

COMUNE DI MUSSOLENTE

Provincia di Vicenza

P.R.C.

Elaborato

3

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE PARZIALE N. 7

Norme Tecniche Operative



Sindaco:
Ellena Bontorin

Assessore Urbanistica
Michele Ferronato

Ufficio del PAT e del PI
dott. Massimo Baggio (coordinatore)
dott.ssa Giulia Piva

Progettista
Roberto Sartor architetto

DATA Gennaio 2025

TITOLO PRIMO

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Finalità del Piano degli Interventi

1. Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) del Comune di Mussolente si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con la Conferenza dei Servizi del 23/04/2013 e quindi ratificato dalla Provincia di Vicenza con Deliberazione del Commissario Straordinaria n. 90 del 7.05.2013, e nel Piano degli Interventi (P.I.).
2. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004, il Piano degli Interventi (P.I.) è il piano urbanistico operativo che, in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. L'Amministrazione comunale di Mussolente esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con il presente P.I. e gli strumenti urbanistici di attuazione e coordinamento in esso previsti, la tutela ed il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi con le seguenti finalità:
 - la tutela e la valorizzazione del paesaggio collinare, delle aree di importanza naturalistica ed ambientale e delle identità storico-culturali;
 - la qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso il recupero e la riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione delle ville e degli edifici di interesse storico ed ambientale, l'impiego di tecniche progettuali e realizzative in equilibrio con l'ambiente che assicurino un armonico inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico ed ambientale;
 - la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali.
4. L'Amministrazione comunale, al fine di realizzare le previsioni del P.R.C.
 - favorisce la partecipazione democratica ad ogni momento decisionale e gestionale;
 - attua una responsabile gestione dei processi di trasformazione del territorio chiamando tutte le forze produttive ed i singoli privati a partecipare alla realizzazione delle opere previste, di concerto con l'Amministrazione, nel rispetto dell'interesse generale della comunità e subordinando ad esso ogni interesse particolare e settoriale;
 - programma e coordina gli investimenti e la spesa pubblica sul territorio;
 - coordina i propri strumenti di gestione urbanistica con quelli di altri Enti ed Istituzioni operanti nel territorio, ed in particolare con quelli predisposti dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Vicenza.

Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi (P.I.)

1. Il Piano degli Interventi del Comune di Mussolente è costituito dagli elaborati di seguito elencati:
 - Tav. 1.A "P.I. - Intero territorio comunale" su base CTRn, in scala 1:5.000;
 - Tav. 1.B "P.I. - Intero territorio comunale" su base CTRn, in scala 1:5.000;
 - Legenda, in scala 1:5000;
 - Tav. 2.A "P.I. Zone significative – parte 1", in scala 1:2.000;
 - Tav. 2.B "P.I. Zone significative – parte 2", in scala 1:2.000 ;
 - Tav. 2.C "P.I. Zone significative – parte 3", in scala 1:2.000;
 - Tav. 2.D "P.I. Zone significative – parte 4", in scala 1:2.000 ;
 - Legenda, in scala 1:2000;
 - Tav. 4 – Carta dei Vincoli, in scala 1:10000;
 - Relazione programmatica contenente il Dimensionamento e la verifica della S.A.U.;
 - Regolamento Edilizio;
 - Norme Tecniche Operative;
 - Fascicolo Schede;
 - Registro Crediti Edilizi;
 - Criteri Perequativi;
 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - Fascicolo allevamenti;
 - Banca dati alfanumerica.
2. Nel caso di discordanze tra le indicazioni contenute nelle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta nella scala di maggior dettaglio; nel caso di discordanza tra tavole e le presenti norme, prevalgono le norme; nel caso di discordanza tra il Prontuario e le norme, prevalgono ancora le norme.
3. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo P.I.
4. Quando nelle tavole del P.I. sono riportati i vincoli e le tutele, l'indicazione cartografica va così interpretata:
 - a) Per i vincoli e le tutele disposti in recepimento automatico di norme di legge o provvedimenti emessi dagli Enti competenti, l'indicazione cartografica ha valore ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario; il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.
 - b) Nel caso di vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (P.A.T., P.I., ordinanze sindacali ecc.) sono da intendersi prescrittivi fatto salvo quanto precisato al precedente punto 2.
5. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:5000 / 1:2000 del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
6. In sede di attuazione del P.I., eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

7. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, in riferimento ai medesimi oggetti, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.
8. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

Art. 3 - Attuazione del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi (P.I.) rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali, si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.), con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani ed i progetti di settore che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici, secondo le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti in materia e dalle presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

Gli interventi diretti sono:

- a) permesso di costruire (P.d.C.);
- b) segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.);
- c) comunicazione asseverata di inizio lavori (C.I.L.A.);
- d) comunicazione di inizio lavori (C.I.L.)

Gli interventi indiretti sono:

- a) i programmi integrati di intervento (art.19 L.R. n.11/2004);
- b) i piani urbanistici attuativi (P.U.A.) pubblici o privati (art.19 L.R. n.11/2004);
- c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 L.R. n.11/2004);
- d) gli accordi di programma (art.7 L.R. n.11/2004).

2. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti N.T.O. Sono fatte salve le disposizioni contenute nelle Schede Puntuali Attività Produttive (n. 1 - 8) e sono oggetto di revisione le Schede Puntuali relative ai Fabbricati oggetto di Tutela confermate (schede n. 1 – 203) allegate al P.R.G. previgente per le parti compatibili e non in contrasto con le presenti N.T.O. In allegato alle presenti norme le schede confermate.
3. Dalla data di adozione del P.I. sono fatte salvi i permessi di costruire rilasciati, nonché le D.I.A. e S.C.I.A. presentate, a condizione che i lavori siano eseguiti nei termini di validità degli stessi, come fissati dalla legislazione statale e regionale.
4. Le richieste di stralcio di edificabilità accolte implicano un vincolo di inedificabilità dell'area per 5 anni pena il versamento, per gli anni trascorsi, di tutte le imposte dovute.

Art. 4 - Efficacia del Piano degli Interventi

1. Il P.I. produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.); diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune di Mussolente. Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.
2. Gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere

pubbliche e ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere, restano salvi.

3. Secondo quanto previsto all'art. 18, comma 7, della L.R. n.11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. n.11/2004.
4. In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo P.I., oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.
In caso di decadenza, fino alla nuova disciplina urbanistica si applica la disciplina prevista dall'art. 33 della L.R. n.11/2004.

Art. 5 – Rapporto tra il P.A.T. ed il P.I.

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
 - per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
 - per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
 - per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
 - in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

Art. 6 – Perequazione urbanistica

1. In conformità agli indirizzi richiamati dall'art. 38 delle N.T. del P.A.T. l'istituto della Perequazione urbanistica si applica alle seguenti classi di trasformazione:
 - Nuovi lotti liberi o ampliamenti di zone residenziali individuati dal nuovo Piano degli Interventi in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G./P.I. vigente con volumetria superiore ai 600 mc;
 - Zone di espansione dell'edificato individuate in aggiunta a quelle già previste dal P.R.G. vigente;
 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana;
 - Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione;

- Cambio d'uso, con o senza opere, di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (come individuati dal PRG);
- Cambio d'uso, con o senza opere, di edifici produttivi "fuori zona" da confermare o da trasferire (come individuati dal PRG) previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale che ne attesti la compatibilità con il contesto nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di tutela ambientale.

Non si ritiene ammissibile l'insediamento di nuove attività quali:

- le attività insalubri classificate di prima o seconda classe ai sensi del D. M. 5 settembre 1994, e s.m.i.;
 - le attività commerciali per le quali trova applicazione la L.R. 50/2012 e s.m.i..
2. La definizione dei criteri perequativi riferiti alle diverse classi di trasformazione è demandata allo specifico Atto di Indirizzo "Criteri perequativi per il Piano degli Interventi" approvato dal Consiglio Comunale.
3. La perequazione potrà attuarsi attraverso:
- a) la cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie da utilizzare prioritariamente:
 - per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
 - per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
 - per la localizzazione delle aree destinate ad ospitare i crediti edilizi o altre forme di compensazione urbanistica;
 - per la formazione di sistemi ecologici (aree verdi attrezzate, filari alberati, bacini di laminazione, ...), anche ad integrazione di analoghi sistemi esistenti.
 - b) la realizzazione diretta e/o il contributo per la realizzazione di opere pubbliche programmate all'esterno della zona interessata o la cessione di aree a standard eccedenti i limiti di dimensionamento stabiliti dal P.I. per un importo equivalente.
 - c) in alternativa il P.I. potrà consentire la monetizzazione di tutta o parte della quota perequativa a favore del Comune secondo le modalità stabilite dall'Atto di Indirizzo.
4. Non sono computabili nelle aree da cedere ai fini perequativi, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Modalità perequative diverse potranno essere definite nel contesto degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11/2004.
In ogni caso dovrà essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I. in ambito comunale.
6. Il Responsabile dell'UTC darà atto alla Giunta Comunale delle forme perequative adottate:
- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
 - prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo.

Art. 7 - Credito edilizio

1. In conformità a quanto stabilito dall'art. 39 delle N.T. del P.A.T. ed alle disposizioni di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004, il Comune riconosce il credito edilizio per le tipologie di intervento di seguito indicate:
- a) riconversione a destinazioni compatibili di fabbricati dismessi o in contrasto con il contesto urbano, ambientale e/o paesaggistico;
 - b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;

- c) riordino in zona agricola;
 - d) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto;
 - e) interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ivi compresa la richiesta dell'Amministrazione comunale di ridurre la volumetria realizzabile a favore di un corretto sviluppo urbanistico.
 - f) cessione di aree e/o edifici oggetto di vincolo espropriativo con particolare riferimento all'attuazione delle previsioni relative alle aree a standard e/o al completamento e all'adeguamento della rete viaria (compensazione urbanistica).
2. Le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
In ogni caso la volontà del proprietario di un'area/lotto di non realizzare tutta la capacità edificatoria ammessa dallo strumento urbanistico vigente non genera credito edilizio.
3. Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione di zona, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno.
4. Criteria di formazione, modalità di calcolo e di iscrizione al registro dei crediti
Il volume riconosciuto a seguito di azioni di riqualificazione ambientale o di compensazione urbanistica da utilizzare deve essere parametrato in funzione della nuova destinazione.

Il credito edilizio per azioni di riqualificazione ambientale nel caso di demolizione dei fabbricati viene generato dal volume (nel caso di edifici residenziali) o dalla superficie coperta (per i fabbricati produttivi e rurali) degli edifici da demolire, moltiplicato per i parametri correttivi di seguito evidenziati che tengono conto della destinazione funzionale e della destinazione di zona di atterraggio del credito.

Parametri correttivi:

- a) Per demolizione all'interno delle fasce di rispetto (stradale, tecnologico, idraulico,...), il credito utilizzabile è il 100% del volume o della superficie coperta rilevata, con le seguenti maggiorazioni:
 - + 30% se la ricostruzione si sposta in zona residenziale e/o compatibile;
- b) Per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria:
 - + 50% della superficie coperta esistente se si sposta in una zona produttiva;
 - 100% della superficie coperta esistente da produttiva a commerciale purché compatibile con la destinazione di zona;
 - 30% del volume esistente da produttivo a residenziale se la ricostruzione avviene in zona agricola;
 - 50% del volume esistente da produttivo a residenziale se la ricostruzione avviene in zona residenziale;
- c) Per interventi di riordino/demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo o nelle altre zone territoriali omogenee:
 - 30% del volume da rurale a residenziale se la ricostruzione avviene in zona agricola;
 - 50% del volume da rurale a residenziale se la ricostruzione avviene in zona residenziale;
 - 100% della superficie coperta da rurale a rurale purché compatibile con la destinazione di zona;
 - 100% del volume da residenziale a residenziale.

All'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1.200 mc., l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata nelle altre zone omogenee.

Nel caso di stralcio o riduzione delle volumetrie assentite il credito edilizio corrisponde al 100% del volume stralciato o ridotto.

Il credito edilizio derivante da azioni di riqualificazione ambientale sarà assegnato con l'iscrizione nel Registro dei crediti edilizi, previo accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni del permesso di demolizione e della sistemazione di tutta l'area interessata dalla demolizione dell'edificio.

2. Trasferimento del credito

Il trasferimento del credito edilizio fra aree di diverso valore immobiliare devono rispettare il principio della equivalenza del valore immobiliare corrispondente. A tal fine, alla determinazione comunale in cui sono riconosciuti i diritti edificatori esito di tali operazioni, è allegata apposita perizia estimativa.

3. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili all'interno delle singole A.T.O. e l'atto di trasferimento dovrà risultare da atto scritto da trascrivere presso i Registri Immobiliari. Alla cessione di cubatura si applicheranno le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, allo stesso modo si applicheranno anche quelle in tema di trascrizione.

4. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono i seguenti:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto 1 nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione e riordino ambientale, ad eccezione degli interventi di cui al punto d) e e);
- nelle zone di tipo B1, B2 e C1, C1.2 e C1.4, ammettendo un incremento massimo dell'indice di zona non superiore al 20% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
- nelle zone B4 e C1.3 fino alla concorrenza di un indice fondiario non superiore a 0,9 mc/mq del lotto e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
- nelle zone di tipo C2, ammettendo un incremento massimo dell'indice di zona non superiore al 30% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
- nelle zone di tipo D1, D3 e D3.4, ammettendo un incremento massimo dell'indice fondiario di zona non superiore al 20% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
- nelle zone di tipo D2, ammettendo un incremento massimo dell'indice di zona non superiore al 30% e comunque nel rispetto dei restanti parametri di zona;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in ambiti edificabili privati specificatamente individuati dal P.I. in applicazione delle disposizioni previste dal P.A.T.

5. I crediti edilizi che interessino volumetrie superiori a 2.000 mc o superfici coperte produttive o agricole superiori a 2500 mq sono subordinati a P.U.A.

6. In ogni caso i predetti criteri (punto 4) e trasferimento (punto 5 e seguenti), a seconda della fattispecie d'intervento, devono conformarsi alle Regole e misure applicative stabilite dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera n. 263 del 02/03/2020 in materia di determinazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Art. 8 - Compensazione urbanistica

1. Il credito edilizio conseguente alla cessione di aree e/o edifici per la realizzazione di opere ed interventi pubblici (compensazione urbanistica), è determinato sulla base dell'equivalenza del valore economico tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi con riferimento alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare e, se del caso, anche con riferimento alle micro zone catastali.

2. E' comunque consentito utilizzare quanto previsto al punto 2 del successivo art. 9 qualora il credito edilizio sia qualificato dal carattere della pubblica utilità in quanto generato dalla realizzazione di interventi di pubblico interesse.

Art. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi.
2. Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere altresì promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/00 e successive modificazioni.
3. Gli accordi di cui ai commi precedenti dovranno contenere almeno:
 - i dati relativi ai soggetti proponenti;
 - una scheda normativa che espliciti gli interventi previsti corredata da idonei elaborati grafici e fotografici, norme tecniche e parametri dimensionali specifici;
 - uno schema di atto d'obbligo/convenzione che precisi le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi e gli impegni assunti dalle parti;
 - una valutazione della compatibilità ambientale degli interventi;
 - ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.
4. Nel caso di accordi ai sensi dell'art 6 della L.R. 11/2004, la proposta va sottoposta all'esame della Giunta Comunale e, nel caso di valutazione positiva, alla successiva approvazione del Consiglio Comunale che dovrà verificare l'evidenza del rilevante interesse pubblico in funzione:
 - della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale derivante dall'attuazione dell'intervento proposto;
 - degli obiettivi di sostenibilità ambientali che l'intervento persegue;
 - dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'intervento determina.
5. Gli accordi tra enti pubblici e soggetti privati costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sono approvati attraverso le specifiche procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi medesimi.

TITOLO SECONDO

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I. -

Art. 10 – Modalità di attuazione del P.I.

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:
 - interventi diretti, eventualmente assoggettati a progettazione unitaria o di comparto, anche in attuazione di specifiche schede;
 - piani urbanistici attuativi.
2. Il P.I. individua nelle planimetrie di piano e/o nelle presenti norme, le parti di territorio soggette alla preventiva formazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, che possono comprendere anche aree non contigue.
3. Il P.I. subordina in ogni caso gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'adeguamento delle medesime, a proprie spese, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edificatorio mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.
Per interventi (sia di nuova costruzione, ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione) che comportino l'aumento di unità rispetto alle esistenti in numero pari o superiore a 3 alloggi, venga previsto l'impegno di allargamento della viabilità (sia pubblica che privata), per il tratto prospiciente l'area di proprietà posta in continuità con la viabilità esistente fino ad una larghezza minima di ml 6.
4. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale della Provincia di Vicenza (P.T.C.P.), del P.A.T. e quella specifica operativa del P.I.

Art. 11 - Interventi edilizi diretti (I.E.D.)

1. Gli interventi edilizi diretti sono quelli ammissibili senza la preliminare approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo previo accertamento delle condizioni di cui al precedente art. 10 punto 3.
2. Sono sempre ammessi in diretta attuazione del P.I., anche in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i. e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fatte salve eventuali diverse indicazioni puntuali relative al edifici di tutela individuati dal P.I.
3. Negli ambiti di "progettazione unitaria" indicati dal P.I., il rilascio del permesso di costruire relativo ai nuovi edifici è subordinato all'approvazione di un progetto unitario, esteso all'intero ambito, che dovrà definire l'organizzazione complessiva dell'area oltre all'adeguamento delle

opere di urbanizzazione e all'impegno, sottoscritto dagli interessati mediante apposita convenzione/atto d'obbligo, alla loro realizzazione. Per gli altri aspetti l'ambito di progettazione unitaria è assimilabile al comparto urbanistico di cui all'art. 21 della LR 11/2004.

4. All'interno dei lotti liberi individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano in scala 1:2000 è ammessa esclusivamente la realizzazione delle volumetrie assegnate indipendentemente dall'applicazione dell'eventuale indice fondiario. Per gli ambiti individuati come "Scheda tecnica" valgono le indicazioni puntuali previste dall'apposita scheda progettuale.

Art. 12 – Interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione richiamata dall'art. 19 della LR 11/04 ed assumono, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:
- a) del Piano Particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
 - b) del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
 - c) del Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
 - d) del Piano di Recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
 - e) del Piano Ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
 - f) del Programma Integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il Programma Integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e consorzi.

2. Il P.I. individua le zone in cui l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di piani urbanistici attuativi. L'edificazione all'interno di tali aree è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo indipendentemente dal fatto che porzioni di dette aree si configurino come di completamento e risultino già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli piani urbanistici attuativi è indicata dal P.I.: la sua estensione deve in ogni caso consentire la razionale organizzazione urbanistica dell'insediamento e rispondere a quanto prevedono le leggi regionali vigenti.

La Giunta Comunale con propria deliberazione, anche contestualmente all'adozione del Piano, può delimitare ambiti di intervento, unità minime di intervento nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole del P.I. purché ciò non pregiudichi la razionale organizzazione dell'area nel suo complesso o determini la formazione di aree che per localizzazione o dimensione non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta).

4. Nella redazione dei singoli piani attuativi devono essere assicurati gli standard primari nel rispetto delle indicazioni e delle quantità previste dalle presenti N.T.O. relativamente alle diverse zone. L'organizzazione viaria o delle aree a servizi eventualmente riportata nelle tavole del P.I. all'interno delle aree soggette a P.U.A. è da considerare indicativa; pertanto può essere modificata in sede di P.U.A. o di progetto esecutivo sempre che sia dimostrata la validità della nuova proposta in relazione alle caratteristiche della specifica zona e, ove necessario, anche sul piano generale.

Le viabilità interne alle nuove zone di espansione dovranno raccordarsi in modo funzionale con la struttura viaria esistente. Le aree a verde pubblico dovranno essere accorpate, possibilmente in un'unica area, al fine di evitare la formazione di superfici non funzionali all'utilizzo da parte dei futuri residenti ed alla loro manutenzione. Gli spazi a parcheggio pubblico, invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la viabilità di P.U.A. al servizio delle abitazioni.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al P.I., possono prevedere variazione della superficie territoriale - e conseguentemente del proprio perimetro - nel limite del 10% di quella originaria (la S.T. originaria e quella variata devono risultare sovrapponibili per almeno il 90%) per assicurare una più razionale e funzionale organizzazione dell'area nonché delle infrastrutture e dei servizi previsti purché nel rispetto della capacità insediativa teorica prevista dal P.I. e senza riduzione delle superfici per servizi.

Gli strumenti urbanistici attuativi, se di iniziativa pubblica, possono prevedere anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino ad un massimo del 15% dei parametri indicati dal P.I.

6. Per aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo con superficie non superiore ai mq 6.500, posizionate in particolari situazioni del territorio comunale che non permettono una razionale organizzazione dell'area in quanto vincolata da viabilità esistente e da vincoli di Piano, gli interventi edilizi potranno essere attuati mediante interventi edilizi diretti nel rispetto comunque della normativa riguardante le zone C2; in particolare, in considerazione del reale stato dei luoghi, può essere prevista una parziale realizzazione degli standard previsti (primari - secondari) e la monetizzazione della parte rimanente.

Art. 13 - Convenzioni Urbanistiche

1. Il piano attuativo convenzionato è obbligatorio solo nelle ipotesi previste dall'art. 17, L.R. n. 11/2004 e quando espressamente richiesto dalle presenti N.T.O. del P.I.
2. In tutti i casi nei quali il Responsabile del U.T.C. rilevi l'esigenza o l'opportunità di completare le opere di urbanizzazione esistenti (viabilità di accesso, sottoservizi ed allacciamenti), il Responsabile medesimo, ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di permesso di costruire, richiede la presentazione di una proposta progettuale delle aree libere integrata dalla sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo per l'esecuzione delle opere necessarie.

3. La convenzione urbanistica potrà prevedere che il rilascio del certificato di agibilità sia subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste, con possibile eccezione per il manto di usura della viabilità di accesso e relative finiture.

Art. 14 - Prontuario per la qualità architettonica, mitigazione e sostenibilità ambientale

1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici andranno realizzati nel rispetto degli obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli contenuti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
2. Il Prontuario è un ausilio progettuale che integra le presenti N.T.O., per quanto concerne gli interventi pubblici e privati, su spazi aperti ed edifici. Sulla base degli obiettivi fissati dal P.I. il Prontuario fornisce obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli relativamente alla:
 - Progettazione delle opere di urbanizzazione;
 - Interventi sui fabbricati oggetto di tutela;
 - Indirizzi per l'edificazione nelle zone residenziali;
 - Indirizzi per l'edificazione in zona agricola;
 - Movimenti terra e muri di contenimento
 - Recinzioni;
 - Pannelli solari e fotovoltaici;
 - Insegne pubblicitarie
 - Misure di mitigazione dell'inquinamento;
 - Indirizzi per la sostenibilità degli interventi;
 - Tutela delle risorse naturalistico – ambientali;
 - Indirizzi per gli interventi di compatibilità idraulica
 - Interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale.

Art. 15 - Incentivi per la qualità e sostenibilità degli interventi

1. Il P.I. incentiva la qualità e la sostenibilità degli interventi attraverso forme premiali di aumento degli indici edificatori previsti nelle ZTO, articolati secondo obiettivi qualitativi riguardanti aspetti urbanistici, edilizi, ambientali ed ecologici, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 4 del 9 marzo 2007 e s.m.i..
In particolare, ai sensi dell'art.2, comma 1, della L.R. n.4/2007, si intendono interventi di edilizia sostenibile quelli caratterizzati dai seguenti requisiti:
 - a) favoriscano il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
 - b) garantiscano il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;
 - c) si avvalgano di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
 - d) privilegino l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;
 - e) conservino, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione, i caratteri tipo morfologici di interesse storico.
2. La determinazione degli specifici incentivi e delle modalità di attribuzione saranno definiti da uno specifico "Regolamento per la qualità e sostenibilità degli interventi" previa approvazione del Consiglio Comunale.

2-bis. Nelle more dell'approvazione di uno specifico "Regolamento per la qualità e sostenibilità degli interventi", per tutti gli edifici oggetto di un intervento "volontario" di miglioramento della qualità dell'abitare sarà prevista un'incentivazione in termini di capacità edificatoria qualora siano volontariamente attuate, in aumento, le misure indicate all'art. 11.2, 11.3 e 11.4 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA), in particolare:

- *art. 11.2-Risparmio Idrico*: l'intervento volontario deve consistere nella realizzazione di una vasca di accumulo che presenti un volume maggiorato del 10% rispetto al minimo richiesto dal citato articolo.
Incentivo ammesso: incremento del volume realizzabile, o della superficie coperta realizzabile, del 5%;
- *art. 11.3-Risparmio energetico*: l'intervento volontario deve consistere nell'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento maggiorati del 10% rispetto al minimo richiesto dal citato articolo.
Incentivo ammesso: incremento del volume realizzabile, o della superficie coperta realizzabile, del 5%;
- *art. 11.4-Biomasse ad uso domestico*: l'intervento volontario deve consistere nella realizzazione di un impianto alimentato a biomasse per la climatizzazione e per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria dell'edificio maggiorato del 10% rispetto al minimo richiesto dal citato articolo. Incentivo ammesso: incremento del volume realizzabile, o della superficie coperta realizzabile, del 5%;

Detti incentivi sono:

- subordinati al rispetto di tutta la normativa di settore edilizia, paesaggistica, antisismica, o altro, definite dallo strumento urbanistico generale;
- ottenibili solo mediante la realizzazione ex-novo degli interventi volontari indicati, e non sono pertanto applicabili quando gli interventi siano già stati realizzati;
- cumulabili tra loro fino alla concorrenza massima del 15% complessivo di incremento del volume realizzabile, o della superficie coperta realizzabile. Gli incentivi non sono cumulabili con gli incentivi di capacità edificatoria previsti dalla L.R.V. 14/2019 (cd. Veneto 2050) o con quelli previsti da altre norme statali o regionali.

Per usufruire degli incentivi previsti, i soggetti proponenti devono allegare alla domanda di PdiC, ovvero alla SCIA, un atto d'obbligo con il quale si attesta l'impegno a realizzare l'intervento "volontario" che determina l'incentivo. Allo stesso deve essere allegata, a firma di professionista abilitato, una specifica relazione tecnica nella quale dovrà essere descritto lo stato attuale dell'immobile (con riferimento alle infrastrutture già esistenti) e la documentazione tecnica che dimostri il raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Al termine dei lavori, in allegato alla SCAGibilità, dovrà essere prodotta una specifica certificazione del Direttore dei Lavori attestante la rispondenza delle opere eseguite (per quanto riguarda le tecniche costruttive, la qualità dei materiali e la loro posa in opera) al progetto per il quale si sono chiesti gli incentivi.

Rimane ferma la facoltà del Comune di eseguire controlli sulla veridicità di quanto certificato.

3. L'Amministrazione Comunale potrà ammettere ulteriori quote incentivanti, graduate sulla base del contributo ottenibile ai fini della sostenibilità, che potranno riguardare:

- il potenziamento della Rete ecologica;
- interventi di aumento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;
- realizzazione di alloggi di edilizia pubblica nonché di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;

- miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo, urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);
 - riorganizzazioni di aree urbane o agricole finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di valorizzazione di contesti figurativi e miglioramento ambientale e paesaggistico.
4. La quota incentivante complessiva di cui ai precedenti commi, non potrà comunque superare complessivamente il 30% degli indici edificatori ammissibili.
5. Si richiamano le specifiche disposizioni normative vigenti, con particolare riferimento al D. Lgs n. 28/2011, al D. Lgs. 192/2005, al D. Lgs. 199/2021 e ss.mm.ii., come recepite nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Art. 16 - Dotazione di spazi a parcheggio pubblico negli I.E.D.

1. Fatte salve diverse indicazioni relative a specifiche zone contenute nelle presenti Norme, nelle Z.T.O. residenziali, produttive, commerciali e direzionali di completamento, negli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale ovvero negli interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili, o ristrutturazione edilizia (ivi compresa la demolizione e ricostruzione), comportanti incremento delle unità abitative (ad esclusione degli interventi qualificabili come manutenzione straordinaria ai sensi art. 1 L.R. 34 del 10.08.2012), il Responsabile dell'UTC potrà richiedere, a scomputo degli oneri tabellari, la realizzazione di almeno 1 posto auto di superficie non inferiore 15 mq da destinare a parcheggio pubblico per ogni nuova abitazione realizzata.
2. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività commerciale o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento della superficie lorda di pavimento, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore a 0,4 mq/1 mq di s.l.p.. La quota relativa allo standard secondario pari a 0,4 mq/1 mq di s.l.p. potrà essere conferita anche nelle aree individuate dal P.I. o, in alternativa, monetizzata sulla base dei valori stabiliti da apposita delibera del Consiglio Comunale.
All'interno delle aree di centro storico (Zone A) la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) è ridotta a 0,2 mq/1 mq di superficie di pavimento: qualora per le caratteristiche e/o la localizzazione del sito non ne risulti possibile il reperimento potrà esserne consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita delibera del Consiglio Comunale; per le medie strutture di vendita la dotazione delle aree a parcheggio sarà definita da apposita convenzione con il Comune anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali.
3. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività direzionale o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento della superficie lorda di pavimento, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore a 0,5 mq/1mq di s.l.p. La quota relativa allo standard secondario pari a 0,5 mq/1 mq di s.l.p. potrà essere conferita anche nelle aree individuate dal P.I. o, in alternativa, monetizzata sulla base dei valori stabiliti da apposita delibera del Consiglio Comunale.
4. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività artigianale e industriale o ristrutturazione di attività esistenti

comportante aumento della superficie coperta, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore al 5% della superficie del lotto.

La quota relativa allo standard secondario pari al 5% della superficie del lotto potrà essere conferita anche nelle aree individuate dal P.I. o, in alternativa, monetizzata sulla base dei valori stabiliti da apposita delibera del Consiglio Comunale.

5. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività turistico ricettiva o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento dei posti letto, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore al 10 mq/100 mc con un minimo di un posto auto di 15 mq ogni 2 posti letto. La quota relativa allo standard secondario pari al 5 mq/100 mc della superficie del lotto potrà essere conferita anche nelle aree individuate dal P.I. o, in alternativa, monetizzata sulla base dei valori stabiliti da apposita delibera del Consiglio Comunale.
6. Le disposizioni di cui ai punti precedenti si applicano anche nel caso di cambio d'uso senza opere comportanti variazione degli standard urbanistici.
7. Qualora per le caratteristiche e/o la localizzazione del sito non risulti possibile il reperimento delle superfici a parcheggio sopra richiamate o tali superfici non raggiungano la superficie di almeno 12,5 mq e/o il Responsabile dell'UTC non ne ritenga comunque indispensabile la realizzazione, potrà esserne consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita delibera del Consiglio Comunale.
8. Quanto indicato al precedente punto 6 è ammesso unicamente negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e qualora non trovino occupazione (nell'ambito di intervento) attività commerciali che possono comportare un'importante affluenza (esercizi di vicinato, di media o grande struttura di vendita sempreché non siano sottoposte alle autorizzazioni preventive di cui alla L.R. 50/2012, pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie, di somministrazione alimenti e bevande). Negli interventi di nuova costruzione non è ammesso convenire alla monetizzazione delle superfici a parcheggio sopra richiamate.
9. Per gli spazi a parcheggio di cui al presente articolo dovrà essere prevista la cessione gratuita ovvero il vincolo di destinazione all'uso pubblico attraverso la stipula di apposito atto pubblico.
È facoltà del Comune autorizzare particolari modalità di fruizione dei parcheggi (sorveglianza, chiusura, manutenzione) in relazione all'attività effettivamente svolta e all'organizzazione dell'intorno edificato.
10. Le superfici destinate a parcheggio in base ai precedenti commi concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare. Il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.
La realizzazione e la cessione, ovvero l'istituzione del vincolo ad uso pubblico o la monetizzazione, avviene a scempro del contributo dovuto in applicazione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 17 - Dotazione di spazi pubblici nei P.U.A

1. Fatte salve diverse indicazioni relative a specifiche zone contenute nelle presenti Norme, le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a P.U.A., sono le seguenti:

1.1 P.U.A. per insediamenti residenziali

- a) Aree destinate a standard urbanistici primari:
- spazi a verde attrezzato: 5,00 mq/ab di cui almeno 3 mq/ab da destinare a parco, gioco e sport;
 - parcheggio (compresi gli spazi di manovra ed arredo, ma escluse le eventuali rampe di accesso): 5,00 mq/ab
- b) Aree destinate a standard urbanistici secondari:
- 20 mq/ab

Il numero di abitanti teorici dovrà essere calcolato attribuendo ad ogni abitante 210 mc. di volume edificabile nel caso di residenza stabile.

Ogni posto auto scoperto deve avere dimensioni minime di mq 15.

In rapporto alle specifiche caratteristiche delle diverse zone e/o delle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca o, ancora, alle specifiche esigenze espresse dalla collettività, potrà essere autorizzata una diversa articolazione delle dotazioni primarie sopra descritte fermo restando il reperimento della dotazione minima complessiva prevista.

Nel caso di Piani di Recupero, qualora per le caratteristiche e/o la localizzazione del sito non risulti possibile il reperimento delle superfici a servizi sopra richiamate e/o la Giunta comunale non ne ritenga comunque indispensabile la realizzazione, potrà esserne consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita delibera del Consiglio Comunale.

Se non diversamente specificato dalle disposizioni di zona, le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria vanno conferite all'interno dell'ambito territoriale di intervento dello piano urbanistico attuativo ovvero nelle zone appositamente indicate negli elaborati del P.I.; in alternativa ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita delibera del Consiglio Comunale a scomputo dei relativi oneri tabellari di urbanizzazione secondaria.

La presenza di attività diverse (artigianali di servizio, commerciali, direzionali ecc.) all'interno di insediamenti residenziali comporta la necessità di reperire i relativi standard specifici pro-quota ai sensi dei punti successivi.

1.2 P.U.A. per insediamenti artigianali e industriali

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria non sarà inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva;

1.3 P.U.A. per insediamenti commerciali e direzionali

Per gli interventi di nuova costruzione o di cambio di destinazione d'uso per attività di tipo commerciale di vicinato, di medie strutture di vendita o direzionale, il piano urbanistico attuativo dovrà prevedere una superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non inferiore a 0,5 mq/mq di sup. lorda di pavimento. Una ulteriore superficie, non inferiore a 0,5 mq/mq di s.l.p., dovrà essere destinata a standard secondario (parcheggio e/o verde attrezzato) in collegamento funzionale con l'insediamento stesso.

Nel caso di insediamenti commerciali non aperti al pubblico (commercio all'ingrosso, depositi e magazzini) la dotazione di spazi pubblici ricavata in sede di P.U.A. può essere quella prevista al precedente punto 1.2) per le zone artigianali e industriali; qualora poi, in fase di attuazione, vengano realizzati edifici con destinazione prevalente commerciale e direzionale aperti al pubblico, la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di permesso a costruire, dovrà rispettare i limiti di cui la presente punto 1.3).

In tal caso gli spazi pubblici, per la parte eccedente quella già reperita in sede di P.U.A., vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria.

1.4 P.U.A. per attività turistico ricettive

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10 mq/ 100 mc.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria non sarà inferiore al 5 mq/ 100 mc;

1.5 P.U.A. per insediamenti misti

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni. La dotazione di spazi pubblici è assicurata mediante la cessione al Comune delle aree o tramite vincolo di destinazione ad uso pubblico.

Art. 18 - Parcheggi privati

1. In tutte le zone di residenziali oltre allo spazio per parcheggio di cui alla legge 122/89, per ogni nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione e/o ampliamento comportanti aumento delle unità abitative, dovranno essere previsti per ciascun nuovo alloggio almeno due posti macchina con propria superficie utile non inferiore a mq 12,5 da ricavarsi all'esterno delle recinzioni. Tale spazio, su proprietà privata e quindi ad uso privato, dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi.
Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile dell'UTC, potrà esserne prevista la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita delibera del Consiglio Comunale, alla stregua dello standard ad uso pubblico.
2. Per le attività produttive, commerciali e direzionali per ogni nuova unità immobiliare è obbligatorio in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con o senza incremento delle unità immobiliari, predisporre parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 posto auto / 100 mq di sup. utile o frazione di 100 mq di sup. utile.
3. Per attività alberghiere, sanitarie e simili è obbligatorio predisporre parcheggi privati nella misura di 1 posto auto / 2 camere e comunque non meno di 1 posto auto ogni 250 mq (o frazione di 250 mq) di sup. utile;
4. Per strutture con destinazione d'uso a teatro, cinematografo, ristorante e simili è obbligatorio predisporre parcheggi privati nella misura di 5 posti auto / 100 mq (o frazione di 100 mq) di sup. utile.
5. Le aree destinate ai parcheggi privati, di cui i punti 2, 3 e 4, potranno essere ricavate all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto o in aree attigue non facenti parte del lotto ma ad esso funzionalmente collegate purché siano asservite con vincolo di destinazione. Gli spazi a parcheggio esterni dovranno essere opportunamente sistemati ed arredati con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.
6. Gli spazi per parcheggi privati realizzati in forza del presente articolo non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

TITOLO TERZO

- DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA -

Art. 19 – Definizione di elementi urbanistico – edilizi

1. *Superficie territoriale (S.T.):* superficie totale compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un P.U.A. con esclusione della viabilità esterna e degli standard di Piano riportati nella cartografia del P.I.
2. *Superficie fondiaria (S.F.):* è la superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. *Indice di edificabilità territoriale (I.T.):* volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento;
4. *Indice di edificabilità fondiaria (I.F.):* volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria;
5. *Rapporto di copertura territoriale (R.C.T.):* è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento;
6. *Rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.):* è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile;
7. *Superficie coperta (S.C.):* è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto. Sono esclusi dal computo:
 - a) i balconi, gli sporti, le scale esterne, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a 1,5 m. Le eccedenze vanno computate;
 - b) le parti completamente interrato;
 - c) le costruzioni che non emergono dal piano campagna di oltre 0,5 m;
 - d) le serre stagionali, gli appostamenti temporanei per la caccia;
 - e) le autorimesse e le costruzioni accessorie di cui al successivo art. 22 e 22bis;
 - f) i portici di uso pubblico;
 - g) le piscine scoperte e gli impianti tecnologici (quali silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità.
8. *Superficie lorda di pavimento (S.l.p.):* per superficie lorda di pavimento si intende la superficie complessiva dell'edificio, a prescindere dalla destinazione d'uso, esclusi i muri perimetrali. Non concorrono al calcolo:
 - a) i balconi, gli sporti, le scale esterne, le logge, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m 1,50. Le eccedenze vanno computate: le logge, se eccedenti, vanno computate per intero;
 - b) i locali interrati o seminterrati emergenti da terra fino a 1,5 m (comprensivi della soletta) qualora non destinati a locali abitabili negli edifici residenziali oppure destinati esclusivamente a locali ad uso accessorio quali magazzini, depositi e simili negli edifici non residenziali;
 - c) i portici di uso pubblico;
 - d) le costruzioni accessorie di cui al successivo art. 22 e 22bis,

e) le piscine scoperte;

9. *Altezza dei vani*: le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse:

- a) nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata sottotavola;
- b) nel caso di vani con solai inclinati, poste a quote diverse, l'altezza del vano è quella media delle altezze.

10. *Altezza del fabbricato (H)*: è l'altezza del paramento esterno del fabbricato, o di sua parte, riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. Va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato del terreno e l'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di solaio di copertura in legno va misurata all'intradosso del tavolato.

11. *Volume lordo dell'edificio*: è il volume del solido emergente dal terreno compreso tra la quota minima e la quota massima come di seguito definite:

- Quota minima: la quota del pavimento del primo piano fuori terra (piano di imposta dei fabbricati). Con riferimento a quanto disposto dall'art. 13 del Prontuario, il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota di almeno 20 cm e fino ad un massimo di 90 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante (quota zero).

Con quota zero si intende la quota del marciapiede, strada o altro spazio pubblico adiacente il lotto di riferimento. Nel caso in cui il terreno interessato non sia adiacente al marciapiede, strada o altro spazio pubblico oppure si trovi a una quota superiore, la quota zero corrisponde alla quota media del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento.

Per i Piani Urbanistici Attuativi la quota zero è quella determinata in sede di strumento attuativo in base ai principi della presente definizione.

- Quota massima: la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso (quota media da riferire a quanto indicato al punto 29 e 29bis dell'art. 5 del R.E. vigente).

Dal computo del volume dell'edificio sono esclusi:

- a) le logge, come definite al successivo art. 21;
- b) i porticati e le gallerie entrambi di uso pubblico;
- c) le scale esterne prive di copertura o dotate di copertura a sbalzo (nel limite di 1,5 m) e senza sostegni verticali;
- d) le costruzioni interrato come definite al successivo art. 23;
- e) le costruzioni di cui al successivo art. 22 e 22bis;
- f) le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, cabine elettriche e simili);
- g) i percorsi pedonali coperti di larghezza non superiore a 2 m;
- h) le coperture di parcheggio nelle zone destinate ad attività produttive D1 e D2 con altezza media non superiore a m. 2,50 realizzati con copertura a sbalzo: tali strutture devono avere una copertura permeabile (rete antigrandine o pannelli fotovoltaici);
- i) i corpi chiusi a sbalzo costituenti il timpano in un coperto a falde, quando detti corpi non siano in alcun modo utilizzabili e rientrino nei limiti dello sbalzo massimo ammesso;
- j) i portici, aperti almeno su due lati, per una superficie non superiore al 35% di quella del fabbricato escluso il portico stesso, nel caso vengano superati tali limiti la cubatura sarà conteggiata per la sola parte eccedente;

- k) i sottotetti quando la quota di imposta della copertura è inferiore ai 50 cm, misurati dall'estradosso dell'ultimo solaio. Nel caso di colmo sfalsato dal centro, tale limite si applica solo ad una delle quote di imposta;
- l) i volumi tecnici come di seguito definiti;
- m) i locali garage/autorimessa, purché inseriti o aderenti al corpo di fabbrica principale di nuovi edifici residenziali fino ad una superficie lorda coperta non superiore a 40 mq per unità abitativa ed un'altezza massima interna di m 2,40; in caso di maggior superficie si calcola solo il volume della parte eccedente.

12. *Volumi tecnici*: sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio, quali: impianto televisivo, di parafulmine, di ventilazione, cabine elettriche, , silos, serbatoi per acqua gas gasolio e simili, depuratori, centrali termiche dei fabbricati , camini nonché i vani di scale e i vani ascensori per le parti che emergono dalla copertura nonché gli abbaini di misura regolamentare, nonché i vani di scale o ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti. La superficie lorda di pavimento non potrà comunque eccedere i 10 mq per ciascuna unità immobiliare. Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili, i locali lavanderia o centrale termica che assolvono anche alla funzione di servizio igienico. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico. Qualora sia dimostrato quanto indicato all'art. 11.4 del Prontuario "Biomasse ad uso domestico" può essere ammessa la realizzazione di un volume tecnico fino a 20 mq.

13. *Superficie fondiaria vincolata*: ogni volume edilizio determina un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, determinata in base agli indici di edificabilità previsti dal P.I. (superficie di pertinenza urbanistica). I fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano, determinano un vincolo di inedificabilità sull'area pertinenziale nella quale insistevano a tale data, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno contiguo edificabile ricadente nella stessa zona territoriale omogenea purché formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà.

Sono fatte salve le previsioni della L.R. 21/96 e del D. Lgs. n. 102/2014 e s.m.i.

Art. 20 – Definizione di distanze

1. *Distanze dalle strade*: le modalità di misurazione delle distanze sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni. Fatte salve indicazioni puntuali riportate nelle tavole di Piano o eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee dalle presenti N.T.O., all'interno dei centri abitati e/o delle zone trasformabili previste dal P.I. suscettibili di attuazione diretta per le costruzioni devono essere osservate le seguenti distanze dal confine stradale:
- a) m. 5,00 da strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
 - b) m. 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m. 15,00;
 - c) m. 10,00 da strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.

Fuori dai centri abitati le distanze minime dal confine stradale da rispettare per la costruzione e ricostruzione di fabbricati sono definite dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (Regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada).

Possono essere permesse, nei centri abitati e su conforme parere della Polizia locale, distanze diverse quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione e al soleggiamento della strada. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade per una migliore organizzazione della viabilità anche pedonale e/o per il completamento delle opere primarie necessarie nonché, nel caso di strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dall'inquinamento da rumore ed altre emissioni nocive.

2. *Distacchi tra edifici:* è la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale: si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti esistenti o di progetto.

Fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti N.T.O. del P.I., tra pareti e pareti finestrate di fabbricati va rispettato un distacco non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00.

Le distanze tra fabbricati si applicano anche tra corpi dello stesso edificio nel caso di pareti finestrate antistanti che si sovrappongono per una profondità superiore a m. 5,00.

È di norma ammessa l'edificazione in aderenza, con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.

Tra costruzioni che non si fronteggiano o le cui pareti antistanti siano entrambe non finestrate è ammessa una distanza minima di m. 5,00 misurata radialmente riducibile a m. 3 nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti.

Si considera finestrata la parete interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

In tema di distanza tra edifici la Cassazione civile, sez. II, 17 settembre 2021, n. 25191, ha precisato che i balconi devono sempre essere considerati ai fini del calcolo della distanza tra edifici e tra questi ed il confine. Le sole parti delle quali può non tenersi conto, in detto calcolo, sono quelle aggettanti, aventi una funzione esclusivamente artistica ed ornamentale, quali fregi, sculture in aggetto e simili. Alle pompeiane, gazebo e ricoveri attrezzi di cui al successivo art. 22 è prescritto il rispetto delle sole distanze stabilite dal Codice Civile.

3. *Distanza dai confini:* è la distanza intercorrente tra la sagoma della superficie coperta del fabbricato e gli antistanti confini di proprietà. Le distanze dai confini vengono misurate radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta. Fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti N.T.O. del P.I., per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5,00. È ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste un fabbricato con parete o parte di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previo accordo tra i proprietari confinanti registrato e trascritto.

I perimetri delle zone riservate ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze salvo deroghe motivate concesse dalla Giunta comunale.

4. Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. 2.4.1968 n. 1444, distanze dai confini e tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le diverse Zone Territoriali Omogenee.
5. *Distacchi e distanze particolari*: la disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e quanto previsto dalla L.R. 21/96 e dal D.Lgs. n. 102/2014 e s.m.i., non si applica:
- a) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
 - b) alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini;
 - c) ai manufatti interrati ed alle relative rampe di accesso.
- In tali casi dovrà essere assicurato il rispetto dei limiti imposti dal Codice Civile.

Art. 21 – Definizione di elementi architettonici

1. *Numero dei piani*: è il numero totale dei piani fuori terra, compresi attici e mansarde:
- a) per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero fissata sul piano campagna del terreno circostante;
 - b) i soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;
 - c) per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a quella del terreno circostante.
2. *Portici*: i portici devono avere almeno un lato chiuso dal fabbricato principale. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo e nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.
3. *Logge*: è uno spazio praticabile, rientrante all'interno della sagoma piani volumetrica dell'edificio, chiuso su tre lati ed aperto sul fronte esterno, di profondità massima di 1,5 metri. Qualora di profondità superiore a 1,5 metri sono da computare per intero ai fini della determinazione della superficie coperta e del volume urbanistico.
4. Soppalchi: è ammessa la realizzazione di soppalchi abitabili quando:
- la superficie del soppalco non ecceda il 40% di quella del locale sottostante;
 - l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non potrà essere inferiore a m. 2,40 misurati sotto tavolato, mentre quella degli spazi sovrastanti dovrà essere \geq a m. 2,20;
 - le zone dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
 - ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante i livelli di prestazione dei requisiti siano calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco.

I soppalchi, ed in generale tutti i locali sovrastanti un solaio, qualora adibiti a deposito devono avere esposto in posizione ben visibile un apposito cartello indicante il carico massimo del solaio desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di un tecnico abilitato; nel caso invece che non siano agibili in condizione di sicurezza deve essere richiamato mediante apposito cartello il divieto di accesso e/o le cautele da adottarsi.

Art. 22 – Autorimesse e costruzioni accessorie

1. In qualsiasi zona territoriale omogenea, ad esclusione delle zone F, è consentita in deroga agli indici di Piano la realizzazione a servizio delle abitazioni esistenti che ne fossero sprovviste o carenti (con riferimento alla dotazione di cui alla L. 122/89), di manufatti da vincolare ad uso autorimesse pertinenziali con il limite di 1 autorimessa per unità abitativa nel rispetto delle seguenti indicazioni:
 - a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa non superiore a 18 mq;
 - b) altezza interna media non superiore a 2,40 m;
 - c) superficie utile compresa tra un minimo di 12 mq e un massimo di 18 mq;
 - d) le falde di copertura saranno due coincidenti nel colmo e rivestite con lo stesso materiale dell'edificio principale. Nel caso di autorimessa appoggiata al fabbricato principale, o a confine, potrà essere consentita la realizzazione di una sola falda di copertura ovvero di una copertura piana. La nuova costruzione dovrà in ogni caso armonicamente comporsi con il fabbricato principale;
 - e) la localizzazione di autorimesse dovrà essere all'interno delle aree strettamente pertinenziali, preferibilmente in aderenza al fabbricato principale o al confine previa autorizzazione del confinante: è fatto obbligo dell'accorpamento con eventuali altre autorimesse esistenti o previste nella proprietà, nonché l'eliminazione contestuale di eventuali baracche insistenti sul lotto, anche se legittime;
 - f) fatta salva la costruzione in aderenza, dal fabbricato in proprietà è prescritta una distanza minima di m 5,00. Dai fabbricati di terzi è ammessa la possibilità di costruire a distanza minima di 5 metri purchè entrambi gli edifici abbiano pareti prospicienti prive di finestre e venga prodotta apposita convenzione registrata e trascritta tra i confinanti: diversamente vanno rispettate le distanze previste in via generale dalle presenti norme. Nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria;
 - g) il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da valere fino a eventuale modifica delle previsioni del P.I..

2. In qualsiasi zona territoriale, ad esclusione delle zone A ed F, è altresì ammessa all'interno delle aree strettamente pertinenziali dei fabbricati ad uso residenziale, in regime di attività edilizia libera (art. 6 del DPR 380/2001), fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42):
 - a) l'installazione di **cassette prefabbricate** in legno, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 6 ed un'altezza utile media di m. 2,40, fermo restando il limite di una struttura per ciascuna unità immobiliare dotata di area scoperta pertinenziale in proprietà esclusiva; possono assolvere alla funzione di ricovero attrezzi da giardino;
 - b) l'installazione di **manufatti in legno** aperti su almeno due lati, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 4 ed un'altezza utile media di m. 2,40, fermo restando il limite di una struttura per ciascuna unità immobiliare dotata di area scoperta pertinenziale in proprietà esclusiva; possono assolvere alla funzione di legnaia;
 - c) l'installazione di **gazebo**, fermo restando il limite di una struttura per ciascuna unità immobiliare dotata di area scoperta pertinenziale in proprietà esclusiva, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 16 ed un'altezza utile media di m. 2,40; possono assolvere alla funzione di arredo da giardino;
 - d) i manufatti ai punti precedenti dovranno rispettare le seguenti condizioni/caratteristiche:

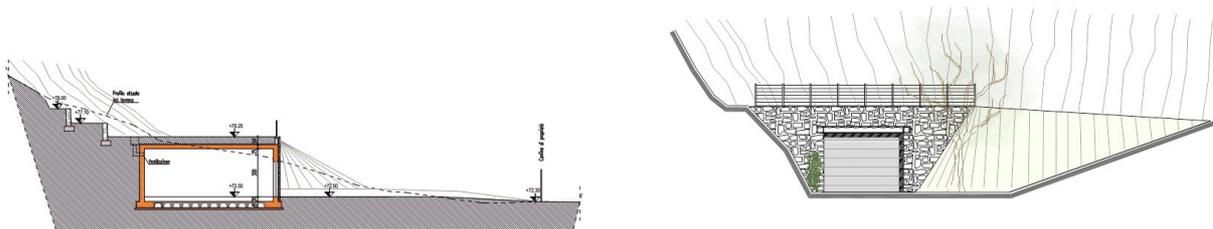
- distanza di minima di m. 1,50 dal confine di proprietà (distanze inferiori potranno essere ammesse solo se in possesso di consenso registrato dei terzi confinanti);
 - distanza minima di m. 3 dai fabbricati (Codice Civile non derogabile) o in aderenza;
 - soddisfare le esigenze temporanee per le quali vengono installati;
 - essere posizionati in modo coordinato con altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga. La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative di sicurezza attraverso l'ancoraggio o il fissaggio al suolo con modestissime opere, di semplice rimozione, non riconducibili ad una trasformazione permanente del terreno; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale;
 - essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare e con materiale leggero (legno, metallo) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimozione.
- e) l'installazione di **pergolati, pompeiane e/o pergotende**, cioè di una struttura ombreggiante leggera di sostegno di piante rampicanti che possono essere dotati di una copertura permeabile (tende mobili, rete antigrandine, arelle o lamelle frangisole anche mobili e simili) che non devono assolvere alla funzione di schermatura di posti auto all'aperto. Devono osservare i seguenti parametri:
- a) superficie (compresi sporti) non superiore al 20% della superficie coperta della relativa unità immobiliare abitativa, con un massimo di 35 mq;
 - b) altezza massima di 3 m (struttura compresa);
 - c) la struttura non dovrà avere sporti superiori a 30 cm;
 - d) struttura in legno o metallica con interasse minimo tra le travi di 0,60 ml ed una orditura orizzontale; è vietato ogni altro tipo di copertura e tamponatura, anche parziale (vetrate, ecc.);
 - e) la pendenza massima del rivestimento di cui sopra, ai soli fini dello scolo dell'acqua, non dovrà superare una pendenza massima del 5%;
 - f) l'ingombro di tali strutture dovrà rispettare le distanze di ml 1,5 confini e 3 ml dai fabbricati previste dal Codice Civile.
3. Previa presentazione di SCIA, l'installazione di tende autoportanti o estendibili e/o di strutture di protezione degli spazi esterni a servizio di pubblici esercizi. Le caratteristiche e le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso (superficie massima di ingombro non superiore al 25% dell'unità immobiliare di pertinenza. Il suo inserimento e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dal Responsabile del U.T.C., ai fini del suo armonico inserimento nel contesto circostante. Dette strutture devono rispettare le distanze o distacchi minimi previsti dall'articolo 20.
4. Le strutture indicate al comma 2, non concorrono al calcolo del volume massimo ammissibile per la zona territoriale di riferimento e non sono assoggettate alla corresponsione del contributo di costruzione.
5. Le strutture indicate al comma 3, sebbene non concorrono al calcolo del volume massimo ammissibile per la zona territoriale di riferimento sono assoggettate alla corresponsione del contributo di costruzione.
6. Le strutture di cui ai commi precedenti, qualora superino i suindicati parametri edilizi, sono soggetti a Permesso di Costruire.

Art. 22 bis– Piscine

1. Sono assoggettate al rilascio del permesso di costruire, nel rispetto del PAT e del PI, delle norme civilistiche e delle distanze dalle strade, la realizzazione di piscine scoperte pertinenti a residenze e strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere di cui alla L.R. 33/2002 e s.m.i., qualora realizzate mediante esecuzione di opere edilizie e/o alterazione dello stato dei luoghi.
2. La piscina scoperta deve essere realizzata nel lotto di pertinenza e fino ad un massimo di 80 mq. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi alla specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale; i manufatti devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate.
3. Nelle zone agricole valgono le disposizioni dell'art. 44, comma 5bis, della L.R. 11/2004.
4. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità, semplicemente appoggiate al suolo, senza esecuzione di opere edilizie o alterazione dello stato dei luoghi, costituiscono opere provvisorie di edilizia libera. Restano impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 23 – Costruzioni interrate

1. Per essere considerate interrate, le costruzioni o le parti interrate degli edifici, senza sovrastante struttura, devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno, che deve rispettare l'andamento naturale, con la sola possibile eccezione per la parete dove si trova l'accesso e l'eventuale rampa.
2. dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 35%. Per ottemperare a tale rapporto possono essere computati gli spazi pubblici a verde, esistenti o previsti dallo strumento generale contigui ai lotti o agli edifici. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici impermeabili riservate a passaggi veicolari e a parcheggi.
3. Nelle costruzioni interrate di pendio, queste dovranno seguirne il naturale andamento ed essere adeguatamente mimetizzate nel "contesto verde" in cui sorgono, con la possibilità di essere pavimentate nella loro copertura con materiali drenanti (si vedano le indicazioni contenute nel prontuario per la VCI) e/o alla stregua di "tetti verdi".



4. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente dotate anche di griglie, di larghezza non superiore a cm. 110; se la larghezza supera cm. 150, viene computato anche il volume interrato, ma è in ogni caso vietata la residenza, l'uso a scopo lavorativo o comunque la permanenza di persone (magazzini di vendita, esercizi pubblici, ambulatori, ...).

5. Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria, di servizio o pertinenziale e non emergano dal suolo per un'altezza superiore a 50 cm misurati all'estradosso del solaio di copertura; diversamente va computato tutto il volume emergente dal piano campagna.
6. Non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; dalle strade interne alle zone edificabili devono distare almeno 3 m salvo l'allineamento con edifici già esistenti a distanza inferiore.
7. Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aerazione e luminosità ai locali interrati: tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.
8. Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa di accesso che dovrà essere collocata preferibilmente in posizione defilata ed avere una pendenza non superiore al 18%. Qualora la rampa acceda direttamente alla pubblica viabilità, essa deve distare almeno 5 m dal ciglio strada o a distanza inferiore salvo preesistenze p comunque per particolari difficoltà operative da valutare con l'UTC; le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

TITOLO QUARTO

ZONIZZAZIONE

Capitolo 1 – Coordinamento Urbanistico

Art. 24 - Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee

Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I. è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

1. Z.T.O. Residenziali:

- zona "A" - Centro Storico;
- zona "B1" - Residenziali di completamento;
- zona "B2" - Residenziali di completamento;
- zona "B3" - Residenziali di ristrutturazione;
- zona "B4" - Residenziali a densità esaurita;
- zona "C1" - Residenziali intermedie di espansione;
- zona "C1.2" - Ambiti periurbani;
- zona "C1.3" - Ambiti periurbani con edificazione puntuale;
- zona "C1.4" - Centri rurali;
- zona "C2" - Residenziali di espansione.

2. Z.T.O. Destinate ad Attività Produttive:

- zona "D1" - Industriali e artigianali di completamento;
- zona "D2" - Industriali e artigianali di espansione.

3. Z.T.O. Destinate ad Attività Commerciali o Direzionali:

- zona "D3" - Commerciale/direzionale/residenziale di completamento;
- zona "D3.1" - Mista di ristrutturazione;
- zona "D3.2" - Commerciale/direzionale/residenziale e standards secondari;
- zona "D3.4" - Commerciale di completamento;
- zona "D3.5" - Commerciale di espansione;
- zona "D4" - Deposito e commercio all'ingrosso di legname.

4. Z.T.O. Destinate ad Attività Turistico/Ricettive:

- zona "D3.3" - Turistico ricettive di completamento.

5. Z.T.O. Destinate all'Attività Agricola:

- zona "E" - Aree Agricole.

6. Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico:

- Aree per l'Istruzione;
- Aree per Attrezzature di Interesse Comune;
- Aree Attrezzate a Parco, Gioco e Sport;

- Aree a Parcheggio.

7. Altre zone

- Contesti figurativi delle Ville Venete di interesse provinciale;
- Pertinenze scoperte da tutelare;
- Zone di tutela e fasce di rispetto;
- Verde privato;
- Area di interesse storico – naturalistico “Colle Castellaro”.

Art. 25 - Destinazioni d’uso

1. Destinazioni ammesse nelle Z.T.O. Residenziali: all'interno delle zone prevalentemente residenziali elencate all'articolo precedente oltre alla residenza è consentito l'insediamento di attività con essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 400 mq;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- pubblici esercizi, alberghi ed attrezzature turistico-ricettive ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast ed, alberghi diffusi;
- attrezzature per lo svago ed il divertimento, fino a 400 mq di superficie utile, purchè non arrechino disturbo al vicinato;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- stazioni di servizio e distributori di carburante nel rispetto della normativa di settore vigente;
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi ed ambientali della zona.

È ammesso altresì l'insediamento di attività artigianali e/o l'ampliamento di quelle esistenti (fatte salve eventuali indicazioni puntuali diverse), nel limite massimo di 251 mq di superficie utile di calpestio con un indice di copertura inferiore a 0,5 mq/mq per ciascuna attività, a condizione che, a giudizio degli enti competenti, risultino compatibili con il carattere residenziale della zona tenendo conto di tutte le norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, delle acque, di rumorosità, e nel rispetto delle norme igienico – sanitarie.

È comunque vietato l'insediamento di attività che rientrino nell'elenco di cui al D.M. 2.03.1987 (attività insalubri di prima e seconda classe) e/o siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; a tal fine segnalandosi al Comune e agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.

2. Destinazioni ammesse nelle Z.T.O. D1 e D2 Industriali e artigianali: oltre agli insediamenti produttivi non inquinanti possono essere ammesse:

- magazzini e depositi;
- attrezzature legate all'autotrasporto;
- impianti tecnici;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- attività di ristoro aventi una superficie massima non superiore a 150 mq;
- le attività commerciali all'ingrosso e/o ad esso assimilabili;
- uffici, spacci e mostre direttamente connesse con l'attività principale (fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita);
- medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 1000 mq;

- alloggio del custode o del gestore nel limite di un volume massimo non superiore a 500 mc per ciascuna attività che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq. Tale volume dovrà armonicamente comporsi con il fabbricato principale, o essere in esso contenuto, ed essere legato da apposito vincolo pertinenziale all'attività.

All'interno delle zone D2 è escluso l'insediamento di attività insalubri di prima classe o che producano comunque rumori e/o emissioni moleste in rapporto al contesto urbano e/o ambientale esistente.

3. Destinazioni ammesse nelle Z.T.O. D3 Commerciali, direzionali e residenziali:

- residenza fino ad un massimo del 60% del volume e del 40% nelle ZTO D3.2;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 1000 mq;
- attività direzionali;
- attività ricettive e ricreative;
- attività di ristorazione, bar e pubblici esercizi in genere;
- artigianato di servizio, comunque non molesto sentito il Responsabile SERVIZIO IGIENE PUBBLICA dell'U.L.S.S., limitatamente ai piani interrati e al piano terra.

4. Destinazioni ammesse nelle Z.T.O. D3.3 Turistico ricettive:

- gli alberghi ovvero le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio ed eventualmente vitto e altri servizi accessori, in camere, suite, junior suite e unità abitative. Le suite sono camere composte da almeno due vani distinti, di cui uno allestito a salotto ed uno a camera da letto con almeno un bagno. Le junior suite sono camere composte da un unico vano avente una parte allestita a salotto e un bagno privato. Le unità abitative sono costituite da uno o più locali allestiti a camere da letto, soggiorno, sono dotate di servizio autonomo di cucina e bagno privato, sono consentite nel limite massimo del quaranta per cento della ricettività autorizzata in termini di camere, suite o junior suite;
- le beauty-farm ovvero gli alberghi dotati di particolari strutture di tipo specialistico proprie del soggiorno finalizzato a cicli di trattamenti terapeutici, dietetici ed estetici;
- attività di ristorazione, bar e pubblici esercizi in genere;
- uffici, negozi, ed attività complementari nel limite del 30% della volumetria massima ammessa;
- alloggio del custode o del gestore nel limite di un volume massimo non superiore a 300 mc per ciascuna attività a condizione che la volumetria destinata all'attività superi i 2.000 mc. Tale volume dovrà armonicamente comporsi con il fabbricato principale, o essere in questo contenuto, ed essere legato da apposito vincolo pertinenziale all'attività;

Sono espressamente vietate le seconde case anche se in multiproprietà.

5. Destinazioni ammesse nelle Z.T.O. D3.4 Commerciali:

- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 1000 mq;
- attività commerciali all'ingrosso;
- magazzini e depositi;
- attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- mostre commerciali, sale da esposizione;
- uffici pubblici e uffici privati pertinenziali e adiacenti alle attività;
- le attività artigianali di servizio;
- attività di ristorazione, bar e pubblici esercizi in genere;

- autorimesse;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

L'alloggio del custode o del gestore nel limite di un volume massimo non superiore a 500 mc per ciascuna attività. Tale volume dovrà armonicamente comporsi con il fabbricato principale, o essere in esso contenuto, ed essere legato da apposito vincolo pertinenziale all'attività.

6. Destinazioni ammesse nelle Z.T.O. D3.5 Commerciali di espansione:

- secondo variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 39 del 30/12/2003 (VEDASI art. 42 delle NTO).

7. Destinazioni ammesse nelle Z.T.O. agricole:

- fatte salve eventuali indicazioni specifiche relative a specifici ambiti contenute nelle presenti N.T.O., nelle aree agricole sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse dalla L.R. 11/'04; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediate apposita scheda per i fabbricati oggetto di tutela e/o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo).
- possono essere ammesse attività integrative del reddito agricolo quali l'offerta di servizi ambientali, didattici, ricreativi (maneggio, assistenza mountain bike, ecc.), nonché attività in grado di configurare un modello alternativo di ospitalità fondato sul concetto di "albergo diffuso" basato sulla presenza di bed & breakfast, beauty farm, agriturismi e strutture assimilabili finalizzate alla promozione delle eccellenze enogastronomiche e delle peculiarità ambientali e culturali del territorio;
- nelle aree strettamente pertinentziali dei fabbricati esistenti è sempre consentita la realizzazione di attrezzature pertinenziali quali autorimesse, legnaie, ricoveri attrezzi, chioschi, gazebo e simili nel rispetto delle disposizioni specifiche contenute nelle presenti N.T.O.

8. Destinazioni ammesse nelle zone destinate a servizi:

a) aree per l'istruzione:

- attrezzature prescolastiche e scolastiche dell'obbligo (asili nido, scuola dell'infanzia, scuole elementari e scuole medie inferiori);
- attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse con gli edifici scolastici;
- alloggio del custode nel limite di un volume massimo non superiore a 300 mc.

b) aree per attrezzature di interesse comune:

- istituzioni religiose, culturali ed associative;
- attrezzature per lo svago, spettacolo e tempo libero;
- istituzioni sanitarie ed assistenziali;
- servizi amministrativi e di pubblica sicurezza, commerciali e per telecomunicazioni;
- impianti tecnologici ed attrezzature di interscambio.

c) aree per attrezzature a parco, gioco e sport

- parchi, giardini pubblici ed aree attrezzate per il gioco e lo svago;
- impianti sportivi di base e agonistici;
- percorsi attrezzati;
- aree a pic-nic;
- verde di arredo.

d) parcheggi

- aree a parcheggio in sovra o sottosuolo, autorimesse, autosilos.

Capitolo 2 – Zone per insediamenti residenziali (A-B-C)

Art. 26 - Z.T.O. "A" – Centro Storico

1. Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.
Per le particolari condizioni di degrado, tale zona è individuata come "zona di recupero" ai sensi degli art. 27 e 28 della L. 5.8.1978 n. 457.
2. *Destinazioni d'uso*: valgono le norme previste dall'art. 25, punto 1.
3. *Interventi ammessi*: fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative agli edifici oggetto di tutela sui fabbricati esistenti sono sempre ammessi gli interventi fino alla lettera d), comma 1, dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.
Mediante la redazione di un apposito Piano di Recupero sono ammesse modifiche dei gradi di protezione, con esclusione degli edifici oggetto di restauro, nonché interventi di ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
 - *ulteriore volume realizzabile fuori terra*: non superiore al 20% del volume esistente all'interno dell'ambito di intervento individuato dallo strumento attuativo e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del DM 1444/68.
 - *altezza massima delle fronti*: 12 m: è ammesso il mantenimento di eventuali maggiori altezze;
 - *distanze*: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche con il limite del Codice Civile ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444;
 - *Standard Urbanistici*: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art. 17.
4. *Prescrizioni particolari*: qualsiasi intervento modificativo dello stato di fatto deve essere effettuato nel rispetto delle indicazioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. I singoli progetti di intervento dovranno comprendere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia dell'intorno, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico-architettonici del contesto. Tali progetti dovranno essere inoltre accompagnati da un progetto di sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
Il Responsabile dell'UTC potrà autorizzare eventuali diverse modalità insediative e/o soluzioni tipologiche con particolare riferimento agli interventi che perseguono la complessiva riqualificazione dell'edificio ed il miglioramento della prestazione energetica previa adeguata relazione che dimostri la correttezza della proposta progettuale in rapporto al contesto.

5. Il PI individua come zone "A":

- a) Centri storici appositamente perimetrati (possono comprendere anche zone a servizi);
- b) le zone all'esterno dei centri storici comprendenti:
 - gli edifici di valore storico-culturale individuati dall'IRVV e soggetti al decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004;
 - zone di interesse storico, architettonico o ambientale.

Art. 27 - Z.T.O. "B1 e B2" – Residenziali di completamento

1. E' costituita da aree totalmente o parzialmente edificate: all'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti.
È comunque sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata nel rispetto dei parametri e delle indicazioni contenute nelle presenti norme.
Le zone B1 e B2 sono classificate come zone di degrado e di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. 5.8.1978 n. 457.

2. *Destinazione d'uso*: valgono le norme previste dall'art. 25, punto 1.

3. *Interventi ammessi*: (tra di loro non cumulabili)

tipo a): ampliamento una tantum del 20% del volume esistente con il limite di 150 mc. Tale aumento è ammesso - in deroga alla cubatura massima consentita nelle singole zone ma nel rispetto delle distanze tra fabbricati e dai confini - solo per gli edifici residenziali esistenti che abbiano già raggiunto il limite di densità edilizia della zona.

La realizzazione di tale intervento dovrà prioritariamente riutilizzare eventuali baracche e/o volumi precari esistenti - anche se non espressamente indicate negli elaborati di progetto - di cui dovrà essere prevista la contestuale demolizione.

tipo b): riutilizzo delle preesistenze legittime compatibili con le destinazioni di zona (corpi precari, strutture accessorie, superfetazioni) mediante il loro accorpamento in un nuovo organismo edilizio nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.I. e fatti salvi eventuali gradi di protezioni più restrittivi;

tipo c): nuova edificazione e/o ampliamento, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000 ed i limiti previsti per ciascuna sottozona dai parametri edificatori di seguito riportati.

Gli eventuali incrementi volumetrici definiti da schede progettuali puntualmente individuate nelle tavole di Piano si intendono aggiuntivi rispetto alle capacità edificatorie previste.

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B1"

- a) Indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): 1,5 mc/mq;
- b) Altezza massima: 9,5 m;
- c) Rapporto di copertura fondiaria massimo 35%;
- d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto) 3.

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B2"

- a) Indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): 1,2 mc/mq;

- | | |
|--|--------|
| b) Altezza massima: | 8,6 m; |
| c) Rapporto di copertura fondiaria massimo | 35%; |
| d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto) | 2. |

4. Fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative agli edifici oggetto di tutela, sono in ogni caso sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia.
5. *Tipologie edilizie:* gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno mirare ad armonizzare gli insediamenti con il contesto urbano, ambientale e/o paesaggistico circostante nel rispetto degli indirizzi per le zone residenziali definiti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
6. *Standard Urbanistici:* il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Si richiamano in ogni caso le disposizioni di cui al precedente art. 16.
7. Nel caso di interventi che a giudizio del Responsabile del U.T.C. interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scomputo degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti: in alternativa l'Amministrazione Comunale, su proposta del Responsabile del U.T.C., potrà richiedere la presentazione di un P. di R. definendo altresì con apposita deliberazione il perimetro dell'area di intervento da sottoporre a P.U.A.
8. *Prescrizioni particolari:*
- 8.1 Per l'ambito individuato dalla Variante n. 1/2003 in ampliamento alla zona B1 n. 48 si prescrive che non venga interrotto o precluso un eventuale passaggio per l'urbanizzazione dell'area interna.
- 8.2 All'interno della zona n. 23 è ammessa unicamente la realizzazione di due edifici residenziali per una volumetria complessiva (comprensiva del recupero del volume esistente crollato di cui alla scheda n. 41) non superiore a 2.500 mc. I progetti edilizi dovranno altresì prevedere una accurata sistemazione delle aree scoperte al fine di conseguire una complessiva riqualificazione della zona.
- 8.3 All'interno della zona B2 n. 1 gli interventi dovranno rapportarsi armonicamente, sia per quanto riguarda le soluzioni architettoniche che i materiali e gli elementi di finitura, al contesto ambientale circostante.
- 8.4 Per il lotto individuato ad ovest della zona B2 n. 18 dalla Variante n.1/2003 si prescrive che l'accesso avvenga dalla via posta a sud/est.
- 8.5 L'edificabilità dell'ampliamento a nord della zona B1/8 è subordinato alla contemporanea cessione all'Amministrazione Comunale, a titolo perequativo, della fascia di zona F84/5 sita a nord.

Art. 28 - Z.T.O. "B3" - Residenziali di ristrutturazione

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo produttivo o da strutture ricreative (discoteca, bowling,...) per i quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone prevalentemente residenziali e/o di scarsa accessibilità, è da favorirsi il trasferimento secondo i criteri e le modalità previste dal successivo art. 34.
Le zone B3 sono dichiarate zone di degrado e di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. 5.8.1978 n. 457.
2. *Destinazione d'uso*: valgono le norme previste dall'art. 25, punto 1.
3. *Interventi ammessi*: previo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche sono consentiti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica finalizzati al recupero residenziale delle zone, nel rispetto dei seguenti parametri:

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B3"

- | | |
|--|------------|
| a) Indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): | 1,5 mc/mq; |
| b) Altezza massima: | 9,5 m; |
| c) Rapporto di copertura fondiaria massimo | 40%; |
| d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto) | 3. |

Prima del trasferimento, sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo per adeguamenti igienico sanitari.

4. *Tipologie edilizie*: gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno mirare ad armonizzare gli insediamenti con il contesto urbano, ambientale e/o paesaggistico circostante nel rispetto degli indirizzi per le zone residenziali definiti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
5. *Standard Urbanistici*: il P.U.A. dovrà reperire obbligatoriamente gli standard primari in rapporto alle destinazioni previste nella misura minima stabilita dal precedente art. 17 mentre è consentita la monetizzazione della quota relativa all'urbanizzazione secondaria. Dovrà in ogni caso essere ricavato un posto auto per ogni unità abitativa che verrà realizzata.
Qualora per le caratteristiche e/o la localizzazione del sito non risulti tuttavia possibile il reperimento degli spazi a verde attrezzato (standard primario) e/o la Giunta comunale non ne ritenga comunque indispensabile la realizzazione, potrà esserne consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita delibera del Consiglio Comunale.
6. Prescrizioni particolari:
 - 6.1 All'interno dell'ambito individuato con apposita grafia "zona B3 n. 4", oltre alla volumetria massima ammessa dal relativo indice di edificabilità fondiario massimo, è ammessa una ulteriore volumetria di mc 225 in forza dell'art. 6 dell'accordo sottoscritto in data 05/02/2017 tra l'Amministrazione Comunale ed l'avente titolo.

Art. 29 - Z.T.O. "B4" - Residenziali a densità esaurita

1. E' costituita da aree che, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali – paesaggistiche e per la singolarità edilizia ed urbanistica, è opportuno individuare e distinguere dalle tipologie di Zona già presenti nel P.R.G. In tali aree il P.I. conferma la

consistenza edilizia esistente ad eccezione dei lotti liberi residui individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano e/o degli interventi puntuali previsti dalle apposite Schede tecniche. Le zone B3 sono dichiarate zone di degrado e di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. 5.8.1978 n. 457.

2. *Destinazione d'uso*: valgono le norme previste dall'art. 25, punto 1.

3. Interventi ammessi:

tipo a): sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I., fatte salve eventuali indicazioni puntuali relative agli edifici oggetto di tutela, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso, nonché un ampliamento *una tantum* del 20% del volume esistente con il limite di 250 mc per edificio.

tipo b): nei lotti liberi residui puntualmente individuati nelle planimetrie di Piano è ammessa la realizzazione di nuovi edifici residenziali nel rispetto dei seguenti parametri edificatori.

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B4"

a) volume massimo realizzabile:	800 mc;
b) Altezza massima:	7,50 m;
c) Rapporto di copertura fondiaria massimo:	30%.

E' ammessa la realizzazione di manufatti a servizio della residenza quali gazebi, chioschi, serre, parcheggi, campi da tennis, piscine, ecc..., all'interno degli ambiti di pertinenza degli edifici nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme.

4. *Tipologie edilizie*: gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno mirare ad armonizzare gli insediamenti con il contesto urbano, ambientale e/o paesaggistico circostante nel rispetto degli indirizzi per le zone residenziali definiti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Va altresì favorita la piantumazione delle aree verdi con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

5. *Standard Urbanistici*: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Si richiamano in ogni caso le disposizioni di cui al precedente art. 16.

6. Nel caso di interventi che a giudizio del Responsabile del U.T.C. interessino ambiti che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scomputo degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti. In alternativa potrà essere richiesta la presentazione di un Piano di Recupero.

7. *Prescrizioni particolari*:

7.1 L'edificazione del lotto libero individuato dal P.I. sul mapp. 205 è subordinato alla demolizione delle strutture esistenti sul mapp. 490.

Art. 30 - Z.T.O. "C1" - Residenziali intermedie di espansione

1. Comprende aree prevalentemente residenziali parzialmente edificate: in tali aree il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto.
2. *Destinazione d'uso*: valgono le norme previste dall'art. 25, punto 1.
3. *Interventi ammessi*: (tra di loro non cumulabili)

tipo a): ampliamento una tantum del 20% del volume esistente con il limite di 150 mc. Tale aumento è ammesso - in deroga alla cubatura massima consentita nelle singole zone, ma nel rispetto delle distanze tra fabbricati e dai confini - solo per gli edifici residenziali esistenti che abbiano già raggiunto il limite di densità edilizia della zona.

La realizzazione di tale intervento dovrà prioritariamente riutilizzare eventuali baracche e/o volumi precari esistenti, anche se non espressamente indicate negli elaborati di progetto, di cui dovrà essere prevista la contestuale demolizione;

tipo b): riutilizzo delle preesistenze legittime compatibili con le destinazioni di zona (corpi precari, strutture accessorie, superfetazioni) mediante il loro accorpamento in un nuovo organismo edilizio nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.I. e fatti salvi eventuali gradi di protezioni più restrittivi;

tipo c): nuova edificazione e/o ampliamento, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000 ed i limiti previsti dai parametri edificatori di seguito riportati.

Gli eventuali incrementi volumetrici definiti da schede progettuali puntualmente individuate nelle tavole di Piano si intendono aggiuntivi rispetto alle capacità edificatorie previste.

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1"

a) Indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.):	1,0 mc/mq;
b) Altezza massima:	7,8 m;
c) Rapporto di copertura fondiaria massimo	35%;
d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto)	3.

4. Fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative agli edifici oggetto di tutela, sono in ogni caso sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia.
Per i fabbricati con destinazione non compatibile sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fatta salva la possibilità di procedere ad un loro recupero nel rispetto delle destinazioni e dei parametri edificatori previsti.
5. *Tipologie edilizie*: gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno mirare ad armonizzare gli insediamenti con il contesto urbano, ambientale e/o paesaggistico circostante nel rispetto degli indirizzi per le zone residenziali definiti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
6. *Standard Urbanistici*: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Si richiamano in ogni caso le disposizioni di cui al precedente art. 16.

7. Nel caso di interventi che a giudizio del Responsabile del U.T.C. interessino ambiti che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scomputo degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

8. *Prescrizioni particolari:*

8.1 All'interno dell'ambito individuato con apposita grafia ad est della zona C1 n. 18 (vedi modifica 2 della Variante n.1/2002) la volumetria massima non potrà superare gli 800 mc (i.f. = 0,21mc/mq). Gli interventi dovranno rapportarsi armonicamente, sia per quanto riguarda le soluzioni architettoniche che i materiali e gli elementi di finitura, al contesto ambientale circostante.

Art. 31 - Z.T.O. "C1.2" – Ambiti periurbani

1. Comprendono gli insediamenti realizzati lungo strade rurali preesistenti, dove accanto agli edifici rurali tradizionali coesistono edifici residenziali di tipo urbano spesso tipologicamente in contrasto con il contesto rurale.
All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto delle seguenti indicazioni.

2. *Destinazione d'uso:* valgono le norme previste dall'art. 25, punto 1.

3. *Interventi ammessi:*

tipo a): sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I. fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative agli edifici oggetto di tutela, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso nonchè un ampliamento un tantum del 20% del volume esistente con il limite di 150 mc;

tipo b): nuova edificazione e/o ampliamento, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000 ed i limiti previsti dai parametri edificatori di seguito riportati.
All'interno dei lotti liberi individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano in scala 1:2000 è ammessa esclusivamente la realizzazione delle volumetrie assegnate indipendentemente dall'applicazione dell'indice fondiario.

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.2"

a) Indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.):	0,9 mc/mq;
b) Altezza massima:	7,50 m;
c) Rapporto di copertura fondiaria massimo:	30%
d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto):	2.

4. *Tipologie edilizie:* gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno riprendere i caratteri tipici dell'edilizia rurale ed armonizzare gli insediamenti con il contesto ambientale e paesaggistico circostante nel rispetto degli indirizzi per le zone residenziali definiti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

5. *Standard Urbanistici*: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Si richiamano in ogni caso le disposizioni di cui al precedente art. 16.
6. Nel caso di interventi che a giudizio del Responsabile del U.T.C. interessino ambiti che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o ad adeguare a scomputo degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
7. *Prescrizioni particolari*:
 - 7.1 All'interno dell'ambito individuato con apposita grafia ad est della zona C1.2 n. 23 (vedi modifica 3 della Variante n.1/2002) la volumetria massima non potrà superare i 600 mc (i.f. = 0,48mc/mq).
 - 7.2 Per gli ambiti individuati dalla Variante n.1/2003 in ampliamento alle zone C1.2 n. 4 e 5, si prescrive che non dovrà possibilmente essere aperto alcun nuovo accesso carraio sulla viabilità ma che venga invece sistemato, allargato e utilizzato quello esistente.

Art. 32 - Z.T.O. "C1.3" – Ambiti periurbani con edificazione puntuale

1. Comprendono insediamenti esterni agli ambiti urbani, realizzati lungo strade rurali preesistenti, dove accanto agli edifici rurali tradizionali sono presenti edifici residenziali di tipo urbano spesso tipologicamente in contrasto con il contesto rurale. All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto delle seguenti indicazioni.
2. *Destinazione d'uso*: valgono le norme previste dall'art. 25, punto 1.
3. Interventi ammessi:

tipo a): sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I. fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative agli edifici oggetto di tutela, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso nonché un ampliamento un tantum del 20% del volume esistente con il limite di 150 mc;

tipo b): all'interno dei lotti liberi individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano in scala 1:2000 è ammessa esclusivamente la realizzazione delle volumetrie assegnate nel rispetto dei seguenti parametri edificatori.

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.3"

- a) Volume unitario realizzabile nei lotti liberi: 800 mc salve diverse indicazioni puntuali contenute negli elaborati grafici in scala 1: 2000;
 - b) Altezza massima: 6,50 m;
 - c) Rapporto di copertura fondiaria massimo: 25%
 - d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto): 2.
4. *Tipologie edilizie*: gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno riprendere i caratteri tipici dell'edilizia rurale ed armonizzazione gli insediamenti con il contesto ambientale e paesaggistico circostante nel

rispetto degli indirizzi per le zone residenziali definiti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

5. *Standard Urbanistici*: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Si richiamano in ogni caso le disposizioni di cui al precedente art. 16.
6. Nel caso di interventi che a giudizio del Responsabile del U.T.C. interessino ambiti che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o ad adeguare a scemputo degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
7. *Prescrizioni particolari*:

7.1 All'interno della zona C1.3 n. 11 si prescrive che la volumetria di mc. 150 potrà essere applicata esclusivamente per gli edifici esistenti ad uso residenziale. Inoltre, per tutta l'area dovrà essere previsto possibilmente un unico accesso veicolare sulla strada secondaria.

7.2 Per quanto riguarda il lotto individuato all'interno della zona C1.3 n. 12, visto che la prevista edificazione si pone nelle dirette vicinanze di un edificio classificato come bene storico culturale, di interesse ambientale, la nuova edificazione dovrà rispettare come normativa, tipologie e materiali quelle delle ZTO A, e quelle degli edifici storico culturali testimoniali.

7.3 Per il lotto individuato all'interno della zona C1.3 n. 14, si prescrive che le tipologie ed i materiali siano più confacenti ed in linea con quelli del Centro Storico vicino.

Art. 33 - Z.T.O. "C1.4" – Centri rurali

1. Comprendono i centri rurali ed i nuclei di antica origine (borgate, contrade, ecc.) che costituiscono il presidio storico del territorio rurale.
All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto delle seguenti indicazioni.
2. *Destinazione d'uso*: valgono le norme previste dall'art. 25, punto 1.
3. Interventi ammessi:

tipo a): sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I. fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative agli edifici oggetto di tutela, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso nonchè un ampliamento un tantum del 20% del volume esistente con il limite di 150 mc;

tipo b): nuova edificazione e/o ampliamento, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000 ed i limiti previsti dai parametri edificatori di seguito riportati. All'interno dei lotti liberi individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano in scala 1:2000 è ammessa esclusivamente la realizzazione delle volumetrie assegnate indipendentemente dall'applicazione dell'indice fondiario.

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.4"

- a) Indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): 0,9 mc/mq;
- b) Altezza massima: 7,50 m;
- c) Rapporto di copertura fondiaria massimo: 30%
- d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto): 2;
- e) Massimo volume unitario realizzabile: 800 mc per edificio con 2 unità abitative.

4. *Tipologie edilizie*: gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno riprendere i caratteri tipici dell'edilizia rurale ed armonizzazione gli insediamenti con il contesto ambientale e paesaggistico circostante nel rispetto degli indirizzi per le zone residenziali definiti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
5. *Standard Urbanistici*: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Si richiamano in ogni caso le disposizioni di cui al precedente art. 16.
6. Nel caso di interventi che a giudizio del Responsabile del U.T.C. interessino ambiti che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o ad adeguare a scomputo degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

Art. 34 - Z.T.O. "C2" - Residenziali di espansione

1. Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale: in tali aree il P.I. si attua mediante strumento urbanistico attuativo. Nelle aree contrassegnate con la sigla "P.E.E.P." l'edificazione è subordinata alla approvazione di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della vigente legislazione esteso all'intero comparto individuato.
2. *Destinazione d'uso*: valgono le norme previste dall'art. 25, punto 1.
3. *Parametri edificatori*:

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2"

- a) Indice di edificabilità territoriale: 1,0 mc/mq;
- b) Altezza massima: 6 m;
- c) Rapporto di copertura fondiaria massimo: 35%
- d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto): 2.

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2-P.E.E.P."

- a) Indice di edificabilità territoriale: 1,5 mc/mq;
- b) Altezza massima: 6,5 m;
- c) Rapporto di copertura fondiaria massimo: 35%
- d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto): 2.

Prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

4. *Tipologie edilizie*: sono ammesse tipologie a blocco o a schiera; le eventuali indicazioni riportate nelle tavole di progetto hanno carattere orientativo.

Dovranno essere previste adeguate soluzioni architettoniche finalizzate ad un corretto inserimento di tali strutture nell'ambiente circostante nel rispetto degli indirizzi per le zone residenziali definiti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati preferibilmente con materiali quali: mattoni faccia a vista, sasso, muratura intonacata con colori tipici della zona (si ricordano indicativamente le tinte giallo ocra chiaro, rosso mattone, rosa antico, grigio).

I piani attuativi dovranno prevedere inoltre schemi tipologici di riferimento al fine di orientare la successiva progettazione edilizia nonché particolari costruttivi unificati riguardanti le sistemazioni a terra e le opere accessorie fra cui:

- il trattamento dei prospetti esterni degli edifici.
- le recinzioni;
- la pavimentazione degli spazi carrabili e dei parcheggi;
- il verde pubblico e le essenze arboree;
- l'arredo urbano;
- la pubblica illuminazione.

5. *Standard urbanistici*: valgono le norme previste dal precedente art. 17. Le indicazioni relative alla localizzazione ed alla destinazione della superficie a servizi eventualmente graficizzate nelle tavole di Piano hanno valore indicativo e possono essere modificate in sede di redazione del P.U.A. nel rispetto delle quantità e degli obiettivi stabiliti dal P.I.

6. *Prescrizioni particolari*:

6.1 Per l'area C2 n.12 di Casini, ridimensionata a seguito della Variante n. 5 al PI adottata con DCC n. 19/2022 (rif. Fascicolo schede n. 55), lo Strumento Urbanistico Attuativo potrà prevedere la rilocalizzazione delle strutture sportive esistenti (campo da calcio) al fine di garantire una migliore accessibilità degli impianti ferma restando, comunque, la superficie complessiva attualmente a ciò destinata ed il reperimento delle aree a standards di cui al precedente punto 5.;

La struttura sportiva deve comunque trovare necessaria integrazione con il nuovo insediamento. L'ampliamento previsto dall'apposita Variante deve essere finalizzato alla sistemazione dell'accesso e dell'incrocio a nord.

6,2. Per la zona C2 n. 18, in considerazione della posizione in adiacenza ad un'area P.E.E.P., gli interventi dovranno armonizzarsi per tipologia ed organizzazione con quest'ultima. Si prescrive inoltre che dovrà essere utilizzata la viabilità esistente della C2 n. 17 escludendo qualsiasi nuova apertura di accessi sulla pubblica via.

6.3. L'area C2 n. 19, sia riclassificato in ZTO C1 in quanto già attuato ed opere cedute al patrimonio comunale.

6.4 Per la zona C2 n. 20 è ammessa la realizzazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione residenziale per una volumetria massima di 3.500 mc ed un'altezza non superiore a 2 piani fuori terra. L'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato nel rispetto delle disposizioni e dei restanti parametri edificatori di cui al presente articolo e delle indicazioni contenute nella apposita tavola di indirizzi progettuali.

In sede attuativa potranno essere ammesse solo leggere modifiche conseguenti alla definizione esecutiva dell'immobile e delle attrezzature pubbliche previste in adeguamento al reale stato dei luoghi o comunque finalizzate ad una loro migliore funzionalità.

Si prescrive che i parcheggi previsti abbiano pavimentazione drenante con, possibilmente, piantumazioni di alberature.

Art. 34bis - Aree edificabili non computabili a fini edificatori

1. Comprende porzioni di zone residenziali e/o produttive che, pur essendo utilizzabili per l'edificazione e l'organizzazione degli interventi ammessi dalle presenti Norme, non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura.

Capitolo 3 – Zone per insediamenti produttivi

Art. 35 - Z.T.O. "D1" - Industriali e artigianali di completamento

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale.
Le zone D1 sono classificate come zone di degrado e di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. 5.8.1978 n. 457.
2. *Destinazioni d'uso:* valgono le norme previste all'art. 25, punto 2.
3. *Interventi ammessi:* all'interno delle Z.T.O. "D1" il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti (I.E.D.) nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "D1

- a) rapporto di copertura fondiario massimo: 60% del lotto;
- b) altezza massima: 10,50 ml fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti tecnologici necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta;

Per i fabbricati che hanno già saturato gli indici di zona, è ammesso esclusivamente un incremento *tantum* della superficie coperta esistente non superiore al 20% per adeguamenti igienico sanitari e/o funzionali, e comunque sempre nel rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini.

È comunque sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata nel rispetto dei parametri e delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

4. *Tipologie edilizie:* gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno mirare ad armonizzare gli insediamenti con il contesto urbano, ambientale e/o paesaggistico circostante.

5. L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci,...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona. Tali manufatti dovranno in ogni caso rispettare le distanze stabilite dalle presenti norme: dovrà essere inoltre prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.
6. *Standard urbanistici*: valgono le norme previste dal precedente art. 16.
7. *Tutela ambientale*: tutti gli spazi liberi nelle zone artigianali, non occupati da strade o parcheggi, devono essere mantenuti a verde mentre lungo i confini di proprietà dovranno essere predisposte opportune schermature vegetali con l'impiego di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.
Nelle aree scoperte di pertinenza dell'attività è vietato il deposito di materiali salvo che per esigenze momentanee di carico e scarico: in ogni caso gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti dovranno essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi o filari alberati, non superare l'altezza e del fabbricato produttivo e rispettare una distanza dai confini di proprietà di almeno 5 m.
8. Nel caso di interventi che a giudizio del Responsabile del U.T.C. interessino ambiti che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto d'obbligo nella quale il concessionario si impegna a realizzare o adeguare a scomputo degli oneri previsti le opere di urbanizzazione eventualmente carenti. In alternativa potrà essere richiesta la presentazione di un Piano di Recupero.
9. Prescrizioni particolari:
 - 9.1 All'interno della zona D1 n. 21 sono ammessi unicamente interventi di adeguamento delle strutture esistenti a servizio del Pastificio Montegrappa. L'attuazione di tali interventi dovrà prevedere una complessiva riqualificazione anche delle strutture esistenti e l'adeguamento delle infrastrutture di servizio e di supporto. Dovranno essere inoltre adottati tutti gli interventi e/o accorgimenti necessari atti a ridurre eventuali emissioni moleste;
 - 9.2 Vincolo tecnologico – aree destinate agli impianti tecnologici a servizio dei fabbricati industriali-artigianali esistenti. Sugli impianti esistenti, adiacenti alla D1/1, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione e ammodernamento al fine di renderli più funzionali all'attività produttiva esistente; il tutto nel rispetto delle norme igienico sanitarie previste dalla legge.
 - 9.3 Per la zona D1/23 i dati di riferimento relativi alla nuova area sono quelli riportati nel "Progetto di trasferimento di attività produttiva da zona impropria" (art. 7 L.R. n. 4 del 26/06/2008) e di seguito elencati:
 - Superficie fondiaria = 16549 mq
 - Superficie coperta = 6024 mq
 - Altezza massima edificio (H) = 9 m
 - Distanza minima tra fabbricati = h fabbricato più alto con minimo 10 m
 - Distanza dai confini = 5 m
 - Distanza dalle strade = 10 m.

Art. 36 - Z.T.O. "D2" – Industriali e artigianali di espansione

1. Comprende porzioni di territorio interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti di tipo artigianale ed industriali ed al consolidamento di quelli esistenti.
2. *Destinazioni d'uso:* valgono le norme previste all'art. 25, punto 2.
3. *Interventi ammessi:* all'interno delle Z.T.O. D2 il P.I. si attua mediante P.U.A. nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "D2"

- a) rapporto di copertura territoriale: 50% della zona;
 - b) rapporto di copertura fondiario massimo: 60% del lotto;
 - c) altezza massima: 9,00 m fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta.
4. *Tipologie edilizie:* gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno mirare ad armonizzare gli insediamenti con il contesto urbano, ambientale e/o paesaggistico circostante.
 5. L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci,...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona. Tali manufatti dovranno in ogni caso rispettare le distanze stabilite dalle presenti norme: dovrà essere inoltre prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.
 6. *Standard urbanistici:* valgono le norme previste dal precedente art. 17.
 7. *Tutela ambientale:* tutti gli spazi liberi nelle zone artigianali, non occupati da strade o parcheggi, devono essere mantenuti a verde mentre lungo i confini di proprietà dovranno essere predisposte opportune schermature vegetali con l'impiego di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.
Nelle aree scoperte di pertinenza dell'attività è vietato il deposito di materiali salvo che per esigenze momentanee di carico e scarico: in ogni caso gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti dovranno essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi o filari alberati, non superare l'altezza e del fabbricato produttivo e rispettare una distanza dai confini di proprietà di almeno 5 m.
 8. *Prescrizioni particolari:*
 - 8.1 L'attuazione degli interventi all'interno della zona n. 15 è subordinata alla redazione di un apposito Piano per Insediamenti Produttivi di cui alla L. n. 865/71. Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere la localizzazione delle aree a verde prioritariamente in corrispondenza del confine settentrionale della zona. Tali aree dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze arboree d'alto fusto al fine di creare una sorta di barriera verde a protezione degli insediamenti residenziali sovrastanti.

8.2 All'interno della Z.T.O. D2 n.1, oltre alle destinazioni previste dal 1° comma del presente articolo, è altresì consentita l'insediamento di bar - paninoteche a servizio delle attività produttive esistenti. L'apertura di tali attività è tuttavia subordinata al reperimento delle aree da destinare a parcheggio nella misura minima di 0,8 mq/mq della superficie di pavimento.

Art. 37 - Z.T.O. "D3" – Commerciale, direzionale, residenziale di completamento

1. Comprende porzioni di territorio edificato interessate dalla compresenza di più funzioni; necessita di un'attenta progettazione tenuto conto della localizzazione strategica e delle destinazioni d'uso prevalenti dell'intorno.

Le zone D3 sono classificate come zone di degrado e di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. 5.8.1978 n. 457.

2. *Destinazioni d'uso:* valgono le norme previste all'art. 25, punto 3.
3. *Interventi ammessi:* all'interno delle Z.T.O. "D3" il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti (I.E.D.) nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "D3

- | | |
|---|------------|
| a) Indice di edificabilità territoriale: | 2,0 mc/mq; |
| b) Altezza massima: | 9,5 m; |
| c) Rapporto di copertura fondiaria massimo | 40% |
| d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto): | 3. |

Le attività produttive eventualmente insediate, anche se non espressamente indicate da apposita simbologia nelle tavole di progetto, sono soggette al trasferimento se non rientrano nelle suddette destinazioni d'uso ammesse.

È comunque sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata nel rispetto dei parametri e delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

4. *Tipologie edilizie:* gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno mirare ad armonizzare gli insediamenti con il contesto urbano, ambientale e/o paesaggistico circostante nel rispetto degli indirizzi per le zone residenziali definiti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Tra gli elaborati di progetto dovrà essere presentata l'illustrazione planivolumetrica, con profili regolatori delle facciate, estesa all'intera zona.
5. *Standard urbanistici:* valgono le norme previste dal precedente art. 16.
6. Per la Z.T.O. D3.6, interessata da accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, valgono i seguenti parametri edilizi:
 - Superficie fondiaria = 4.172 mq;
 - Superficie coperta = 1.095,56 mq (invariata);
 - Volume complessivo = 6.280,98 mc (invariato);
 - Altezza massima edificio (H) = 6,22 m (invariata);
 - Distanza minima tra fabbricati = (invariata);
 - Distanza dai confini = (invariata);

- Distanza dalle strade = (invariata);
- Destinazione d'uso ammesse = commerciale e residenziale;
- Tipologia delle attività che possono essere avviate = come indicato all'art. 25 comma 3 delle N.T.O., tra cui anche le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 1.000 mq;
- il parziale cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale dell'unità abitativa esistente;
- il parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale dell'unità artigianale esistente.

Art. 38 - Z.T.O. "D3.1" – Mista di ristrutturazione

1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificato, all'interno delle quali l'integrazione di più funzioni (residenza, attività commerciali) deve essere perseguita mediante una proposta progettuale unitaria con l'obiettivo di consolidare l'insediamento esistente, tra i più importanti anche storicamente nella realtà di Mussolente.

Le zone D3.1 sono classificate come zone di degrado e di recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della L. 5.8.1978 n. 457.

2. *Destinazioni d'uso:* valgono le norme previste all'art. 25, punto 3.
3. *Interventi ammessi:* sui fabbricati esistenti sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla apposita scheda puntuale n. 7 (edifici di interesse ambientale). Nell'area scoperta adiacente al complesso (verso est) è altresì ammessa la realizzazione, in allineamento all'edificio esistente, di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale/direzionale per una superficie coperta non superiore a 2200 mq. ed un'altezza max di 8 ml. Il fabbricato dovrà armonizzarsi sia per quanto riguarda le soluzioni architettoniche che i materiali al contesto ambientale.
4. *Standard urbanistici:* l'intervento dovrà prevedere la contestuale creazione lungo via Cumana di una superficie a parcheggio non inferiore all'80% della sup. lorda di pavimento. Tale area dovrà essere particolarmente curata nella sua realizzazione ed adeguatamente piantumata con essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

Art. 39 - Z.T.O. "D3.2" – Commerciale, direzionale, residenziale e standard secondari

1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificato interessato dalla compresenza di più funzioni (residenza, attività commerciali e direzionali- attrezzature pubbliche); vista la particolare localizzazione dell'area e le destinazioni d'uso prevalenti, tale area necessita di un'attenta progettazione con l'obiettivo di rafforzare la centralità del luogo ove hanno sede i principali servizi amministrativi comunali anche mediante l'insediamento di nuove funzioni commerciali/direzionali. Formalmente va definito uno spazio per l'incontro delle persone (piazza pedonale, asse porticato...) oggi mancante. L'inserimento architettonico dovrà rapportarsi armonicamente con la sovrastante villa Negri Piovene configurandosi come elemento di raccordo tra la campagna sviluppata e la collina ancora ambientalmente integra.
2. *Destinazioni d'uso:* valgono le norme previste all'art. 25, punto 3.
3. *Interventi ammessi:* all'interno delle Z.T.O. D3.2 il P.I. si attua mediante P.U.A. di iniziativa pubblica (piano Particolareggiato) con previsioni piani volumetriche nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "D3.2

- a) Indice di edificabilità territoriale: 2,0 mc/mq;
- b) Altezza massima: 9,0 m;
- c) Rapporto di copertura territoriale massimo 35%
- d) Numero massimo di piani agibili (oltre al sottotetto): 3;
- e) percentuale max vol. da destinare a residenza: 40% sul vol. totale ammesso di cui al punto a) precedente;
- f) ulteriore dotazione di aree per attrezzature pubbliche: considerata la particolare localizzazione dell'area e la presenza dei principali servizi amministrativi, lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere che almeno il 20% del volume max realizzabile di cui al punto a) precedente venga destinato alla realizzazione di attrezzature di interesse comune quali: uffici comunali, uffici amministrativi, ufficio postale,....

In assenza dello strumento urbanistico attuativo, sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

È prescritto un unico accesso dalla strada provinciale.

4. *Standard urbanistici*: valgono le norme previste dal precedente art. 17.

Art. 40 - Z.T.O. "D3.3" – Turistico ricettive di completamento

1. Comprendono porzioni di territorio sulle quali insistono edifici con destinazione turistico-ricettiva.
2. *Destinazioni d'uso*: valgono le norme previste all'art. 25, punto 4.
3. *Interventi ammessi*: all'interno delle zone D3.3 il P.I. si attua mediante P.U.A. con previsioni plani volumetriche nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "D3.3

- a) massimo volume realizzabile:
 - edificio interesse ambientale n. 111: 20% del volume esistente;
 - zona n. 1: si rinvia a quanto previsto dalla apposita Scheda Tecnica allegata alle presenti norme;
 - zona n. 3: max 1.000 mc in ampliamento al volume esistente;
 - zona n. 6: ristrutturazione delle strutture esistenti (anche attraverso la loro demolizione e ricostruzione) nel rispetto del volume e delle altezze preesistenti e delle restanti disposizioni di cui al presente articolo;
- b) altezza massima: 8,00 m ferma restando la conservazione di eventuali maggiori altezze esistenti;
- c) rapporto di copertura fondiaria massimo: 35%.

È ammessa, altresì, la realizzazione di attrezzature di supporto per il gioco e lo svago quali campi da tennis, campi da bocce, chioschi ecc. che dovranno comunque adeguarsi alla conformazione dei luoghi: le eventuali strutture edilizie dovranno essere realizzate con materiali tradizionali quali legno e pietra e non potranno avere un'altezza superiore a m. 4.

4. *Tipologie edilizie*: gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno mirare ad armonizzare gli insediamenti con il

contesto urbano, ambientale e/o paesaggistico circostante nel rispetto degli indirizzi per le zone residenziali definiti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

5. *Standard urbanistici*: valgono le norme previste dal precedente art. 16.

6. *Prescrizioni particolari*:

6.1 Per il complesso di Villa Palma (zona D3.3 n. 1) gli interventi previsti dalla apposita Scheda progettuale dovranno mirare alla tutela ed alla valorizzazione delle originarie strutture della Villa ed alla riqualificazione architettonica delle dei corpi edilizi più recenti. Gli interventi di ampliamento dovranno inoltre armonizzarsi con le caratteristiche tipologie della Villa. Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione delle soluzioni architettoniche e nella scelta dei materiali e delle colorazioni al fine di perseguire pienamente gli obiettivi enunciati.

6.2 Per quanto riguarda la zona D3.3 n. 6, si prescrive che debbano essere sempre e comunque rispettati gli standard di legge. In particolare:

- Dovrà essere posta attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.
- Dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a ml. 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.
- Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
- Si ritiene corretto al fine di tutelare il pregevole paesaggio circostante di notevole interesse paesaggistico e ambientale, nonché storico, prescrivere, la messa a dimora, lungo la viabilità, e lungo i confini, di un filare di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree.
- Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, ed il piazzale di carico e scarico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Art. 41 - Z.T.O. "D3.4" – Commerciali di completamento

1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificate prevalentemente destinate ad insediamenti di tipo commerciale.
2. *Destinazioni d'uso*: valgono le norme previste all'art. 25, punto 5.
3. *Interventi ammessi*: all'interno di tali zone il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti (I.E.D.) nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "D3.4"

- a) rapporto di copertura fondiario massimo: 50% del lotto;

b) altezza massima: 9,0 m.

Per i fabbricati esistenti che hanno già saturato gli indici di zona, è ammesso esclusivamente un incremento *una tantum* della superficie coperta esistente non superiore al 20% per adeguamenti funzionali.

4. *Tipologie edilizie*: gli interventi edilizi sia di nuova edificazione che di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti dovranno mirare ad armonizzare gli insediamenti con il contesto urbano, ambientale e/o paesaggistico circostante.
5. *Standard urbanistici*: valgono le norme previste dal precedente art. 16.
6. Prescrizioni particolari:

6.1 L'attuazione degli interventi ammessi all'interno della zona n.1, sita a Casoni lungo via Dante, dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle apposite tavole di progetto ("Organizzazione generale dell'area" e "di "Indirizzi progettuali") contenute nella Variante al P.R.G. n. 4/2002. In sede esecutiva sono comunque ammesse tutte le modifiche necessarie per assicurare una migliore funzionalità degli interventi previsti nel rispetto dei parametri edificatori e delle disposizioni di cui alle presenti norme.

Art. 42 - Z.T.O. "D3.5" – Commerciale di espansione

1. Sull'area D3.5 n.1 individuata con apposita grafia nelle tavole di Piano è ammessa la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale per il trasferimento della Ditta Zanon destinato al deposito ed al commercio al dettaglio di ferramenta e prodotti per l'agricoltura. Il totale trasferimento dell'attività dall'attuale sede dovrà avvenire entro il termine di un mese dalla data del rilascio del certificato di agibilità delle nuove strutture.
2. *Interventi ammessi*: all'interno della Z.T.O. D3.5 il P.I. si attua mediante P.U.A. nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "D3.5

- | | |
|------------------------|------------------------------------|
| a) Superficie coperta: | 40% della superficie territoriale; |
| b) Altezza massima: | 7,5 m. |

E' consentita altresì l'edificazione di un volume residenziale massimo di 500 mc da destinare ad abitazione del proprietario o del custode purché costituisca corpo unico con il fabbricato produttivo.

3. *Standard urbanistici*: valgono le norme previste dal precedente art. 17.
4. Prescrizioni particolari:

4.1 L'organizzazione generale dell'area sia per quanto riguarda la viabilità, la localizzazione delle aree a servizi e degli interventi di nuova edificazione dovrà rispettare le indicazioni contenute nelle apposite tavole di progetto allegata alla Variante n.6/2002 ("Organizzazione generale dell'area" e "Indirizzi progettuali").

In sede di definizione dello Strumento Urbanistico Attuativo sono comunque ammesse tutte le modifiche necessarie per assicurare una migliore funzionalità alle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste e/o agli insediamenti produttivi in progetto nel rispetto dei parametri edificatori e delle disposizioni di cui ai precedenti punti 2 e 3.

Considerate le dimensioni e la localizzazione del nuovo complesso, particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento di tale struttura nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. Lungo i confini di proprietà dovranno essere predisposte opportune schermature vegetali con essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme.

Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) con uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm 50 e/o siepi verdi.

Si consiglia di non far eseguire recinzioni sui lati sud ed est dell'area affinché il nuovo insediamento abbia un modesto impatto sui luoghi.

Art. 43 - Z.T.O. "D4" – Deposito e commercio all'ingrosso di legame

1. Comprende porzioni di territorio, parzialmente edificate, destinate esclusivamente al deposito ed al commercio all'ingrosso di legnami. E' espressamente vietata qualsiasi tipo di lavorazione dei legnami.
2. *Interventi ammessi:* all'interno della Z.T.O. D4 il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "D4"

- a) Superficie coperta: 20% della superficie dell'area;
- b) Altezza massima: 7,0 m fatte salve diverse altezze in presenza di comprovate esigenze di ordine tecnologico.

E' consentita altresì l'edificazione di un volume residenziale massimo di 500 mc da destinare ad abitazione del proprietario o del custode purché costituisca corpo unico con il fabbricato produttivo.

3. *Standard urbanistici:* valgono le norme previste dal precedente art. 17.
4. Prescrizioni particolari:

4.1 L'organizzazione generale dell'area sia per quanto riguarda, la localizzazione delle aree a servizi, l'organizzazione delle aree scoperte e degli interventi edificatori dovrà rispettare le indicazioni contenute nelle tavole n. 4 e 5 di progetto ("Organizzazione generale dell'area" e "Indirizzi progettuali") allegate alla Variante n. 2/2002. In sede esecutiva sono comunque ammesse tutte le modifiche necessarie per assicurare una migliore funzionalità degli interventi previsti nel rispetto dei parametri edificatori e delle disposizioni di cui ai precedenti punti 2 e 3.

L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme.

Le cataste di legname dovranno distare dai confini di proprietà almeno 5 ml e non superare l'altezza massima di 4 ml. Lungo i confini di proprietà dovranno essere predisposte opportune schermature vegetali con essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) con uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm 50 e/o siepi verdi.

Il rilascio delle concessioni edilizia per l'attuazione degli interventi previsti è subordinato, oltre che ai normali adempimenti di legge, anche alla sottoscrizione di apposita convenzione contenente:

- l'impegno a realizzare e vincolare ad uso pubblico le aree a servizi previste (10% Superficie fondiaria) in sostituzione della loro cessione all'Amministrazione Comunale;
- i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere di urbanizzazione previste, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
- le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 44 - Attività produttive fuori zona da confermare e da trasferire

1. Nelle tavole di Piano sono indicate con apposita simbologia le attività produttive esistenti, localizzate in difformità rispetto alla destinazione di zona da confermare, bloccare o trasferire i cui interventi soggetti a permesso di costruire nel rispetto della seguente disciplina.
2. Attività da confermare individuate con semplice cartiglio: sono le attività per le quali il consolidamento in loco, nei limiti sotto precisati, non contrasta con la necessaria tutela dell'ambiente naturale e storico.

2.1 *Interventi ammessi*: sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica finalizzata alla complessiva riqualificazione delle strutture esistenti nonché un ampliamento *una tantum* della superficie coperta non superiore al 20%, con un massimo di 300 mq per ciascuna attività, per eventuali adeguamenti igienico sanitari e/o funzionali nel rispetto dei seguenti limiti:

- rapporto di copertura fondiario: 60% riferito all'area pertinenziale;
- altezza massima delle fronti: 7,00 m. In caso di comprovata necessità potranno essere autorizzate altezze diverse per l'installazione di impianti indispensabili all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) e/o la soluzione di specifiche problematiche costruttive.

Per le attività ricadenti all'interno delle zone residenziali l'ampliamento non potrà in ogni caso superare il limite massimo di 251 mq di superficie utile di calpestio con un indice di copertura inferiore a 0,5 mq/mq.

2.2 Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e di ampliamento devono essere finalizzati alla complessiva ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed ambientale dei fabbricati esistenti e delle relative aree di pertinenza armonizzando gli insediamenti esistenti con l'ambiente ed il paesaggio circostante ed e perseguire il miglioramento dell'igiene e della sicurezza sui luoghi di lavoro. Tali interventi sono altresì subordinati all'adeguamento delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti ed alla realizzazione di apposite aree private da destinare a parcheggio di uso pubblico a servizio dell'attività di estensione pari ad almeno il 10% della superficie del lotto.

2.3 Nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, anche diverse da quelli esistenti, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale che ne attesti la compatibilità con il contesto nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di tutela ambientale.

2.4 Prescrizioni particolari: per l'attività di escavazione e movimentazioni terre individuata dal P.I. a nord di via Pascoli, oltre all'utilizzo delle aree scoperte per il deposito di materiale di scavo è consentita la riconversione ad uso magazzino – deposito del fabbricato rurale

esistente con la possibilità di ampliamento dei limiti sopra descritti anche per la formazione di uffici e dei servizi necessari.

3. Attività confermate individuate con numerazione progressiva: sono le attività per le quali il consolidamento in loco è puntualmente disciplinato dalle apposite schede progettuali.

3.1 *Interventi ammessi:* sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica finalizzata alla complessiva riqualificazione delle strutture esistenti nonché di ampliamento nel rispetto delle indicazioni contenute nelle schede allegate e delle seguenti norme.

3.2 *Definizioni e modalità di intervento*

- Perimetro area di intervento: delimita l'ambito di intervento all'interno del quale trova applicazione la presente disciplina; vi sono incluse le superfici funzionalmente collegate all'attività, comunque utilizzate, oltre ai relativi edifici.
- Edifici produttivi, commerciali, residenziali esistenti: se non diversamente specificato nelle singole schede, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, qualora risultino finalizzati al miglioramento formale e funzionale dell'azienda. Il rilascio del certificato di agibilità è comunque subordinato alla demolizione dei fabbricati per i quali la scheda prevede, appunto, la demolizione: qualora si rendesse indispensabile il trasferimento di macchinari o materiali nel fabbricato ampliato, la demolizione potrà avvenire nel termine di 6 mesi dal rilascio del certificato di agibilità, previa prestazione di polizza pari al valore del nuovo fabbricato. Negli altri casi le demolizioni previste devono essere completamente attuate prima di qualsiasi altro intervento, anche parziale.
- Ambito di possibile edificazione: indica la localizzazione, non la forma, ove va realizzato l'intervento di ampliamento. L'ampliamento, pur nel rispetto della superficie massima ammessa stabilita nei parametri edificatori, potrà "smarginare" di non più di un quinto dall'ambito di possibile edificazione. Fatte salve diverse indicazioni riportate nelle schede, rispetto agli edifici esterni al perimetro dell'area di intervento va osservato un distacco di almeno 10 ml, o in aderenza.
- Edifici da demolire: è obbligatoria la demolizione dei fabbricati così indicati, nonché quella di eventuali superfetazioni (baracche, tettoie e simili) esistenti all'interno dell'area, anche se non espressamente individuate nella planimetria di progetto.
- Obbligo di allineamento: indica l'obbligo, per la costruzione in ampliamento, di allinearsi planimetricamente a filo muro e/o al solaio di copertura di volumi esistenti come precisato nelle relative prescrizioni.
- Area a parcheggio e area a verde: è la localizzazione delle aree da riservare a parcheggio e verde pubblico o di uso pubblico che dovranno essere esattamente delimitate con manufatti edilizi ed opportunamente curate nella loro realizzazione e successiva manutenzione. La superficie da destinare a parcheggio e verde è pari al almeno il 10% di quella fondiaria.
- Filare alberato - siepe: costituisce indicazione per la realizzazione obbligatoria di una schermatura di essenze arboree ad alto fusto (con impianto superiore a 3 ml) e foglia caduca e/o a siepe continua di altezza non inferiore a 1,5 m.
- Area di pertinenza dell'attività: comprende le aree funzionalmente collegate all'attività destinate in genere a spazi di manovra, operazioni di carico e scarico, accessi, depositi.

È ammessa la pavimentazione in asfalto e/o cemento. Per gli insediamenti ricadenti in zona agricola o in aree di particolare pregio ambientale, fatte salve eventuali diverse indicazioni di dettaglio, il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre il mantenimento allo stato attuale o la pavimentazione con materiali diversi.

- Fronti nei quali localizzare gli accessi carrai: è il posizionamento del passo carraio principale; nel caso in cui non fosse indicato può essere conservato o traslato quello esistente purchè non rechi pregiudizio alla viabilità e alla sicurezza.
- Parametri edificatori: l'incremento massimo ammissibile della superficie coperta (o della superficie lorda di pavimento per le attività commerciali o alberghiere) è espresso in termini reali (mq) e percentuali (% rispetto all'esistente): in caso di contrasto vale il termine reale.

Per gli altri parametri si fa riferimento alle Z.T.O. "D1" .

4. Attività produttive da bloccare: sugli edifici delle attività produttive da bloccare, individuate nelle tavole di P.R.G. con apposito cartiglio, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e adeguamento igienico-sanitario con un aumento di volume massimo pari a 150 mc.

Nel caso in cui fosse trasferita l'attività produttiva, si applicano i parametri edificatori propri della Z.T.O. entro la quale ricadono i fabbricati: è ammessa la conservazione dei volumi esistenti, anche nel caso di interventi di demolizione/ricostruzione.

5. Attività produttive da trasferire: sono attività che ricadono in contesti a destinazione prevalentemente residenziale e costituiscono elementi di turbativa ambientale.

5.1 Interventi ammessi: sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e/o di adeguamento igienico sanitario in conformità di specifiche disposizioni di legge o emesse dalle autorità competenti escludendo ogni e qualsiasi ampliamento.

5.2 Successivamente al trasferimento si applica la disciplina di zona.

6. Per le attività insalubri classificate di prima classe ai sensi del D. M. 5 settembre 1994, relativo all'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie, onde prevenire ulteriori aggravii dei livelli di inquinamento, nonché eventuali rischi di natura chimico-ambientale, il Responsabile dell'UTC, nell'espletamento delle procedure disciplinate dal D.P.R. 160/2010 e s.m.i. (Sportello Unico per le attività produttive) potrà acquisire, se normativamente previsto, il parere ARPAV, nonché ogni altro parere rilasciato dagli Enti e dagli Uffici competenti, necessario a dare piena attuazione al presente articolo.

Per tutte le attività produttive ricadenti in "zona impropria" secondo la classificazione del vigente P.R.G. qualsiasi ampliamento che possa determinare incremento dei cicli di produzione e /o stoccaggi e depositi di sostanze pericolose e/o aggravare il livello di rischio sarà valutato:

- a) con le procedure di cui al comma precedente, qualora l'ampliamento risulti comunque conforme alle specifiche disposizioni dettate dal P.R.G. per l'attività interessata;
- b) con le procedure di cui al D.P.R. 160/2010 (Sportello Unico in variante allo strumento urbanistico generale), qualora l'ampliamento non sia conforme alle specifiche disposizioni dettate dal P.R.G. per l'attività interessata, Nell'ipotesi disciplinata dalla presente lettera b), l'eventuale attivazione della procedura di

cui al citato art. 5 del D.P.R. 447/1998 è subordinata alla previa valutazione di conformità del progetto con le norme in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, da compiersi anche con l'ausilio degli Enti e degli Uffici di cui al comma precedente.

7. Sportello unico

Nel caso di intervento ai sensi del DPR 160/2010, così come integrato dalla normativa regionale di riferimento, che comporti variante al Piano degli Interventi gli eventuali ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 80% della superficie coperta esistente con il max di 1.500 mq: tali interventi sono comunque subordinati alla complessiva riqualificazione tipologica ed edilizia delle strutture esistenti e, ove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti.

E' escluso l'ampliamento delle attività ricomprese nell'apposito elenco redatto dal Consiglio Comunale.

Gli eventuali interventi finalizzati alla trasposizione di zone e/o superfici produttive sono ammessi esclusivamente su aree in aderenza alle zone produttive confermate dal P.A.T. e previo adeguamento delle relative opere di urbanizzazione.

E' esclusa l'applicazione delle procedure dello Sportello unico nelle aree idonee per interventi diretti alla riconversione e riqualificazione individuati dal P.A.T.

E' sempre consentita l'adozione delle varianti al P.A.T., conseguenti alla procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui all'articolo 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n.160 e successive modificazioni, così come integrato dalla normativa regionale di riferimento.

Le varianti dovranno essere in ogni caso corredate da una specifica Valutazione Ambientale Strategica che verifichi la sostenibilità ambientale degli interventi proposti in conformità alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e alla normativa di recepimento (salvo che gli interventi non siano già stati sottoposti alla valutazione in sede di piano di livello superiore).

Non costituiscono variante al P.A.T. le applicazioni della procedura di Sportello Unico previste dal DPR 160/10 e s.m.i. che assicurano il rispetto delle presenti Norme nonché la compatibilità dei nuovi processi di trasformazione del suolo con il quadro di invariante, fragilità e tutele previsti dal P.A.T., con gli obiettivi di sostenibilità del PAT evidenziati nella VAS e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra-ordinata.

Le procedure previste dall'art. 8 del D.P.R. 160/10 per i progetti che comportino varianti al P.A.T., vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004.

Gli interventi disciplinati mediante Sportello unico per le attività produttive sono consentiti in aggiunta al carico insediativo definito per ciascun A.T.O.

Capitolo 4 – Zone agricole

Art. 45 - Z.T.O. di tipo E : Zone agricole - Disciplina generale

1. La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti

di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i. nonché dalle presenti norme. In conformità alle disposizioni di cui agli artt. 28 e 29 delle Norme Tecniche del P.A.T., il P.I. provvede ad individuare i seguenti ambiti con l'obiettivo di tutelarne la presenza a fini produttivi e paesaggistici e di promuoverne e potenziarne l'utilizzo:

- a) ambiti di valenza paesaggistica;
- b) ambiti di valenza ambientale.

2. *Destinazioni ammesse:* Si richiamano le disposizioni previste all'art. 25, punto 7 delle presenti Norme.

3. *Criteri per l'edificazione:*

3.1 Fatte salve eventuali limitazioni stabilite dal P.I. in relazione agli ambiti ed agli elementi di tutela individuati, all'interno delle zone agricole si applicano le disposizioni stabilite dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e la disciplina specifica degli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e s.m.i..

3.2 A servizio dei fondi agricoli è altresì ammessa, nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme e previa presentazione di S.C.I.A., la realizzazione di modesti manufatti di cui all'art. 44, comma 5 ter della L.R. n. 11/2004 realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo aventi un'altezza massima interna di m 3 ed una superficie coperta massima di:

- mq. 25 nel caso di fondi agricoli aventi una superficie compresa fra 5.000 e 10.000 mq;
- mq. 50 nel caso di fondi agricoli aventi una superficie maggiore o uguale a 10.000 mq;

La copertura potrà essere a una o due falde con semplice struttura in legno e rivestimento con lamiera verniciata marrone scuro.

Tali strutture dovranno in ogni caso essere collocati in prossimità di fabbricati esistenti e/o in posizione defilata ed essere opportunamente mascherati al fini di mitigarne l'impatto sul contesto paesaggistico ed ambientale.

In caso di cessazione del loro utilizzo esse dovranno essere integralmente rimosse e l'area dovrà essere riportata all'originaria destinazione agricola. Ne è pertanto espressamente vietato il recupero a destinazioni diverse.

La realizzazione di tali strutture determina un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza e su terreni contigui (e comunque all'interno del territorio comunale) che dovrà essere riportato su un apposito registro fondiario tenuto dal Comune. La demolizione, parziale o totale, riduce o elimina il vincolo.

3.3 Le attività ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast) e le attività ricettive nelle residenze rurali (country house) sono consentite e disciplinate dalle specifiche norme di settore ed in particolare dalla L.R. n. 33/2002 e s.m.i..

3.4 L'esercizio dell'attività agrituristica è disciplinato dalla L.R. n. 9 del 18 aprile 1997 e s.m.i..

3.5 In materia di serre si applicano le specifiche disposizioni di cui alla D.G.R.V. n. 172 del 3.02.2010; deve essere garantita un'efficiente regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

Le serre mobili e le coperture temporanee stagionali sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie.

3.6 Sugli edifici esistenti, ad esclusione di quelli oggetto di tutela, sono sempre consentiti gli interventi sino alla lettera d), comma 1, dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e successive modificazioni, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco, nonché l'ampliamento di edifici residenziali fino ad un massimo di 800 mc. compreso l'esistente, purché eseguiti nel rispetto della tipologia originaria.

3.7 A servizio dei fabbricati esistenti o in progetto è sempre ammessa nelle aree strettamente pertinenti la realizzazione di recinzioni, costruzioni accessorie, piscine, percorsi pedonali nonché di impianti funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoio, ecc..

3.8 Fatte salve eventuali limitazioni specifiche stabilite dal P.I. in relazione agli ambiti ed agli elementi di tutela è sempre ammessa la realizzazione di miglioramenti fondiari e di infrastrutture finalizzate alla conduzione dei fondi agricoli quali: strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili. E' altresì ammessa la costruzione di infrastrutture tecnologiche ed, impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili. Dovrà essere in ogni caso prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto e/o arbustive compatibili con la flora locale e l'adozione di ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.

4. Caratteri generali dell'edificazione

4.1 calcolo dei volumi: nel calcolo del volume consentito non vengono computate le parti interrato di locali con destinazioni d'uso accessorie.

4.2 distacco tra fabbricati:

- a) distacco tra fabbricati residenziali: non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml, o in aderenza;
- b) distacco tra annessi rustici: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml riducibili a 5 ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola.
- c) distacco tra annessi rustici e abitazioni: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml, comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile; nel caso in cui l'annesso rustico sia adibito ad allevamento non strettamente connesso al consumo familiare, il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà non sarà inferiore a 25 ml. e a 50 ml da quelli di altra proprietà. Sono fatte salve diverse norme igienico-sanitarie previste dall'U.L.S.S. competente per territorio.

4.3 distanza dai confini

- a) distanza dai confini per le residenze: non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti, regolarmente trascritto e registrato;
- b) distanza dai confini per gli annessi rustici: non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto; qualora l'annesso rustico ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza di 20 ml.

4.4 distanza dagli allevamenti intensivi: si richiama la disciplina degli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e s.m.i..

4.5 Le distanze tra allevamenti, relativi annessi per lo stoccaggio e trattamento delle deiezioni ed abitazioni di cui alle precedenti voci, potranno essere adeguatamente incrementate in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili, in base alle dimensioni e tipologia dei manufatti in questione, sentito il Responsabile del S.I.P. dell'U.L.S.S..

4.6 distanza dalle strade:

a) *distanza dalle strade*: fuori dai centri abitati la distanza dalle strade locali non potrà essere inferiore:

- 30 ml dalla strada provinciale n. 248 "Schiavonesca - Marosticana";
- 20 ml dalle altre strade pubbliche;
- 10 ml dalle strade vicinali e dalle altre strade.
- per gli allevamenti zootecnici è prevista una distanza di 50 ml;
- per gli allevamenti intensivi è prescritta una distanza di 100 ml.

Si richiamano le disposizioni di cui al precedente art. 20.

4.7 distanza dalle Z.T.O. "A-B-C-F":

a) *distanza per gli annessi rustici*: 5 m. Per gli allevamenti è prescritta una distanza minima di 20 m.

b) *distanza per gli allevamenti intensivi*: si richiama la disciplina degli Atti di Indirizzo di cui al D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004.

4.8 altezza delle fronti: l'altezza massima delle fronti dei fabbricati residenziali non potrà superare i 8,2 m; per quelli non residenziali è stabilita un'altezza massima di 7,5 m fatte salve particolari esigenze imposte da norme tecnologiche, da valutarsi caso per caso in riferimento all'inserimento nell'ambiente;

4.9 tipologie insediative: gli interventi di nuova edificazione dovranno rifarsi, sia per quanto riguarda le dimensioni, l'andamento delle coperture che il sistema insediativo, ai tipi tradizionali dell'edilizia rurale nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi e delle specifiche indicazioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Eventuali diverse modalità insediative e/o soluzioni tipologiche sono ammissibili previa adeguata relazione che dimostri, su base analitica e documentale, la correttezza della proposta progettuale: a tale relazione deve essere fatto esplicito riferimento in sede di rilascio del permesso di costruire.

4.10 recinzioni: non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività agro-silvo-pastorale e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e rurali che dovranno comunque essere realizzate nel rispetto delle indicazioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

5. *Allevamenti intensivi*

5.1 Non è consentita la costruzione e l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi.

5.2 Sugli insediamenti zootecnici intensivi sono sempre consentiti gli interventi sino alla lettera d), comma 1, dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e successive modificazioni, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco.

Si richiamano in ogni caso le specifiche disposizioni stabilite dagli Atti di Indirizzo di cui al D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e s.m.i..

Si rimanda inoltre a quanto meglio evidenziato e specificato nell'apposito Fascicolo degli Allevamenti".

6. *Interventi sul paesaggio agrario*

Il P.I. individua, con la definizione degli ambiti di cui al precedente punto 1, anche i diversi tipi di paesaggio agrario che caratterizzano il territorio comunale nonché le componenti di valore storico - ambientale definendo, nel contempo, specifiche prescrizioni atte a garantire la conservazione e la tutela di tali componenti attraverso una oculata gestione delle risorse produttive e la riqualificazione ambientale degli ambiti investiti da processi di recente urbanizzazione. In particolare:

6.1 ambiti di interesse paesaggistico: comprendono i rilievi collinari del Castellaro e del Col Roigo e gli ambiti pedecollinari caratterizzati dalla prevalenza di prati e prati terrazzati, vigneti, oliveti, siepi e macchie boscate testimonianza del tradizionale uso agrario del territorio oltre che dalla presenza scenografica di alcuni complessi di preminente valore architettonico e monumentale con le relative pertinenze.

Il P.I. persegue la tutela e la valorizzazione degli ambiti ove sono ancora presenti e riconoscibili i caratteri del paesaggio antropizzato e promuovendo la definizione di specifiche azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi dichiarati incentivando:

- la difesa dell'integrità del territorio agricolo;
- la salvaguardia e valorizzazione degli assetti produttivi agricoli compatibili con le valenze paesaggistiche degli ambiti individuati;
- la conservazione ed il ripristino degli elementi ordinatori del paesaggio (muretti a secco, percorsi, strade, siepi, alberature, corsi d'acqua, manufatti comunitari...) ed in genere delle componenti paesaggistico-ambientali anche ai fini della costruzione della rete ecologica;
- la salvaguardia delle pertinenze dei complessi architettonici e monumentali;
- il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico – ambientale;
- la riqualificazione ambientale con il recupero degli edifici esistenti.

Vanno conservati o ripristinati gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario quali: terrazzamenti, filari e alberature di confine, sentieri selciati nonché muri di contenimento in sasso. Nel caso di nuove realizzazioni di muri di sostegno è prescritto il rivestimento in pietra o sasso faccia a vista.

E' vietato il rimboschimento artificiale delle aree agricole non più utilizzate. L'eventuale riconversione dei prati non più coltivati e/o abbandonati dovrà prevedere l'impianto di varietà specializzate come ulivo, vite, piccoli frutti, ecc..

Non sono consentite nuove edificazioni ad eccezione degli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola in conformità a quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dei modesti manufatti di cui al precedente punto 3.2 che dovranno essere opportunamente mitigati. Le eventuali nuove strutture edilizie dovranno in ogni caso essere collocate a ridosso degli aggregati esistenti, ad una distanza non superiore a 50 mt dai fabbricati preesistenti (fatto salvo, per gli allevamenti, il rispetto di specifiche disposizioni igienico – sanitarie e /o esigenze funzionali legate alla tipologia dell'attività), evitando così l'ulteriore compromissione del territorio agricolo.

In ogni caso gli interventi dovranno armonizzarsi al contesto paesaggistico ed ambientale e riprendere le tipologie tipiche dell'edilizia rurale tradizionale nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Andrà inoltre prevista la formazione di barriere verdi atte a mitigare l'impatto delle nuove costruzioni mediante la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale. L'ampliamento delle serre fisse esistenti è consentito fino alla concorrenza di un rapporto di copertura, compreso l'esistente, non superiore allo 50% del fondo di proprietà.

6.2 ambiti di interesse ambientale: comprendono i rilievi collinari con prevalente copertura boschiva e gli ambiti agricoli di pianura dotati di buona integrità.

All'interno di tali ambiti il P.I. promuove la manutenzione del territorio agricolo, anche per i risultati ambientali e paesaggistici che ne conseguono, attraverso il sostegno e lo sviluppo dell'attività agricola. Andranno inoltre sviluppate le valenze ecologiche del territorio agricolo incentivando l'impiego di colture e tecniche di conduzione che consentono di potenziare la biodiversità e creare l'habitat ideale per il passaggio della fauna.

Non sono consentite nuove edificazioni ad eccezione degli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola in conformità a quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dei modesti manufatti di cui al precedente punto 3.2 che dovranno essere opportunamente mitigati. Le eventuali nuove strutture edilizie dovranno in ogni caso essere collocate a ridosso degli aggregati esistenti, (fatto salvo il rispetto di specifiche disposizioni igienico – sanitarie), evitando così l'ulteriore compromissione del territorio agricolo.

In ogni caso gli interventi dovranno armonizzarsi al contesto paesaggistico ed ambientale e riprendere le tipologie tipiche dell'edilizia rurale tradizionale nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Andrà inoltre prevista la formazione di barriere verdi atte a mitigare l'impatto delle nuove costruzioni mediante la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

E' vietata il taglio a raso e/o l'estirpazione di siepi e alberature, salvo che per inderogabili esigenze attinenti opere di pubblica utilità e/o per esigenze fito-sanitarie. Ne è sempre consentita la ceduzione secondo le consuetudini della zona.

Andrà altresì incentivata la formazione lungo i corsi d'acqua di fasce di protezione riparia anche attraverso specifiche agevolazioni fiscali e/o l'accesso al credito edilizio.

Nelle aree boscate prossime agli insediamenti è ammessa la riconversione colturale in prato, vigneto, uliveto e/o castagneto ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art. 15 della L.R. 52/78 e dell'art. 53 delle Prescrizioni di massima di Polizia Forestale.

Nelle aree boscate è vietata l'apertura di nuove strade, che non siano strade agro-silvo-pastorali, e di accesso agli edifici esistenti. Sono sempre ammesse la manutenzione e l'adeguamento della viabilità esistente, le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

Compatibilmente con le preminenti esigenze di tutela ambientale e di salvaguardia dell'ecosistema, sono ammessi interventi finalizzati alla funzione ricreativa e didattica nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- recupero e la qualificazione delle aree di particolare interesse ambientale e paesaggistico;
- il recupero della viabilità rurale e/o il ripristino e nuovo tracciamento di itinerari escursionistici nonché un'adeguata operazione di informazione e divulgazione per l'utilizzo degli stessi e la conoscenza degli ambienti attraversati.
- fruizione integrata e complementare degli elementi storici e naturali del territorio, delle attività del tempo libero e di quelle sociali e culturali delle comunità locali.

Per consentire gli obiettivi sopra indicati sono promossi interventi di adeguamento, ripristino e nuovo tracciamento di itinerari escursionistici nonché un'adeguata operazione di informazione e divulgazione per l'utilizzo degli stessi e la conoscenza degli ambienti attraversati.

All'interno del territorio agricolo e nei diversi contesti urbani il P.I. promuove l'impiego di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione nel rispetto delle essenze indicate nel Prontuario per la qualità architettonica, la mitigazione e sostenibilità ambientale.

6.3 Per tutti gli ambiti individuati il P.I. prescrive in via generale il divieto di quelle particolari attività e interventi che possono alterare l'assetto e la percezione dei luoghi e/o distruggere le caratteristiche di naturalità e biodiversità (cave, discariche di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere, in particolare lungo i corsi d'acqua; scavi, movimenti di terra suscettibili di alterare l'andamento del terreno e nuove strade, ad esclusione di quelle a servizio all'attività agro-silvo-pastorale). E' altresì vietata la canalizzazione e il tombinamento degli alvei demaniali anche ai sensi del D. Lgs. N. 152/2006 e successive modificazioni: eventuali sistemazioni andranno realizzate con i metodi dell'ingegneria naturalistica preservando per quanto possibile la naturalità dei luoghi.

Sono sempre ammesse la manutenzione e l'adeguamento della viabilità esistente, le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

6.4 L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è ammessa esclusivamente sulle coperture, tettoie e pensiline degli edifici o, in alternativa, nelle aree scoperte di pertinenza, in posizioni tali da garantirne comunque un armonico inserimento nel contesto architettonico e/o ambientale. In ogni caso l'installazione di impianti a terra è ammessa unicamente nel rispetto delle indicazioni e criteri stabiliti dalla L.R. n. 17 del 19/07/2022 "Norme per la disciplina per la realizzazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati a terra" e delle linee guida operative di cui all'art. 6 della medesima legge regionale.

E' altresì vietata la realizzazione e l'installazione di generatori eolici non finalizzati all'autoconsumo che non potranno comunque avere altezza complessiva superiore a 1,5 metri e diametro superiore a 1 metro. Per quanto riguarda la biomassa, oltre a quelli a servizio delle aziende agricole operanti nel territorio comunale da realizzarsi comunque preferibilmente all'interno dei fabbricati esistenti ed alimentati da combustibile prodotto dall'azienda stessa sono ammessi quelli ad uso domestico, con le caratteristiche così come riportate nel Prontuario.

6.5 Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività agro-silvo-pastorale e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e rurali che dovranno comunque essere realizzate con materiali tipici della tradizione locale (palizzata, siepi,...).

6.6 Vanno conservanti e tutelati in via generale i gruppi arborei, i filari e le siepi che contribuiscono a caratterizzare il paesaggio rurale di Mussolente. Va inoltre favorita la diffusione di essenze spontanee e tipiche della flora locale, con sostituzione delle eventuali specie esotiche introdotte.

6.7 Vanno conservati i sentieri e le mulattiere esistenti, per le quali sono ammessi interventi di manutenzione e ripristino nonché l'installazione delle necessarie strutture di supporto (segnavie, bacheche informative, panche, ...) nel rispetto delle disposizioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

7. *Interventi di riordino in zona agricola*

7.1 Il P.I. individua gli ambiti presenti nel territorio agricolo che necessitano di specifici interventi di riordino finalizzati alla riqualificazione ambientale e paesaggistica di tali ambiti ed alla tutela degli spazi aperti.

7.2 Per tali ambiti, qualsiasi intervento di ristrutturazione o ampliamento delle strutture esistenti e/o di nuova edificazione in conformità alle vigenti disposizioni normative è comunque subordinato alla redazione di uno specifico progetto unitario di riordino e riqualificazione edilizia ed ambientale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi sopra richiamati ed alla sottoscrizione di apposita Convenzione con il Comune.

8. *Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo*

8.1 Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo puntualmente individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano, è ammesso il recupero del volume esistente nel rispetto delle destinazioni, delle modalità di intervento e delle eventuali prescrizioni contenute nelle apposite schede tecniche.

Gli interventi di recupero a fini residenziali degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo non potranno in ogni caso prevedere la realizzazione di più di 2 unità abitative.

8.2 Gli interventi di cui al comma precedente dovranno in ogni caso mirare a integrare ed armonizzare gli edifici con l'ambiente circostante nel rispetto delle tipologie tradizionali indicate per la zona agricola.

8.3 La riconversione degli annessi rustici non più funzionali preclude la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di proprietà, allargato anche alla parte agricola che ne ha originato la costruzione.

8.4 E' consentita per gli edifici esistenti in zona agricola la presentazione di richiesta di non funzionalità al fondo attraverso specifica documentazione tecnica a firma di tecnici abilitati, che dimostri ed attesti la non funzionalità a fondo rustico, di tutto o parte, di questi fabbricati; il Consiglio Comunale, previo parere del Responsabile del servizio, delibera l'individuazione della non funzionalità dell'edificio, definendo altresì le quantità di superficie e/o volume per i quali è consentito il cambio d'uso, le destinazioni ammissibili e le relative prescrizioni in ordine a: integrazione ambientale, eventuale dotazione di standard e perequazione urbanistica qualora dovuta.

Qualora l'edificio sia di proprietà di azienda agricola, l'agibilità per il cambio di destinazione d'uso, è subordinata all'istituzione di un vincolo decennale di non edificazione di nuove strutture agricolo-produttive da istituire con atto d'obbligo registrato e trascritto, esteso all'intera superficie dell'azienda agricola.

8.5 Per gli edifici non più funzionali al fondo che abbiano ottenuto il cambio di destinazione ad uso residenziale, non sono consentiti l'ampliamento compreso l'esistente fino a mc 800 previsto dalla L.R. 11/2004 e quanto disposto all'articolo 8 della L.R. 14/2019.

9. *Protezione idrogeologica*

9.1 Nella zona agricola è vietato procedere ad interventi suscettibili di alterare irreversibilmente l'andamento del terreno, ad eccezione dei miglioramenti fondiari, e/o che modifichino il regime o la composizione dei corsi d'acqua esistenti: è fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per l'attività agricola e forestale, nonché per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte.

9.2 Sono sempre ammessi gli interventi di sistemazione delle aree strettamente pertinenziali dei fabbricati esistenti o in progetto che dovranno in ogni caso perseguire un armonico inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico circostante e limitare quanto più possibile la realizzazione di muri di contenimento.

10. Attività di cava

L'attività di cava è disciplinata dalle specifiche disposizioni legislative regionali e nazionali.

Art. 46 – Opere incongrue

1. In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche del P.A.T. il P.I. individua puntualmente le principali opere incongrue delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede l'eliminazione e/o la mitigazione con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate mediante l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.
2. Per ciascuna opera si definiscono di seguito le specifiche modalità di attuazione:
 - Opera n. 1: previa demolizione totale o parziale del fabbricato rurale esistente, qualora non venga adeguatamente ristrutturato, è consentita la realizzazione all'interno delle aree di pertinenza di un nuovo edificio residenziale di pari volume nel rispetto dei restanti parametri edilizi e delle tipologie edilizie previste per la zona agricola. Il nuovo edificio dovrà essere convenientemente arretrato rispetto al corso d'acqua ed essere particolarmente curato sia per quanto riguarda i materiali che le soluzioni architettoniche. L'intervento dovrà inoltre perseguire la complessiva riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree di pertinenza.
 - Opera n. 2: previa demolizione del fabbricato esistente è consentita la realizzazione all'interno del lotto di pertinenza di un nuovo edificio residenziale di pari volume nel rispetto dei restanti parametri edilizi e delle tipologie edilizie previste per la zona agricola. Il nuovo edificio dovrà essere arretrato di almeno 5 m dalla strada al fine di migliorarne la visibilità ed essere particolarmente curato sia per quanto riguarda i materiali che le soluzioni architettoniche. L'intervento dovrà inoltre perseguire la complessiva riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree di pertinenza. Dovrà altresì essere prevista la cessione al comune di una fascia lungo strada di larghezza pari a 1,5 m per l'eventuale realizzazione di un marciapiede e/lo l'allargamento della sede stradale.

Capitolo 5 – Zone pubbliche

Art. 47 - Zone per servizi ed attrezzature: Norme comuni

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse classificabili come standard urbanistici ai sensi della vigente legislazione regionale e nazionale.
2. Ciascuna zona viene graficizzata con apposita simbologia nelle tavole di Piano secondo il seguente elenco:
 - a) aree per l'istruzione
 2. scuola materna;
 3. scuola elementare;
 4. scuola dell'obbligo;
 - b) attrezzature di interesse comune
 9. chiesa;
 10. centro religioso;
 11. convento;
 16. centro culturale;
 17. centro sociale;
 27. case per anziani;
 36. cimitero;
 37. municipio;
 54. impianti telefonici;
 56. impianti di comunicazione elettronica;
 60. esposizioni e fiere;
 63. impianti idrici;
 67. impianti di depurazione;
 72. vasche di laminazione
 75. stazione di rifornimento;
 - c) aree attrezzate a verde, parco, sport
 82. area gioco bambini;
 83. giardino pubblico di quartiere;
 84. impianti sportivi di base;
 85. pesca sportiva a gestione privata;
 93. verde di arredo;
 - d) 95. aree per parcheggi.

La numerazione riportata nelle tavole di piano ha carattere ricognitivo e programmatico: l'effettiva destinazione dell'area, ferma restando la categoria di appartenenza, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

3. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Art. 48 - Aree per l'istruzione

1. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc..
2. Il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%; l'altezza massima è fissata in 10,50 m fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche; per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per le zone residenziali di tipo B1. Eventuali diverse modalità insediative potranno essere ammesse previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche esteso all'intera zona così come individuata nelle tavole di Piano.

Art. 49 - Aree per attrezzature di interesse comune

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale. Possono essere consentite attrezzature di tipo commerciale o direzionale e /o turistico - ricettivo, nel limite del 10% del volume edilizio, solo qualora siano di effettivo servizio all'attività principale.
2. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 40%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali di tipo "B1". Eventuali diverse modalità insediative potranno essere ammesse previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche esteso all'intera zona così come individuata nelle tavole di Piano.
3. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:
 - attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq/dipendente;
 - attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5mq/dipendente e 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.
4. In via generale su tutto il territorio comunale è ammessa l'installazione e/o la realizzazione di fabbricati di pubblica utilità e di modeste dimensioni (cabine ENEL, SIP, Gas metano, centrali di sollevamento, tralicci e simili): la localizzazione e le caratteristiche costruttive saranno valutate caso per caso in rapporto ai caratteri ambientali della zona. Tali costruzioni non vengono considerate ai fini del rispetto degli indici e dei parametri urbanistici.
5. All'interno dell'ambito individuato con apposita grafia nella tav. n. 2.A di Piano (F27/1) è ammessa, previa predisposizione di un apposito Piano di Recupero, il riutilizzo e l'ampliamento delle strutture esistenti per la realizzazione di attrezzature di accoglienza ed assistenza per gli anziani nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
 - incremento volumetrico max.: 60% vol. es.;
 - rapporto di copertura fondiario max.: 35%;
 - altezza massima: 10,0 ml (3 piani);
 - distanza dalle strade: 10,0 ml.
 - aree a parcheggio: 15 % della S.T.

L'intervento è altresì subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione che oltre a stabilire i tempi e le modalità di attuazione degli interventi le relative garanzie fidejussorie dovrà prevedere la contestuale istituzione di un vincolo decennale di non variazione della destinazione d'uso degli immobili realizzati.

Art. 50 - Aree a parco ed attrezzature sportive

1. Le aree destinate a parco dovranno essere sistemate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.
2. In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali e ciclabili nonché attrezzature ginniche (percorsi vita) attrezzature per il tempo libero, aree pic-nic, giardini botanici,...: gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.
3. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio (spogliatoi, tribune, servizi igienici, cabine cronometristi,...) fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 20% dell'area e per un'altezza non superiore a m. 11 nel rispetto delle norme generali fissate per le zone residenziale di tipo B1.1.
4. Tali attrezzature possono essere realizzate:
 - a) come impianto di uso pubblico; tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che preveda l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo; possono essere consentiti abbonamenti ma non il rilascio di tessere annuali;
 - b) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.
5. Qualsiasi intervento modificativo dello stato di fatto dovrà tendere ad armonizzare le strutture esistenti e previste con l'ambiente circostante. Particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati preferibilmente con materiali tipici del luogo quali: pietra locale, legno, muratura intonacata.
6. Per l'ambito destinato a pesca sportiva F85, oltre all'adeguamento delle eventuali strutture di servizio (servizi igienici, deposito attrezzi,...) è consentito l'ampliamento del chiosco bar nel rispetto dei parametri edificatori di cui al precedente punto 3. Si veda inoltre quanto regolamentato dalla specifica scheda.

Art. 51 - Parcheggi

1. Nelle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso comune e/o piazza.
2. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Art. 52 - Viabilità e percorsi ciclo-pedonali

1. Nelle tavole del P.I. sono individuate la viabilità principale (strade provinciali e comunali) esistente e di progetto e la viabilità secondaria e di distribuzione all'interno dei centri urbani, nonché la viabilità di progetto ed i principali "nodi da riqualificare" per i quali il Comune, d'intesa con gli Enti competenti, dovrà elaborare un progetto per la riorganizzazione della viabilità e delle intersezioni a raso, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di sicurezza stradale.

In tal senso il P.I.:

- recepisce il tracciato della strada "Superstrada Pedemontana Veneta";
- conferma il collegamento previsto dal P.R.G. vigente tra via Madonna della Salute e via Mons. Cuccarollo che consente di aggirare il centro di Casoni;
- prevede la riqualificazione e l'adeguamento di via Trieste e via A. Manzoni e della relativa intersezione su via D. Alighieri;
- prevede la riqualificazione e l'adeguamento di via Cavour (nel tratto dalla S.R. n. 248 a via Pascoli) e di via Pascoli e della relativa intersezione su via D. Alighieri.

2. I percorsi stradali a servizio di previste zone di espansione residenziale, produttiva o ricettiva turistica eventualmente riportate in planimetria di Piano, hanno carattere indicativo: spetta al P.U.A. definirne l'esatto tracciato fermo restante lo schema distributivo generale. Sono fatte salve prescrizioni puntuali contenute nelle presenti Norme.

3. Il P.I. individua inoltre i principali percorsi pedonali e/o ciclabili ed i percorsi rurali e di interesse ambientale che consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche nonché il collegamento tra le componenti del sistema insediativo (centri abitati e nuclei sparsi) e tra questi e l'area agricola e boschiva.

Il P.I. promuove la valorizzazione ed il recupero di tali tracciati a fini turistici e ricreativi anche mediante l'installazione di apposite tabellazioni (segnavia, bacheche, ...) e/o la realizzazione di apposite aree attrezzate per la sosta.

E' fatto divieto alla loro occlusione parziale o totale in assenza di un progetto esecutivo predisposto dal Comune al fine di conseguire la pubblica utilità.

4. Le modalità per la realizzazione, l'adeguamento delle strade e dei percorsi nonché le caratteristiche degli elementi di arredo e delle alberature sono definite nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

TITOLO QUINTO

- VINCOLI E TUTELE -

Art. 53 - Verde privato

1. Comprende porzioni di territorio inedificato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.
2. Le aree destinate a verde privato sono inedificabili e non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura delle aree edificabili finite: vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.
3. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali indicazioni puntuali relative a fabbricati oggetto di tutela, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nonché un ampliamento un tantum di 150 mc.
4. Il Responsabile del U.T.C. può autorizzare la realizzazione di attrezzature pertinenti alla residenza quali autorimesse interrate, voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili nei limiti stabiliti dalle presenti norme, dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai, la realizzazione di strade private di accesso ai lotti: tali interventi andranno comunque realizzati con particolare attenzione al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

Art. 54 - Zone di tutela e fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture e gli elementi naturali esistenti o previsti dal P.I. quali: strade, cimiteri, impianti di depurazione, serbatoi, sorgenti, corsi d'acqua, etc,....
In tali zone è vietata qualsiasi edificazione che non sia relativa alla infrastruttura protetta.
2. Tali zone concorrono alla determinazione del rapporto di copertura e sono computabili ai fini della edificabilità sulla base dei parametri delle zone omogenee all'interno delle quali ricadono nelle Tavole in scala 1: 2.000.
3. All'interno delle fasce di rispetto sono di norma consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra, la realizzazione di parcheggi, di strade di accesso, di parchi naturali od attrezzati.
4. *Fascia di rispetto stradale:*
 - 4.1 La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme. In caso di contrasto tra l'indicazione cartografica e quella normativa, ha la prevalenza quest'ultima.
Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura nonché alla costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione di carburante nel rispetto delle normative di settore vigenti.

4.2 Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti, nel rispetto delle presenti norme e delle vigenti disposizioni normative, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia; l'ampliamento è ammesso purché non fronteggi la strada (art. 26 DPR 495/92).

Si richiama in ogni caso la disciplina del Codice della Strada vigente.

4.3 La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale presenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004 e dall'art. 7 delle presenti Norme. In previsione di tale eventualità, ove occorra, a norma dell'articolo 37 della L.R. n. 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

4.4 All'interno dei centri abitati e nelle zone edificabili trasformabili con intervento edilizio diretto è ammessa la realizzazione di vani completamente interrati nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti Norme, a condizione sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e, in caso di allargamento stradale o di realizzazione di altra opera pubblica, non sia richiesto sarà dovuto alcun indennizzo per la demolizione del manufatto delle opere in esso ricadenti: il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle stesse all'interno delle fasce di rispetto stradale è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo con il Comune con il quale il proprietario e aventi causa, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

4.5 Il P.I. con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento potrà, all'interno di queste fasce, prevedere eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.

5. *Fascia di rispetto cimiteriale:*

5.1 Va rispettato quanto previsto dalla L. n. 166/2002 art. 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali".

E' quindi fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di m 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale fatte salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. Salva la fascia d'inedificabilità assoluta di 50 m a dar corso dalle mura perimetrali del Campo Santo, il Consiglio Comunale può consentire l'edificazione nella zona di rispetto, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici per dare esecuzione ad un'opera pubblica o attuazione ad un intervento urbanistico purché non vi ostino ragioni igienico sanitarie. All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra i quali l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti ex L. 457/78 art. 31 c. 1 lettere a), b), c) e d).

6. *Fascia di rispetto impianti di depurazione:*

6.1 Dagli impianti di depurazione va osservata una distanza di 150 m per gli edifici residenziali, turistico-ricettivi e commerciali e di 50 m per gli altri.

6.2 Sugli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consenti interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 – lett. a), b) c) e d) del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni. Trova altresì applicazione l'articolo 1 lettera f) della legge regionale 10.08.2006, n. 18.

6.3 Interventi di demolizione di costruzioni legittime all'interno delle aree vincolate determinano la formazione di credito edilizio, secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

6.4 In sede di esecuzione di opere relative a tali impianti, dovranno essere adottate misure per la loro mitigazione ed integrazione paesaggistica.

7. *Fasce di rispetto dagli impianti di comunicazione elettronica*

7.1 Il P.I. individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e le relative fasce di rispetto con l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici e stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D. Lgs 01 agosto 2003, n. 259 e successive modificazioni.

7.2 La disciplina degli impianti esistenti, nonché i criteri di localizzazione e le modalità di realizzazione di nuovi impianti sono contenuti nel successivo art. 46 "Impianti di comunicazione elettronica".

8. *Fascia di rispetto degli allevamenti intensivi*

8.1 Nelle tavole del P.I. sono individuati, a titolo ricognitivo, gli allevamenti intensivi presenti sul territorio comunale e le relative fasce di rispetto da osservarsi nella nuova edificazione previste dalla normativa vigente; il rispetto è reciproco.

Tali fasce sono intese come "vincoli dinamici, non cogenti", essendo rimandato alla progettazione edilizia dei manufatti ricadenti entro tali fasce la verifica del reale carico zootecnico, delle caratteristiche di stabulazione e gestione delle deiezioni, per una precisa definizione dell'allevamento zootecnico e della relativa fascia di rispetto.

8.2 Per la realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi si richiama il rispetto degli appositi Atti di Indirizzo della Giunta Regionale (DGR. n. 3178/2004, DGR n. 3650/2008 e aggiornato con DGR n. 329 del 16 febbraio 2010 e s.m.i.) di cui all'art. 50, comma 1, lett. d) della LR 11/2004.

9. *Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.r. 11/2004)*

9.1 Nella zona agricola, all'interno della fascia di tutela di cui al presente articolo, non sono ammessi nuovi edifici isolati ma sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purchè nel rispetto integrale della tipologia originaria;
- b) gli interventi previsti dall'art. 44, comma 4, della L.R. 11/2004 nel rispetto delle caratteristiche architettoniche;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente e/o per esigenze funzionali;
- d) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto e, nel caso in cui comportino l'avanzamento, previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico.

9.2 Nelle altre zone, all'interno della fascia di tutela di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di zona, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- nelle trasformazioni assoggettate a PUA la dotazione di aree a verde deve essere localizzata prevalentemente verso il corso d'acqua;
- nelle aree assoggettate a intervento edilizio diretto, la superficie compresa tra il fabbricato e il corso d'acqua dovrà essere preferibilmente sistemata a verde (fatti salvi eventuali accessi o spazi di sosta e manovra) da attrezzarsi preferibilmente con alberature autoctone secondo le indicazioni contenute nel Prontuario.

All'interno di tali fasce è consentita la realizzazione di piste ciclabili, aree attrezzate nonché la manutenzione o il potenziamento della viabilità esistente.

10. *Fascia di rispetto idraulico ai sensi dei R.D. 523/1904 e 368/1904 s.m.i)*

10.1 Dai corsi d'acqua pubblici la distanza minima da rispettare negli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento non può essere inferiore m. 10,00 dal ciglio superiore (o dall'unghia dell'argine) dei canali fatte salve eventuali deroghe concesse dalle Autorità preposte (Consorzio di Bonifica e Genio Civile) limitatamente ai casi che non pregiudicano le funzionalità idrauliche e manutentorie (con fascia di 5 m comunque libera).

11. *Aree soggette a vincolo idrogeologico:*

11.1 In tutte le zone vincolate ai sensi del R.D. 30/12/1923, n. 3267 riportate nelle tavole di progetto, ogni movimento di terreno nonché qualsiasi attività che comporti mutamento di destinazione ovvero trasformazione nell'uso dei boschi e dei terreni nudi e saldi è soggetta al preventivo nulla-osta dei Servizi Forestali Regionali.

12. *Vincolo paesaggistico e monumentale*

12.1 Il P.I. individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni. La perimetrazione dei vincoli riportata nelle planimetrie di P.I. ha carattere ricognitivo in quanto l'esatta delimitazione è quella definita dalla legislazione statale e regionale.

12.2 Gli interventi ammessi nelle aree oggetto di vincolo dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica stabiliti dal P.A.T., le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n.986 del 14.03.1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

12.3 Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ogni intervento di trasformazione edilizia urbanistica e territoriale deve porre particolare attenzione ai valori paesaggistici e deve essere mirato:

- alla conservazione dell'organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulico agraria, strade rurali, manufatti e costruzioni principali o accessorie, ecc.;
- alla difesa dell'equipaggiamento arboreo, filari o macchie alberate, siepi, ecc.;
- alla conservazione delle limitate aree in cui le colture rappresentano l'elemento costitutivo essenziale del paesaggio;
- alla conservazione ed il restauro dei manufatti tipici del paesaggio (fienili, opere idrauliche, annessi rustici, ecc.);
- al divieto dell'uso di recinzioni che per tipologie e materiali ed estensione creino danno, alterazioni all'ambiente e al paesaggio.

La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere preferibilmente interrata e comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati.

12.4 Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono subordinati al parere favorevole da parte delle Autorità preposte.

La trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 52/78, è regolata dall'art. 15 della medesima legge.

13. Fasce di rispetto dagli elettrodotti

13.1 Nell'ambito delle fasce riguardanti gli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 KV, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia.

13.2 Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assenti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, nonché residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

13.3 All'interno delle fasce di rispetto dagli elettrodotti va applicato il principio di cautela dal rischio, inibendo destinazioni caratterizzate dalla prolungata presenza di persone; in questo caso la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004. Nel caso di cambi d'uso degli edifici esistenti verso destinazioni di zona ammissibili e che non comportino permanenza di persone non inferiore a quattro ore, è consentito l'ampliamento del volume fino ad un massimo del 20% dell'esistente.

14. Fasce di rispetto dai pozzi.

14.1 Il P.I. delimita le aree di rispetto dai pozzi di prelievo ad uso acquedottistico di interesse pubblico ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

14.2 Nelle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici (zona di tutela assoluta ml 10 e zona di rispetto 200 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dal succitato art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.

14.3 La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla tutela e valorizzazione all'interno di queste fasce, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo. 36 della L.R. n. 11/2004.

14.4 Le autorizzazioni e concessioni relative a tutti i pozzi idrici dovranno essere comunicate agli uffici comunali competenti, al fine della realizzazione di una banca dati comunale per il monitoraggio delle quantità dei prelievi effettuati. Andranno predisposte modalità e accorgimenti atti, nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti, a realizzare opere e dispositivi tendenti alla riduzione dei consumi d'acqua.

15. Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

15.1 Per gli ambiti di pericolosità individuati dal P.A.I. si rinvia alle disposizioni specifiche stabilite dalle relative Norme Tecniche.

Art. 55 - Coni visuali

1. Il P.I. in recepimento delle specifiche disposizioni del P.A.T. individua i principali cannocchiali panoramici presenti sul territorio comunale attraverso i quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale e paesaggistico maggiormente significativi nel paesaggio agrario.
2. Per tutto il tratto libero da edificazioni nel quale è inserito il cono visuale e per una profondità di m. 200, o comunque fino alla prima barriera visiva, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.
3. In tali ambiti è vietata inoltre l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti attrezzature pubbliche e private, strutture ricettive e della ristorazione.
4. Per i fabbricati ricadenti all'interno di questa fascia, è ammessa l'ordinaria e la straordinaria manutenzione nonché il restauro e la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti previsti dagli articoli 43, 44 e seguenti della L.R. 11/2004, purché nel rispetto delle tipologie classiche tradizionali della zona.

Art. 56 – Contesti figurativi dei complessi monumentali

1. Il P.I. recepisce i contesti figurativi di Villa Drigo e Villa Negri-Piovene individuati dal P.T.C.P. della Provincia di Vicenza.
2. All'interno di tali ambiti il P.I., in attuazione delle Direttive stabilite dall'art. 46 delle Norme del P.T.C.P., provvede a definire di seguito le modalità ed i criteri di intervento:
 - Deve essere garantita la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
 - Devono essere mantenuti e valorizzati gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
 - Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi dovranno essere esclusi gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. Sono possibili accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi;
 - Andrà previsto l'eliminazione delle cartellonistiche pubblicitarie e/o la sostituzione di eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano le vedute delle Ville Venete) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;
 - Va salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
 - La conservazione dei contesti deve essere garantita attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia

e alla composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e privato;

- Andr  favorita l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti;
- Dovranno essere evitati interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l'integrit  e le relazioni con il contesto;
- Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovr  essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo;
- Dovranno essere evitati interventi che comportino inquinamento, in particolare sonoro o luminoso.

Art. 57 - Fabbricati e manufatti oggetto di tutela

1. Sono le parti del territorio in cui   presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.
2. Il PI prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalit  di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
3. Gli interventi edilizi sono possibili entro i limiti e con il rispetto della disciplina di cui all'allegato 1 del "Prontuario per gli interventi nelle zone di valore storico e ambientale e nelle zone agricole";
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attivit  con essa compatibili come specificate nelle presenti NTO ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo e per i relativi gradi di tutela.
5. Oltre agli edifici di interesse storico ed ambientale, costituiscono componenti della storia del territorio i monumenti, le chiesette, i capitelli, le fontane, ecc. , per i quali il P.I. persegue in via generale la tutela e la valorizzazione promuovendo iniziative volte al recupero fisico dei manufatti ed alla loro conoscenza.
6. Anche se non specificatamente individuati nelle tavole del P.I. devono essere inoltre tutelati i seguenti manufatti: fontane, pozzi, lavatoi, cippi confinali, affreschi parietali, edicole, pavimentazioni in pietra, ciottolato, o altro materiale caratteristico e ogni altra significativa testimonianza delle origini storiche degli insediamenti, delle tradizioni e della cultura delle popolazioni.
7. Per quanto concerne la parte est del complesso, identificato in mappa con la scheda n. 173, con periodo di costruzione 1910-1986 viene previsto per la parte sita a sud lo stralcio dell'intervento ammesso indicato nella scheda e la possibile totale demolizione e ricostruzione con ampliamento in base alla normativa vigente da realizzarsi sull'attuale sedime. Per la parte ovest si rimanda a quanto prescritto nell'istanza n. 59 del "Fascicolo Schede".

Art. 58 – Pertinenze scoperte da tutelare

1. Il P.I. individua le pertinenze scoperte delle ville che per il loro valore architettonico e storico – testimoniale sono meritevoli di particolare tutela.
2. All'interno di tali ambiti sono vietate nuove costruzioni o la realizzazione di interventi che possono comunque alterare il contesto e la percezione del complesso monumentale. E' prescritta la conservazione delle alberature originarie di pregio nonché di tutti gli elementi architettonici (muri in sasso, manufatti, cancellate e simili) originari.
E' altresì ammessa la realizzazione di attrezzature di uso strettamente privato per la pratica dello sport e lo svago (campi da tennis, campi da bocce...) qualora non in contrasto con le caratteristiche originarie della morfologia del sito e previa presentazione di adeguata documentazione.
Non sono ammesse nuove recinzioni se non con materiali tipici della tradizione locale.
3. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.
4. Andrà inoltre favorita l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato.

Art. 59 – Tutela delle rogge

1. Al fine di tutelare opportunamente il sistema delle rogge presenti nel territorio comunale, considerato il notevole interesse ecologico ed ambientale di questi ecosistemi, è fatto divieto di modificare, alterare e rettificare in modo consistente i predetti corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di argini ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi. L'Ente gestore (Genio Civile e/o Consorzio di bonifica Brenta) potrà approvare interventi finalizzati alla modellazione degli argini o rivestimento degli stessi sulla scorta di una puntuale verifica di compatibilità idraulica.
2. Vanno tutelate le "alberate" ed i gruppi arborei presenti lungo tali corsi d'acqua ripristinandone i tratti eventualmente abbattuti utilizzando essenze arboree locali: compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.
3. Dovrà altresì essere assicurata inoltre la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi (agricoli, urbani, industriali...) secondo quanto stabilito dal P.T.R.C.

Art. 60 - Area di interesse storico-naturalistico "Colle Castellaro"

1. L'area appositamente individuata nelle tavole di Piano e comprendente il Colle Castellaro, è considerata di particolare interesse storico - naturalistico; per tale area il P.I. ha previsto la redazione di uno specifico progetto (Piano Ambientale) finalizzato alla valorizzazione, a scopo didattico e/o di svago, del complesso edilizio nonché dei segni e manufatti storici (con particolare riferimento ai ritrovamenti archeologici), della copertura vegetale e dei percorsi pedonali esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove attrezzature per il tempo libero (nuovi percorsi pedonali e ciclabili, maneggio, campi da gioco, ecc...) nell'ottica di una complessiva riscoperta e tutela di un insieme naturalistico - storico e culturale notevole.
E' fatto divieto alla occlusione parziale o totale dei percorsi esistenti in assenza di un progetto esecutivo predisposto dal Comune al fine di conseguire la pubblica utilità.

2. Per gli edifici esistenti, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia parziale. E' ammessa altresì la manutenzione e sistemazione della viabilità esistente a servizio degli edifici esistenti e dei fondi nel rispetto delle presenti norme nonché degli impianti idrici e del cimitero.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela e conservazione di tutti gli elementi (manufatti, alberature ...) di pregio esistenti. E' vietata inoltre:
 - ogni nuova edificazione;
 - scavi e movimenti terra suscettibili di alterare in modo irreversibile l'ambiente;
 - il deposito di materiali di qualsiasi natura;
 - l'asportazione di essenze e/o materiali di qualsiasi natura.

TITOLO SESTO

- NORME FINALI-

Art. 61 - Verifica di compatibilità idraulica

1. Per ogni intervento che comporti una trasformazione territoriale superiore al 0,1 ha è obbligatoria la redazione di studi di compatibilità idraulica. Per gli altri interventi è comunque necessaria un'apposita asseverazione da parte del progettista, come da modulo predisposto da Regione Veneto - Unità periferica Genio Civile di Vicenza.
2. Come previsto dal D.G.R.V. n.2948/2009, il redattore dello studio di compatibilità idraulica deve essere in possesso di determinate qualifiche ed esperienze professionali, da verificarsi ogni volta.

Si richiama in ogni caso il rispetto delle disposizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al P.A.T. e delle relative prescrizioni contenute nel parere del Genio Civile di Vicenza e del competente Consorzio di Bonifica richiamate nel Prontuario per la qualità architettonica, la mitigazione e sostenibilità ambientale, nonché delle specifiche disposizioni contenute dello studio di compatibilità idraulica del Piano.

Art. 61 bis- Compatibilità geologica e sismica

1. *Compatibilità geologica:*

Il PAT nella Tavola 3 - Carta delle Fragilità - suddivide il territorio comunale secondo classi di compatibilità geologica e in zone omogenee in prospettiva sismica, per garantire una corretta gestione del territorio.

Oltre alle prescrizioni di carattere sismico, per le realizzazioni di costruzioni dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate. Il PI, sulla base di più specifiche analisi geologiche, potrà ulteriormente dettagliare tali indicazioni sulla base di più specifiche indagini.

2. *Prescrizioni e vincoli*

2.1 Terreni idonei: sono terreni posti in zona pianeggiante, con le seguenti caratteristiche:

- ottimi dal punto di vista geotecnico (terreni prevalentemente ghiaioso sabbiosi);
- ottimo drenaggio, con massima oscillazione della falda freatica superiore ai dieci metri dal piano campagna;
- assenza di cave, discariche e/o terrapieni;
- assenza di aree a rischio idraulico.

In queste zone si prescrive la stesura della relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le tabelle grafiche delle prove in sito, e le loro ubicazioni. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo, la caratterizzazione geotecnica potrà essere ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee, indagini geofisiche, prove penetrometriche, ecc.).

2.2 Terreni idonei a condizione: sono terreni con caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche diverse.

In questa zona si prescrive la stesura di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le tabelle grafiche delle prove in sito, e le loro ubicazioni. Si dovrà verificare inoltre la profondità della falda e la stabilità dei pendii.

Le problematiche per cui l'idoneità geologica è stata giudicata "a condizione" e le soluzioni di massima per raggiungere "l'idoneità", sono le seguenti (vedi numerazione in Tav. 3 – Carta delle Fragilità):

- n.1: Zone con materiali di riporto. In questi siti vi sono problematiche geologiche connesse al riporto di materiali di varia natura, all'amplificazione sismica, ai cedimenti; le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora una relazione geologico-tecnica dimostri la messa in sicurezza dell'opera di progetto in funzione alle tematiche sopraesposte, compresi eventuali interventi di bonifica. Ogni intervento dovrà garantire la tutela delle acque, al fine di evitare fenomeni di inquinamento e/o variazioni della geometria ed idrodinamica dei corpi idrici sotterranei e superficiali.
- n.2: Zone con terreni costituiti da rocce tenere. Le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere ottemperando alle prescrizioni che saranno contenute nella relazione geologico geotecnica. In particolare si consiglia di adottare soluzioni tecniche idonee ad evitare fenomeni d'instabilità del pendio, di erosione attiva, di cedimenti per collasso di cavità sotterranee e/o per la presenza di terreni scadenti.
- n.3: Zone con il massimo livello della superficie della falda freatica compresa da 0 a – 10.0 metri, in materiali a tessitura eterogenea di depositi di conoide di deiezione torrentizia e in quelli a tessitura prevalentemente limo-argillosa. Le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora una relazione geologico-tecnica verifichi la presenza di venute d'acqua, la massima oscillazione della falda, e le caratteristiche geotecniche dei litotipi. In particolare si consiglia di adottare soluzioni tecniche idonee ad evitare infiltrazioni d'acqua nei vani interrati e qualora si rinvenissero terreni scadenti superficiali (limosi, argillosi, torbosi, ecc.) e/o una variabilità litologica, è necessario adottare soluzioni tecniche idonee ad evitare cedimenti delle fondazioni. Ogni intervento dovrà garantire la tutela delle acque, al fine di evitare fenomeni di inquinamento e/o variazioni della geometria ed idrodinamica dei corpi idrici sotterranei e superficiali.
- n.4: Zone con il massimo livello della superficie della falda freatica superiore a 10.0 metri dal piano campagna in materiali a tessitura prevalentemente limo-argillosa superficiale. Le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere ottemperando alle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica. Qualora vi sia la presenza di terreni scadenti superficiali (limosi, argillosi, torbosi, ecc.) e/o variabilità litologica, è necessario adottare soluzioni tecniche idonee ad evitare cedimenti delle fondazioni. Ogni intervento dovrà garantire la tutela delle acque, al fine di evitare fenomeni di inquinamento e/o variazioni della geometria ed idrodinamica dei corpi idrici sotterranei e superficiali.

2.3 Terreni non idonei, in questa classe vi sono delle zone del territorio comunale in cui vi è la presenza di:

- discariche;
- casse di espansione;
- alvei dei corsi d'acqua;
- bacini lacustri;
- aree con pendenze elevate;
- aree soggette ad erosione.

In queste aree è preclusa l'edificabilità. Possono essere previsti interventi relativi a infrastrutture non altrimenti ubicabili, opere che non incrementano il carico urbanistico quali annessi rustici, depositi attrezzi, legnaie, garage.

3. *Aree soggette a dissesto idrogeologico*

Il PAT nella Tavola 3 - Carta delle Fragilità - individua gli ambiti e le aree soggette a dissesto idrogeologico con l'obiettivo di promuovere la salvaguardia dell'assetto idrogeologico:

- aree esondabili o a ristagno idrico;
- aree di risorgiva;
- aree soggette ad erosione.

4. *Direttive*

Il P.I. dovrà definire in maniera più dettagliata le indicazioni di cui sopra nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di massima contenute nella Valutazione di Compatibilità idraulica. Il PI provvede a definire in maniera più dettagliata le indicazioni nelle aree a dissesto idrogeologico, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di massima contenute nella relazione geologica.

5. *Prescrizioni*

- Nelle aree esondabili e/o a ristagno idrico, le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora si ottemperi alle direttive-prescrizioni illustrate all'articolo "Rischio idraulico". Acquisita questa condizione di idoneità, le aree in oggetto possono essere accorpate a quelle limitrofe.
- Nelle aree soggette a erosione si prescrive l'attivazione di un programma di monitoraggio dei fenomeni che possono creare un rischio per l'uomo e rilevante per l'ambiente. Ogni tipo d'intervento dovrà essere preceduto da un'indagine geologico-tecnica che accerti il rischio e la fattibilità dell'opera. Eventuali opere di difesa e consolidamento del suolo e del sottosuolo dovranno essere effettuate utilizzando preferibilmente le tecniche di bioingegneria naturalistica.
- Nelle aree di risorgiva ogni intervento dovrà garantire la tutela delle acque, al fine di evitare fenomeni di inquinamento e/o variazioni della geometria ed idrodinamica dei corpi idrici sotterranei e superficiali, attraverso un'adeguata relazione idrogeologica. Nel caso di costruzione di manufatti, la relazione geologica dovrà porre particolare attenzione ai fenomeni di liquefazione.

6. *Microzonazione sismica*

Lo "Studio di Microzonazione Sismica" costituisce il quadro di riferimento in ordine al rispetto delle norme in materia sismica in tutte le trasformazioni del territorio del comune (Piani Attuativi – Interventi sull'esistente edificato – Nuove Costruzioni). In particolare gli interventi dovranno dare riscontro ed essere conformi alle disposizioni normative tratte dalla "microzonazione sismica secondo livello e dallo studio sismico predisposto per il P.I. di seguito riportati.

Tutti gli interventi che prevedano nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, modifiche strutturali, opere infrastrutturali (v. DGRV n. 1823 del 19.12.2020), dovranno essere progettati

adottando i criteri antisismici previsti dalle N.T.C. di cui al D.M.17.01.2018. La scelta della metodologia d'indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera.

- a) Zone d'instabilità per cedimenti (P2c-"Zone con terreni di riporto di origine antropica") (v. *Carta della Pericolosità sismica*):

E' vietata qualsiasi tipo di costruzione appartenente alle Classi I, II, III, e IV (v. DM 17.01.2018 punto 2.4.2), a meno che, un'analisi geologico-sismica, valuti superabile l'instabilità. Dovrà essere eseguito un approfondimento sismico di Livello 3 (v. DGRV 1572/2013 e successive normative) per ogni variante urbanistica che comporti un incremento dei carichi urbanistici-insediativi. Va sottolineato che queste aree sono anche "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali".

- b) Zona di faglia e potenzialmente attiva, presunta (FPAC) (v. *Carta della Pericolosità sismica*):

"FPAC": dovrà essere eseguito un approfondimento sismico di Livello 3 in tutto il territorio comunale interessato da tale instabilità (v. DGRV 1572/2013 e successive normative), per le varianti urbanistiche che comportino un incremento dei carichi urbanistici-insediativi, all'interno del "buffer" di 400 metri a cavallo della FPAC". L'area dovrà essere investigata con indagini appropriate al fine di identificarne l'eventuale attività negli ultimi 40.000 anni, oltre che definirne con certezza la geometria.

- c) Zone di cresta (P3a) (v. *Carta della Pericolosità sismica*):

Sono aree in cui vi possono essere significativi aumenti dei fattori amplificazione sismica. Qualora siano presenti fattori di amplificazione superiori a 2.5 (v. Fa e Fv), si sconsiglia la "nuova edificazione" (v. DPR 380/2001 art. 3, comma e) per le strutture di classe II, III, IV.

- d) Zone con amplificazioni litologiche, forme di superficie e sepolte e in parte d'instabilità dovuta al rischio di liquefazione (v. *Carta della Pericolosità sismica*):

➤ Per le **Classi d'uso "I" e II"**:

- 1- Nelle aree "P0", "P4a", "P4c", "P4e", in prossimità di forme di superficie e sepolte che non permettono di considerare il modello geologico monodimensionale, la determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio "Vs" deve essere ottenuta utilizzando indagini sismiche (es. metodi passivi o attivi, misure HVSR). Al fine di definire lo spettro elastico di progetto, il progettista delle strutture dovrà confrontare lo spettro di risposta medio regolarizzato derivante dai calcoli con simulazioni numeriche di risposta sismica locale, con quello ottenuto con il metodo semplificato. La scelta dello spettro dovrà avvenire secondo le procedure evidenziate nell'ordinanza n.55 del commissario per la ricostruzione del sisma del 24.04.2018 (v. Allegato 1 "Criteri generali per l'utilizzo dei risultati degli studi di Microzonazione sismica di livello 3 ..").
- 2- Nelle zone "P0", "P4a", "P4c", "P4e", che non siano in prossimità di forme di superficie e sepolte, possono essere usati nella progettazione, gli spettri di risposta elastici derivanti dal metodo semplificato o da analisi puntuali di risposta sismica locale. Per la classe "II", la determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio "Vs" deve essere ottenuta utilizzando indagini sismiche (es. metodi passivi o attivi, misure HVSR).
- 3- Nelle zone "P2b", "P2b/P4b", "P2b/P4c", "P4c/P2b/P4b", oltre a seguire le procedure dei precedenti punti 1 o 2, al fine di determinare gli spettri di risposta elastica e le misure Vs, si dovrà verificare il rischio di liquefazione, secondo le metodologie di analisi previste dalle NTC 2018. Il calcolo del rischio di liquefazione deve essere eseguito per tutte le nuove opere e per il consolidato, per gli interventi rilevanti (v. allegato A - punto 1) e di minor rilevanza della pubblica incolumità (v. allegato B - v. punto 1); non deve essere elaborata per gli interventi privi di rilevanza (v. allegato C), e per le varianti strutturali di carattere non sostanziale (v. allegato D), della DGRV n. 1823 del 29.12.2020.

- Per le **Classi d'uso III e IV** e in ogni caso **per le costruzioni di carattere strategico per fini di protezione civile o rilevanti per l'uso**, come elencate nell'allegato A e B della DGRV 28.11.2003 n. 3645, la determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio "Vs" deve essere ottenuta utilizzando indagini sismiche (es. metodi passivi o attivi, misure HVSR). Gli spettri di risposta sismica devono essere calcolati con simulazioni numeriche, cioè mediante un'analisi monodimensionale o bidimensionale, considerando che il metodo monodimensionale tiene conto della sola amplificazione stratigrafica, mentre quello bidimensionale determina anche l'amplificazione morfologica (superficiale e/o profonda) del sito.

Art. 62 - Impianti di comunicazione elettronica

1. Trattandosi di impianti che determinano un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali, dovrà essere privilegiata la localizzazione degli impianti all'interno delle zone per attrezzature di interesse collettivo appositamente individuate nelle tavole di Piano (F 56). Tali manufatti dovranno in ogni caso distare, ove possibile, almeno m. 3 dai confini delle zone: lungo il perimetro delle zone dovrà essere inoltre prevista la piantumazione di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale al fine di mitigare l'impatto visivo.
Eventuali diverse localizzazioni potranno essere definite nell'ambito di un piano pluriennale concertato tra il Comune e soggetti gestori degli impianti ovvero qualora questi dimostrino che l'installazione all'interno delle aree individuate dal P.I. è tecnicamente impossibile e/o non consente la realizzazione di una "rete di telecomunicazione" come previsto dalla vigente legislazione in materia.
2. In ogni caso, nella realizzazione di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico si dovranno osservare le seguenti cautele:
 - interessare ambiti territoriali nei quali siano già presenti impianti tecnologici (depuratori, elettrodotti, ecc.) e/o aree produttive;
 - prevedere entro i limiti di esposizione previsti dalla legislazione vigente ed in accordo con gli enti gestori, la concentrazione di più impianti nello stesso sito;
 - nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da impianti di comunicazione elettronica legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non sarà consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.
3. Fatti salvi i casi di documentate impossibilità alternative, è comunque da evitare l'installazione degli impianti di comunicazione elettronica nei seguenti siti:
 - ospedale, case di cura e di riposo, scuole e asili e relative pertinenze;
 - aree residenziali caratterizzate da densità abitativa superiore a 1,5 mc/mq;
 - infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso (attività commerciali o direzionali);
 - immobili tutelati dal P.I. e/o ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
4. Sono fatte salve diverse e/o più restrittive disposizioni nazionali e regionali in materia.

Art. 63 - Piani Urbanistici Attuativi in vigore

1. Nei confronti degli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano continuano ad applicarsi i parametri edilizi e quelli urbanistici propri di tali strumenti fino alla completa attuazione degli stessi fatta salva la possibilità di apportare quelle

varianti che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 12, punto 5, delle presenti N.T.O.

2. Successivamente alla decadenza dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.
3. Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere comunque portata a termine con le modalità stabilite dal Piano Attuativo approvato, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata e collaudata: diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della nuova disciplina di zona stabilita dal P.I.

Art. 64 - Schede Progettuali

1. Il PI individua specifiche parti di territorio oggetto di "Scheda progettuale", la quale può avere le seguenti valenze:
 - un insieme di prescrizioni ed indicazioni grafiche e normative che sintetizzano gli scopi di singoli e specifici interventi di trasformazione previsti dal PI per un determinato ambito, relative sia alla costruzione o trasformazione dei manufatti che alla sistemazione di aree e spazi aperti.
 - può definire il principio insediativo da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi, gli allineamenti degli edifici, le loro altezze massime, i distacchi, i tipi edilizi e le loro caratteristiche plani volumetriche ecc.
 - equivalere ad ogni effetto, qualora espressamente specificato, ad un Piano attuativo e può avere i contenuti e l'efficacia di uno o più piani e programmi previsti dalla legislazione nazionale e regionale;
 - può dare solamente indicazioni particolari di tipo progettuale, organizzative, prescrizioni/indicazioni specifiche in aggiunta alle norme di Zona sottostante.

Art. 65 - Poteri di deroga

1. Il Responsabile del U.T.C. può rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle presenti norme quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona, nel rispetto dei seguenti limiti:
 - volume massimo ammissibile: non superiore al 30% della vol. massima ammessa dai parametri di zona;
 - sup. coperta massima ammissibile: non superiore al 30% della superficie ammessa dai parametri di zona;
 - altezza: non eccedente un piano rispetto quanto ammesso dalla norma generale e comunque con il limite di m.3.

Il rilascio della concessione o autorizzazione deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

2. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 80, terzo comma, della L.R. 61/'85 e dall'art. 14 DPR n. 380/2001.

3. Sono, in ogni caso, da rispettare le disposizioni di cui al D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Art. 66 – Riferimenti ad altri piani e regolamenti di settore

1. Sono fatte salve le specifiche disposizioni derivanti da Piani di settore e Regolamenti vigenti quali il Piano di classificazione acustica, il Piano Comunale per la localizzazione delle stazioni radiobase, etc.

Art. 67 – Normativa P.A.T. e norme abrogate

1. Fino al recepimento completo nel P.I. delle indicazioni del P.A.T., restano in vigore le prescrizioni del P.A.T. relative al tema non sviluppato.
2. Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente uno stesso oggetto.

INDICE

NORME DI CARATTERE GENERALE	2
Art. 1 - Finalità del Piano degli Interventi.....	2
Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi (P.I.).....	3
Art. 3 - Attuazione del Piano degli Interventi.....	4
Art. 4 - Efficacia del Piano degli Interventi	4
Art. 5 – Rapporto tra il P.A.T. ed il P.I.	5
Art. 6 – Perequazione urbanistica.....	5
Art. 7 - Credito edilizio.....	6
Art. 8 - Compensazione urbanistica	8
Art. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.	9
TITOLO SECONDO.....	10
- MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I.	10
Art. 10 – Modalità di attuazione del P.I	10
Art. 11 - Interventi edilizi diretti (I.E.D.).....	10
Art. 12 – Interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).....	11
Art. 13 - Convenzioni Urbanistiche	12
Art. 14 - Prontuario per la qualità architettonica, mitigazione e sostenibilità ambientale.....	13
Art. 15 - Incentivi per la qualità e sostenibilità degli interventi.....	13
Art. 16 - Dotazione di spazi a parcheggio pubblico negli I.E.D	15
Art. 17 - Dotazione di spazi pubblici nei P.U.A	16
Art. 18 - Parcheggi privati	18
TITOLO TERZO.....	19
- DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA.....	19
Art. 19 – Definizione di elementi urbanistico – edilizi.....	19
Art. 20 – Definizione di distanze.....	21

Art. 21 – Definizione di elementi architettonici.....	23
Art. 22 – Autorimesse e costruzioni accessorie.....	24
Art. 22 bis– Piscine	26
Art. 23 – Costruzioni interrato	26
TITOLO QUARTO.....	28
ZONIZZAZIONE.....	28
Capitolo 1 – Coordinamento Urbanistico	28
Art. 24 - Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee	28
Art. 25 - Destinazioni d'uso	29
Capitolo 2 – Zone per insediamenti residenziali (A-B-C).....	32
Art. 26 - Z.T.O. "A" – Centro Storico.....	32
Art. 27 - Z.T.O. "B1 e B2" – Residenziali di completamento	33
Art. 28 - Z.T.O. "B3" - Residenziali di ristrutturazione	35
Art. 29 - Z.T.O. "B4" - Residenziali a densità esaurita.....	35
Art. 30 - Z.T.O. "C1" - Residenziali intermedie di espansione	36
Art. 31 - Z.T.O. "C1.2" – Ambiti periurbani.....	38
Art. 32 - Z.T.O. "C1.3" – Ambiti periurbani con edificazione puntuale	39
Art. 33 - Z.T.O. "C1.4" – Centri rurali	40
Art. 34 - Z.T.O. "C2" - Residenziali di espansione	41
Art. 34bis – Aree edificabili non computabili a fini edificatori	43
Capitolo 3 – Zone per insediamenti produttivi.....	43
Art. 35 - Z.T.O. "D1" - Industriali e artigianali di completamento	43
Art. 36 - Z.T.O. "D2" – Industriali e artigianali di espansione	45
Art. 37 - Z.T.O. "D3" – Commerciale, direzionale, residenziale di completamento....	45
Art. 38 - Z.T.O. "D3.1" – Mista di ristrutturazione.....	46
Art. 39 – Z.T.O "D3.2" – Commerciale, direzionale, residenziale e standard secondari.....	47

Art. 40 - Z.T.O. "D3.3" – Turistico ricettive di completamento	48
Art. 41 - Z.T.O. "D3.4" – Commerciali di completamento	49
Art. 42 - Z.T.O. "D3.5" – Commerciale di espansione	50
Art. 43 - Z.T.O. "D4" – Deposito e commercio all'ingrosso di legname	51
Art. 44 - Attività produttive fuori zona da confermare e da trasferire	51
Capitolo 4 – Zone agricole	55
Art. 45 - Z.T.O. di tipo E : Zone agricole - Disciplina generale	55
Art. 46 – Opere incongrue.....	62
Capitolo 5 – Zone pubbliche	64
Art. 47 - Zone per servizi ed attrezzature: Norme comuni	64
Art. 48 - Aree per l'istruzione.....	65
Art. 49 - Aree per attrezzature di interesse comune	65
Art. 50 - Aree a parco ed attrezzature sportive.....	66
Art. 51 - Parcheggi.....	66
Art. 52 - Viabilità e percorsi ciclo-pedonali	67
TITOLO QUINTO	68
VINCOLI E TUTELE.....	68
Art. 53 - Verde privato	68
Art. 54 - Zone di tutela e fasce di rispetto	68
Art. 55 - Coni visuali	73
Art. 56 – Contesti figurativi dei complessi monumentali	73
Art. 57 - Fabbricati e manufatti oggetto di tutela	74
Art. 58 – Pertinenze scoperte da tutelare	75
Art. 59 – Tutela delle rogge	75
Art. 60 - Area di interesse storico-naturalistico "Colle Castellaro".....	75
TITOLO SESTO	77

NORME FINALI	77
Art. 61 - Verifica di compatibilità idraulica	77
Art. 61 bis- Compatibilità geologica e sismica	77
Art. 62 - Impianti di comunicazione elettronica.....	81
Art. 63 - Piani Urbanistici Attuativi in vigore	81
Art. 64 - Schede Progettuali	82
Art. 65 - Poteri di deroga	82
Art. 66 – Riferimenti ad altri piani e regolamenti di settore.....	83
Art. 67 – Normativa P.A.T. e norme abrogate.....	83
