

Sindaco  
Enrico Costa

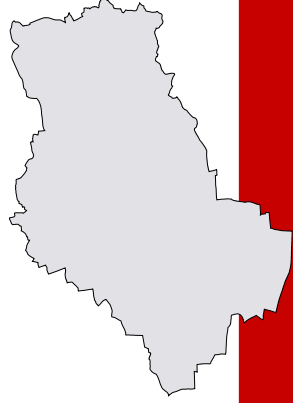
Segretario Comunale  
dott. Massimo Candia

Responsabile Servizi Tecnici  
geom. Walter Strapazzon

Progettista  
ing. Luca Zanella  
firmato digitalmente (Aruba Sign)



6



## Norme Tecniche Operative

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 49 del 21/12/2023

VARIANTE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - PRIMO STRALCIO dicembre 2023



**COMUNE DI COLCERESA - VI  
PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI 2023**

PIANOREGOLATORE COMUNALE





<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
ART. 1 - DEFINIZIONE, STRUTTURA ED AMBITO DI APPLICAZIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE GENERALE .....	7
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) .....	7
ART. 3 – CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	8
ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	9
ART. 5 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO .....	11
ART. 6 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO.....	14
ART. 7 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI .....	15
ART. 8 - PARAMETRI URBANISTICI, DEFINIZIONI UNIFORMI E RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	16
ART. 9 - CATEGORIE DI INTERVENTO .....	18
<b>TITOLO II - VINCOLI E TUTELE.....</b>	<b>25</b>
ART. 10 - NORME DI TUTELA .....	25
ART 11 - VINCOLO PAESAGGISTICO - D.LGS. N. 42/2004, ART. 136 – AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO .....	25
ART 12 - VINCOLO PAESAGGISTICO - D.LGS. N. 42/2004, ARTT. 142, 146 - FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA.....	25
ART 13 - VINCOLO PAESAGGISTICO -D.LGS. N. 42/2004, ART. 134 - ZONE BOSCADE .....	26
ART 14 - VINCOLO MONUMENTALE - D.LGS. N. 42/2004, ART 10 – BENI CULTURALI .....	26
ART 15 - VINCOLO SISMICO E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO .....	27
ART 16 - AREE DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICO-IDRAULICA IN RIFERIMENTO AL P.A.I. LEGGE 183/89 E SUCC. MODIFICAZ. ED INTEGRAZIONI.....	31
ART 17 - IDROGRAFIA - FASCE DI RISPETTO ART. 96 LETT. F), R.D. 25 LUGLIO 1904 N. 523 - ART. 41 L.R. 11/2004.....	31
ART. 18 - POZZI, SORGENTI, SGUAZZI, FONTANILI, LAGHETTI, RISORSE IDROPOTABILI, FASCE DI RISPETTO.....	32
ART. 19 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA: CRITERI DI LOCALIZZAZIONE E FASCE DI RISPETTO.....	33
ART. 20 - CIMITERI E FASCE DI RISPETTO .....	34
ART. 21 - ELETTRODOTTI .....	34
ART. 22 - DEPURATORI .....	35
ART. 23 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI .....	35
ART. 24 - VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA - COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, PERIMETRAZIONE DELLE AREE A RISCHIO GEOLOGICO-IDRAULICO - AREE A BASSA TRASFORMABILITÀ GEOLOGICA .....	36
ART. 25 - NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA.....	38



ART. 26 - NORME DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	42
ART. 27 - INVARIANTE DI NATURA PAESAGGISTICA - AMBITI DI LINEA DI ORIZZONTE.....	43
ART. 28 - SITO DI INTERESSE COMUNITARIO IT 320040 "BOSCO DI DUEVILLE E RISORGIVE LIMITROFE" .....	44
ART. 29 - INVARIANTE DI NATURA AMBIENTALE - AMBITI DI VARCO AGRICOLO NON COMPROMESSO .....	47
ART. 30 - INVARIANTE STORICO MONUMENTALE - MANUFATTI MINORI DI INTERESSE AMBIENTALE-TESTIMONIALE .....	47
ART. 31 - CONI VISUALI .....	48
<b>TITOLO III-NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE.....</b>	<b>49</b>
ART. 32 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	49
ART. 33 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI .....	51
ART. 34 -CENTRI STORICI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE .....	53
<i>Nuclei storici (A/1) .....</i>	<i>53</i>
<i>Ville e complessi monumentali (A/2).....</i>	<i>54</i>
<i>Edifici di interesse storico-ambientale .....</i>	<i>54</i>
<i>Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale.....</i>	<i>55</i>
ART. 35 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED) .....	55
ART. 36 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA).....	56
ART. 37 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO.....	58
ART. 38 - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE .....	60
ART. 39 - ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI.....	62
ART. 40 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI COLLEGATI AL TEMPO LIBERO	63
ART. 41 - ZONE PER INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI .....	63
ART. 42 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA.....	64
ART. 43 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE.....	65
ART. 44 - AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA .....	71
ART. 45 - PREVISIONI PUNTUALI E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA .....	72
ART. 47 - PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI PUNTUALI .....	73
ART. 48 - VERDE DI CONTESTO E VERDE PRIVATO .....	74
<b>TITOLO IV - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO.....</b>	<b>75</b>
ART. 49 - TUTELA DEL PAESAGGIO.....	75
ART. 50 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADON .....	76
<i>Inquinamento atmosferico.....</i>	<i>76</i>
<i>Inquinamento acustico.....</i>	<i>76</i>
<i>Inquinamento luminoso.....</i>	<i>77</i>
<i>Inquinamento elettromagnetico.....</i>	<i>77</i>
<i>Radon.....</i>	<i>77</i>



<b>TITOLO V - SPAZI PUBBLICI .....</b>	<b>78</b>
ART. 51 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI .....	78
<i>Dotazioni urbanistiche per i PUA.....</i>	<i>78</i>
<i>Dotazioni urbanistiche per gli I.E.D. ....</i>	<i>79</i>
ART. 52 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE .....	80
<i>Aree per attrezzature di interesse comune.....</i>	<i>80</i>
<i>Aree per l'istruzione.....</i>	<i>81</i>
<i>Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport e aree riservate ad attrezzature sportive .....</i>	<i>81</i>
<i>Parcheggi .....</i>	<i>82</i>
<i>Aree per cimiteri .....</i>	<i>82</i>
ART. 53 – VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE.....	82
ART. 54 - PARCHEGGI PRIVATI .....	86
ART. 55 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.....	87
ART. 56 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO .....	88
ART. 57 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE .....	88
<b>TITOLO VII - NORME FINALI .....</b>	<b>89</b>
ART. 58 - POTERI DI DEROGA.....	89
ART. 59 - NORME ABROGATE.....	89
<b>ALLEGATO A REPERTORIO NORMATIVO.....</b>	<b>90</b>
ZONE A1 – A2 .....	90
ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	92
ZONE RESIDENZIALI IN AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA.....	99
ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	105
ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	106
ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	106
ZONE PER INSEDIAMENTI AGRO-INDUSTRIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO ..	107
ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO .....	107
ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO.....	109
PRESCRIZIONI PARTICOLARI DEI RIFERIMENTI NUMERICI CONNESSI ALLE CATEGORIE DI INTERVENTO.....	110
EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO .....	111
PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI PUNTUALI.....	113
AMBITI DI INTERVENTO SOGGETTI A CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO .....	115
<b>ALLEGATO D ALLEGATI PARERE IGIENICO SANITARIO ULSS 7 PEDEMONTANA .....</b>	<b>118</b>



Fascicoli a parte:

**ALLEGATO B ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E ACCORDI DI PROGRAMMA**

**ALLEGATO C REGOLAMENTO GESTIONE CREDITI EDILIZI**



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - DEFINIZIONE, STRUTTURA ED AMBITO DI APPLICAZIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE GENERALE**

Ai sensi della LR n. 11 del 23 aprile 2004 il Piano Regolatore Comunale, PRC, si articola in Piano di Assetto del Territorio, PAT, e nel Piano degli Interventi P.I.

Il PI è lo strumento urbanistico operativo, esteso all'intero comune, che in attuazione del PAT, disciplina l'organizzazione e la trasformazione del territorio nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigenti, del Piano Regionale territoriale di coordinamento e di ogni altra normativa di livello superiore.

Contestualmente all'approvazione del PI sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Dalla data di adozione del PI e delle sue varianti mantengono la loro efficacia i permessi di costruire rilasciati e le DIA presentate a condizione che i loro effetti si concludano nei termini previsti dalla Legge. Parimenti sono fatti salvi i procedimenti in corso a condizione che siano conclusi con il rilascio del provvedimento finale entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore del PI e delle sue varianti.

I contenuti prescrittivi degli elaborati grafici e delle norme del PATI sono integralmente confermati pur se non espressamente richiamati dal PI.

Il Piano degli interventi (PI) del Comune di Colceresa, disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale, secondo le direttive e con le prescrizioni definite dal PATI "Area Colceresa – Marostica ovest" vigente.

Qualora definizioni e/o meccanismi di applicazione non fossero comunque univocamente definiti o applicabili, facoltà di interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

### **ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Vincoli e tutele: intero territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 2 Zonizzazione: intero territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 3 Legenda e quadro d'unione dei fogli in scala 1:2000;
- Tav. 3.n Zonizzazione ed edifici con grado di intervento, scala 1:2000;
- Tav. 4 Consumo di suolo: localizzazione degli interventi riferiti agli AUC, scala 1:5000;
- 5 - Schedatura delle attività produttive in zona impropria;
- 6 - Norme Tecniche Operative con allegati A, B, C, D;



- 7 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- 8 - Relazione programmatica e verifiche dimensionali;
- 9 - Registro dei crediti edilizi;
- 10 - Banca dati alfanumerica e vettoriale.

Il PI inoltre recepisce integralmente i seguenti elaborati:

- Schede Progettuali allegate alle NT del PATI:
  - scheda 6: Centro Sportivo Intercomunale;

Ai sensi della DGR 1381 del 12/10/2021 con la variante n. 4 diviene parte integrante del PI lo studio di microzonazione sismica di secondo livello, redatto dal dott. geol. Francesco Marinoni, articolato negli elaborati seguenti:

- Relazione illustrativa
- Allegato - Nuove indagini geofisiche
- Carta di Analisi di instabilità di versante sismoindotta LIV. 2
- Carta di Microzonazione sismica LIV. 2
- Carta delle Frequenze naturali dei depositi LIV. 2
- Carta delle Indagini LIV. 2

Ove si riscontrassero discordanze tra i diversi elaborati valgono le seguenti regole:

- Nei diversi elaborati grafici prevalgono le indicazioni a scala maggiore;
- Repertori e Prontuari prevalgono sulle Norme Tecniche;
- Tutti gli elaborati prevalgono sulla banca dati alfanumerica e vettoriale;
- Vincoli e tutele prevalgono sugli altri elaborati, indipendentemente dalla scala di rappresentazione della Tav 1.

### **ART. 3 – CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il piano degli interventi in conformità all'art. 17 della Legge 11/2004 prevede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati a PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri ed i limiti per le varianti ai PUA sottoscritti dai soli titolari delle aree incluse nella variante;





- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere ed i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
- dettare la specifica disciplina dei centri storici delle fasce di rispetto e delle zone agricole.

Il P.I. si attua con interventi edilizi diretti (IED) e con interventi indiretti (PUA), come definiti dalla L.R. 11/04.

Interventi edilizi diretti sono:

- Permesso di costruire;
- Denuncia di inizio attività (DIA);
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Interventi indiretti sono:

- Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente pubblica e privata (art. 19 della L.R. 11/04);
- Programmi di miglioramento agricolo ambientale (L.R. 40/2003);
- Accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 della L.R. 11/04);
- Accordi di programma (art. 7 della L.R. 11/04);
- Programmi complessi.

## **ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

### Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Il P.I. individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA ai sensi degli artt. 19 – 21 della LR 11/2004.

Negli ambiti di trasformazione superiori a 2.000 mq di superficie territoriale, gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente sono comunque assoggettati a PUA.



Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA o IED possono comprendere aree a diversa destinazione di zona.

In relazione alla scala di maggior dettaglio degli elaborati progettuali attuativi, il PUA può prevedere modifiche dei perimetri di zona e di ambito contenute nel limite del 10% della superficie territoriale, purché nel rispetto della capacità insediativa definita dalla superficie territoriale rappresentata nel PI e rintracciabile nella banca dati alfanumerica (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della St originaria e di quella variata).

Nei PUA di iniziativa pubblica è ammesso un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta.

I PUA già convenzionati possono essere oggetto di varianti con richiesta sottoscritta dai soli proprietari delle aree interessate alla stessa, se la variante riguarda:

- la distanza degli edifici dai confini, esclusi i confini dell'ambito di intervento;
- la compensazione di volumi e superfici coperte tra diversi lotti;
- la modifica di tracciato dei sottoservizi che non modifichi la funzionalità dell'intera rete. In subordine ad una previsione planivolumetrica e ferma restando la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici esterni all'ambito di intervento, è ammessa l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Fino alla approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, negli ambiti sottoposti a PUA sono consentiti:

- per gli edifici di valore culturale ed ambientale gli interventi di cui alla apposita disciplina;
- per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.

I PUA già adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente PI, conservano la loro efficacia fino alla scadenza della relativa convenzione.

Nei PUA confermati si possono applicare le modalità di calcolo previste dal PRG previgente per la misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Per le parti non ancora attuate, qualora le indicazioni del PI siano diverse da quelle del PUA originario, è ammessa la presentazione di un nuovo PUA, in adeguamento alle prescrizioni fissate dal presente PI.

Alla scadenza di ciascun PUA, le parti non ancora attuate, saranno soggette alle norme vigenti; applicando le modalità di calcolo degli indici previste dal presente PI.

Nel rispetto organizzativo dello schema generale previsto dalle tavole di PI, la viabilità e l'individuazione cartografica degli standard interni alle singole zone omogenee hanno un



valore puramente indicativo e pertanto in sede di formazione del PUA possono essere studiati differenti previsioni, purché in accordo con la rete della viabilità principale, non modificabile, e il mantenimento delle superfici degli standard stessi.

In sede di redazione del PUA lo schema di descrizione delle tipologie edilizie e gli altri parametri urbanistici ed edilizi eventualmente riportati possono anche essere modificati, riportando le motivazioni che giustificano le variazioni rispetto al disegno del PI.

Gli standard minimi a parcheggio determinati dalle destinazioni d'uso di progetto, dovranno essere tutti realizzati e non monetizzati.

Le superfici a standard potranno anche essere coperte e integrate nei nuovi volumi edilizi.

Per gli edifici esistenti in zone assoggettate a PUA, compresi in zone territoriali omogenee specificamente individuate dal PI, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa di zona; interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito al PUA.

## **ART. 5 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO**

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 e dell'art. 32 delle NT del PATI, tutti gli ambiti di nuova edificazione individuati con il PI sono soggetti a perequazione, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

La perequazione urbanistica si applica agli interventi, in zona di completamento o di espansione, che prevedano direttamente o in subordine all'approvazione di un PUA, l'edificazione di nuova cubatura, o il cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti, eccedenti rispetto alle previsioni del PRG previgente all'adozione del PATI.

I piccoli interventi di edificazione diretta, nel loro insieme, contribuiscono in modo determinante all'effettivo sviluppo urbano e demografico rendendo necessarie le infrastrutture previste nel piano pluriennale delle opere pubbliche; d'altra parte le ridotte dimensioni delle singole zone di espansione, non permettono l'ubicazione al loro interno delle citate infrastrutture e non consentono, alla stessa singola zona, di assorbire l'impegno economico necessario a realizzarle.

In questo contesto si ritiene che i proprietari degli immobili interessati dagli interventi tra i quali distribuire i diritti edificatori e gli oneri per la realizzazione delle infrastrutture, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/04, non siano gli appartenenti al singolo ambito di intervento



di trasformazione ma siano, in modo realistico, tutti gli interessati alla trasformazione urbana.

Pertanto, per le ragioni sopra esposte, unitamente all'allargamento dell'istituto perequativo alle aree di espansione ed agli interventi di edificazione diretta si definisce che il contributo perequativo dovrà essere in prima ipotesi monetizzato ovvero, in ragione di una formale e motivata richiesta della Giunta Comunale, corrisposto mediante la cessione di terreno o con la realizzazione diretta delle opere previste nel piano pluriennale delle opere pubbliche. Vengono determinati diversi valori perequativi in ragione degli incentivi che si ritiene di attribuire a quegli interventi che, per motivazioni di carattere sociale ovvero di natura propriamente urbanistica, più si avvicinano all'interesse collettivo ed alla migliore gestione del territorio.

La perequazione viene calcolata in percentuale sul valore di mercato del volume edificabile o trasformabile con cambio di destinazione d'uso, considerando questo valore come parametro facilmente trasmissibile di area in area per misurare l'incremento di valore degli immobili e di facile suddivisione tra i diversi proprietari dell'unità di intervento.

Si precisa a tal proposito che per la determinazione del valore dei terreni agricoli si ricorre ai valori agricoli medi della zona, mentre per la quantificazione del valore dei terreni edificabili si ricorre ai valori ICI deliberati dalla Giunta Comunale.

Ferma restando la responsabilità del proponente nell'indicare valori attendibili e verificabili, il Comune si riserva la facoltà di valutare l'attendibilità dei valori proposti, se difforni dai valori tabellari citati. Ai fini perequativi, si potranno comprendere anche aree distinte e non contigue all'intervento per il quale si applica la perequazione urbanistica, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PATI.

Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di assoggettare qualsiasi intervento previsto dal Piano a qualsivoglia condizione necessaria per migliorare la sicurezza viaria e la sistemazione urbanistica ed ambientale dell'ambito.

Il Consiglio Comunale provvede alla definizione di questo valore.



<b>Classificazione area</b>	<b>Azione</b>	<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>Quota perequativa</b>
<i>Zona agricola</i>	<i>Cambio di destinazione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo</i>	<i>Residenza o attività complementari alla residenza</i>	<i>50% del valore del volume oggetto di cambio d'uso</i>
<i>Ambiti di edificazione diffusa</i>	<i>Nuova costruzione, ampliamento, con vincolo decennale per prima casa di abitazione se contenuta in 500 mc</i>	<i>Residenza</i>	<i>20% del valore del volume concesso</i>
	<i>Nuova costruzione</i>	<i>Residenza o attività complementari alla residenza</i>	<i>50% del valore del volume concesso</i>
	<i>Cambio di destinazione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo</i>	<i>Residenza o attività complementari alla residenza</i>	<i>30% del valore del volume oggetto di cambio d'uso</i>
	<i>Cambio di destinazione degli edifici sui quali sono insediate attività produttive in zona impropria</i>	<i>Residenza o attività complementari alla residenza</i>	<i>30% del valore del volume oggetto di cambio d'uso ed eccedente l'indice di zona</i>
<i>Consolidato urbano a prevalente destinazione residenziale</i>	<i>Nuova costruzione</i>	<i>Residenza</i>	<i>40% del valore del volume concesso</i>
	<i>Cambio di destinazione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo</i>	<i>Residenza o attività complementari alla residenza</i>	<i>30% del valore del volume oggetto di cambio d'uso</i>
	<i>Cambio di destinazione degli edifici sui quali sono insediate attività produttive in zona impropria</i>	<i>Residenza o attività complementari alla residenza</i>	<i>30% del valore del volume oggetto di cambio d'uso ed eccedente l'indice di zona</i>
<i>Zona espansione</i>	<i>Nuova costruzione</i>	<i>Residenza, commerciale direzionale, produttiva</i>	<i>50% del valore del volume concesso o, se produttiva, 50% del valore della superficie coperta concessa</i>
<i>Per tutti gli edifici con grado di intervento 5</i>	<i>Demolizione con recupero o cessione del volume demolito, definito "credito edilizio", in zone edificabili</i>	<i>Residenza o attività complementari alla residenza</i>	<i>20% del valore del volume generato</i>

Per tutti gli interventi non riconducibili ad uno dei casi esposti in tabella, la quota perequativa è del 50% del valore del volume edificato o trasformato.

Le trasformazioni vigenti soggette all'applicazione del contributo straordinario perequativo già corrisposto in forma economica sono identificate in cartografia con apposita simbologia,



numerata ed elencate nel repertorio normativo come "Ambiti di intervento soggetti a contributo straordinario perequativo".

Le proposte perequative presentate all'Amministrazione Comunale, dovranno sempre valutare l'aumento del valore di mercato delle aree e degli immobili per i quali è ammesso il cambio d'uso, valutazione che dovrà avere la forma di computo tabellare o perizia di stima condivisa tra proponenti e Amministrazione Comunale.

La quantificazione definitiva sarà dunque in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento di Consiglio Comunale o delibera di adozione del PI o di sua variante.

## **ART. 6 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a compensazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della demolizione di un elemento di degrado in funzione degli obiettivi di riqualificazione urbanistica architettonica ed ambientale da realizzare.



Il Credito Edilizio è quantificato in mc e viene calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza di piano. Per altezze di piano superiori a metri 3,00 l'altezza di riferimento per il conteggio del credito è comunque stabilita in metri 3,00.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono:

- le zone territoriali omogenee residenziali attuabili per intervento edilizio diretto (anche con interventi subordinati all'approvazione di un PUA). In queste zone l'indice di edificabilità può essere maggiorato del 20% in subordine alla dimostrazione formale dell'utilizzo del volume proveniente dal Credito Edilizio;
- le aree definite edificabili dal PI che risultino in proprietà dell'avente titolo alla data di approvazione del presente PI e nelle quali l'utilizzo del credito non determini il superamento dell'indice di zona in misura superiore al 50% dell'indice.

L'utilizzo del credito edilizio è subordinato a PUA negli interventi di cubatura superiore a 2.500 mc o per superfici fondiarie superiori a mq 2.500.

L'utilizzo, anche parziale, del credito edilizio può avvenire solo in conseguenza alla demolizione totale dell'edificio che lo ha generato.

La demolizione dell'edificio di degrado è subordinata al deposito presso l'U.T.C. di idonea pratica abilitativa; in questa sede sarà definito puntualmente il volume del Credito Edilizio che comparirà nel Registro dei Crediti Edilizi.

La cessione a terzi, anche parziale, di questo volume deve essere registrata e trascritta e la nota di trascrizione è richiamata nel Registro dei Crediti Edilizi.

La cessione parziale non è ammessa per quote di volume, né residuo inferiori a 200 mc.

Si richiama infine lo specifico allegato regolamentare "allegato C".

## **ART. 7 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

Il PI identifica gli ambiti oggetto di accordi pubblico privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 o accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04.

Il contenuto di questi accordi, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche, è parte integrante del PI.

L'attuazione dell'accordo avviene secondo quanto precisato nella convenzione sottoscritta dalle parti e secondo quanto previsto negli elaborati progettuali a questa allegati.

Parte integrante dell'accordo saranno:

- una scheda normativa contenente le norme tecniche di attuazione ed i parametri dimensionali;



- una valutazione di compatibilità ambientale.

Gli accordi presentati saranno valutati in ragione dei seguenti criteri:

- programmazione o pianificazione amministrativa prioritaria;
- geomorfologia dei suoli;
- accessibilità al sistema viario principale;
- dotazione del sistema tecnologico infrastrutturale;
- valutazione dei vincoli paesaggistici o ambientali;
- impatti urbanistico-ambientali attivi e passivi;
- tipo di relazione col tessuto urbano consolidato;
- verifica della fattibilità economica;
- valutazione della congruità delle opere pubbliche e del rilevante interesse pubblico dell'accordo.

Il PI può prevedere per interventi di riqualificazione, l'acquisizione da parte del Comune di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori privati mediante forme pubbliche di consultazione.

Ai sensi dell'art. 34 delle NT del PATI il PI può assegnare un indice edificatorio più elevato, qualora l'attuazione degli interventi sia condizionata alla realizzazione di opere infrastrutturali definite di rilevante interesse pubblico.

Il PI recepisce gli accordi pubblico-privati di cui all'Allegato "Accordi pubblico privati" delle presenti norme.

In mancanza di attuazione dei contenuti della delibera, sugli edifici esistenti all'interno di questi ambiti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

In sede di progettazione edilizia, in relazione alla scala di maggior dettaglio, sono consentite modifiche del perimetro di ambito contenute nel limite del 5%.

## **ART. 8 - PARAMETRI URBANISTICI, DEFINIZIONI UNIFORMI E RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Le 28 "Definizioni uniformi", di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali sono qui recepite; per le precisazioni operative connesse si rimanda al Regolamento Edilizio (RET) del Comune di Colceresa.

In caso di contraddizione tra RET, Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e le presenti norme prevalgono nell'ordine il RET, le presenti norme ed il prontuario.





Le definizioni uniformi 3 - **Indice di edificabilità territoriale (IT)** e 4 - **Indice di edificabilità fondiaria (IF)** fanno riferimento al Volume edificabile, la cui definizione non è contemplata tra definizioni uniformi e che di seguito pertanto si precisa come ulteriore definizione propria del piano.

**PI - Volume edificabile** Somma del prodotto della superficie lorda (13-SL) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (26). Per l'ultimo piano dell'edificio, nel caso di locali aventi soffitti inclinati o curvi si considera l'altezza utile (29)

**PI - Quota massima dell'edificio** Quota corrispondente al punto sommitale dell'altezza lorda (26) dell'ultimo piano, calcolata come media ponderata in caso di soffitti inclinati o curvi

**PI - Altezza massima dell'edificio** Differenza tra la quota massima e la quota zero (8 art. 3 RET)

Seguono ulteriori definizioni che regolano l'attuazione del piano.

### **Superficie Fondiaria Vincolata (SFV)**

I nuovi volumi che saranno realizzati determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal PI e da sue varianti (superficie di pertinenza urbanistica).

I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI determinano un vincolo di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai provvedimenti amministrativi di approvazione contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo 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 edificabile contiguo purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricadente in una stessa zona territoriale omogenea. Non sarà però ammesso vincolare un terreno compreso nell'ambito di un Piano di Lottizzazione per edificare un fabbricato all'esterno di tale ambito. In sede di istruttoria dovrà essere verificata l'insussistenza di vincoli relativi alla cessione totale o parziale del volume relativo.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PI, la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato esistenti alla stessa data di adozione, ancorché confinanti a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente, salvo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 in materia di aree agricole.



I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze edilizie o concessioni ad edificare già rilasciate, relativi alla zona rurale, rimangono confermati qualora il PI non preveda una diversa destinazione per detta zona.

### **Edifici esistenti**

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le unità immobiliari:

- regolarmente accatastate;
- condonate a sensi della legislazione vigente;
- costruite con regolare titolo abilitativo;
- in possesso di titolo abilitativo in sanatoria;
- costruiti in data anteriore al 01/09/1967, anche se privi di titolo abilitativo.

### **Unità minima di intervento UMI**

È l'area di intervento unitario individuata con apposito perimetro; può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

### **Rudere**

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

### **Superfetazione**

È un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

### **Unità immobiliare**

È l'insieme dei locali-vani principali ed accessori (pertinenze) che nello stato in cui si trovano sono atti ad essere utilizzati per una finalità (residenziale, commerciale – produttiva e direzionale ecc.) propria e indipendente.

## **ART. 9 - CATEGORIE DI INTERVENTO**

I 5 gradi di intervento definiti all'art. 18 delle NT del PATI mantengono memoria della natura dell'immobile riconosciuto, talora ripetendo le medesime modalità di intervento. Dato il carattere operativo del Piano degli Interventi se ne ricavano le seguenti categorie di intervento edilizio, rappresentate tematicamente nelle tavole 3.n.

### **Categoria di intervento 1: *restauro*.**

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle



coperture e dei profili plano-altimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici.

In tali manufatti sono pertanto ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi ampliamenti solo se specificati negli elaborati grafici di Piano o se legati ad interventi di interesse pubblico, comunque previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo, se si tratta di immobile vincolato.

**Categoria di intervento 2: risanamento conservativo con possibili limitate variazioni della forometria e delle quote di impianto dei solai.**

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti.

Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario.

Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso". Si devono intendere ammissibili, contenute modifiche di forma con altrettanto contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservano il volume.

Sono ammessi ampliamenti, laddove specificati nelle planimetrie di Piano, purché progettati in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione filologica.

Sono ammesse modeste modifiche alla foronomia esterna solo per motivate ragioni igienico-sanitarie, purché siano rispettate la forma, la tipologia, le ripartizioni e gli allineamenti originali.

Gli interventi di ristrutturazione filologica riguardano gli immobili per cui si prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici esteriori mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;



- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura. Sono ammesse nuove aperture solo per motivate esigenze igienico-sanitarie.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti compresi pannelli solari termici e fotovoltaici integrati nella copertura dell'edificio.

### **Categoria di intervento 3: ristrutturazione globale, compresa demolizione e ricostruzione.**

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione filologica;
- ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni, laddove specificati graficamente nelle planimetrie di Piano.

### **Categoria di intervento 4: nuova edificazione**

Comprende gli interventi di:

- aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale di tutta o parte della costruzione esistente;
- nuove edificazioni individuate puntualmente con precisa sagoma;
- traslazioni volumetriche.

Le edificazioni in ampliamento o derivanti da traslazioni volumetriche dovranno avere le destinazioni d'uso dell'edificio principale/originale.

Il collegamento tra nuove edificazioni e volumi demoliti (traslazioni volumetriche) viene espressamente indicato con un numero d'ordine ripreso nel grado 5 corrispondente.

Le sagome individuate puntualmente nelle tavole di piano costituiscono il limite massimo entro cui dovrà essere sviluppata la costruzione; è possibile superare il limite indicato nella misura massima del 20% della superficie, nel rispetto comunque delle distanze minime della zona.



È altresì possibile ridefinire forma e posizione del sedime, purché in sovrapposizione almeno del 50% alla sagoma cartografata, fatto salvo in ogni caso il mantenimento in aderenza degli ampliamenti.

**Categoria di intervento n. 5: demolizione con eventuale recupero di volume.**

Comprende la demolizione dell'immobile, normalmente senza possibilità di alcuna ricostruzione o traslazione; il collegamento tra volumi demoliti e nuove edificazioni (traslazioni volumetriche) viene espressamente indicato con un numero d'ordine ripreso nel grado 4 corrispondente.

Le demolizioni indicate sono prescrittive per interventi edilizi sugli edifici limitrofi, anche non contigui, del medesimo proprietario.

In sede di provvedimento edilizio, sulla base di specifica documentata relazione del progettista, potranno essere definite variazioni di categoria da 2 a 3, così come potranno essere prescritte da parte dell'Amministrazione Comunale anche per edifici con categoria 3 particolari attenzioni a parti (paramenti lapidei o lignei sopravvissuti) o caratteri distributivi (aperture, loggiati) anche degli spazi aperti pertinenziali (recinzioni).

Per gli eventuali edifici legittimi esistenti all'interno dei "Centri Storici" e dei "Nuclei insediati e contrade", non cartografati o per i quali non è indicato graficamente alcun grado, s'intende applicata la categoria di intervento 3.

Ove la categoria di intervento è accompagnata da un asterisco (5\*), fatto salvo l'obbligatorio mantenimento di integrità strutturale di eventuali edifici contigui, è ammessa la demolizione senza ricostruzione con riconoscimento di credito edilizio.

La consistenza volumetrica di ciascuna destinazione dell'edificio esistente dovrà essere esplicitamente attestata nel provvedimento edilizio.

Restano in ogni caso demandati al PI l'aggiornamento del Registro dei Crediti Edilizi e la definizione specifica degli ambiti di utilizzo.

Gli elementi di degrado individuati dal PI sono soggetti a demolizione. La demolizione degli elementi di degrado e delle opere incongrue coerenti con i criteri determinati dal PAT (anche mediante le individuazioni specifiche intese come esemplificative) costituisce titolo per l'attribuzione di un credito edilizio.

Il PI, all'interno delle aree di edificazione diffusa, individua gli edifici con grado di intervento 5, i quali per la loro precarietà o incongruenza nel contesto di riferimento, sono considerati elementi di degrado. Questi edifici, con esclusione di quelli per i quali non sussistano titoli abilitativi, danno titolo all'attribuzione di un credito edilizio.

Le categorie d'intervento edilizio previste dal PI sono quelle definite dall'art. 3 DPR 380/01, e precisamente:

- a) manutenzione ordinaria (MO),
- b) manutenzione straordinaria (MS),



- c) restauro e risanamento conservativo (RS),
- d) ristrutturazione edilizia (RTE),
- e) nuova costruzione (NC),
- f) ristrutturazione urbanistica (RTU),

che si descrivono di seguito, con ulteriori precisazioni di carattere operativo.

### **Manutenzione ordinaria (MO)**

Per manutenzione ordinaria si intende l'intervento edilizio che riguarda la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quello necessario per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo.

### **Manutenzione straordinaria (MS)**

Per manutenzione straordinaria si intende l'insieme di opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli soggetti a demolizione per l'attuazione del piano, per i quali è consentita la sola manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo, ma possono essere eseguiti in subordine ad una comunicazione di inizio lavori, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici. Se incorre una delle fattispecie descritte gli interventi di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti in subordine alla presentazione di una DIA o SCIA.

### **Restauro e risanamento conservativo (RS)**

Per intervento di restauro e risanamento conservativo si intende l'insieme degli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui intesi come:

- aggiunte o modifiche generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modifiche pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione



- fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
- brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.

### **Ristrutturazione edilizia (RTE)**

Per intervento di ristrutturazione edilizia si intende l'insieme degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati all'acquisizione del Permesso di Costruire qualora: portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

È prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
- brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.

### **Nuova costruzione (NC)**

Per intervento di nuova costruzione si intende l'insieme delle opere di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali tutti gli interventi ammessi alla lettera e) dell'art. 3 del DPR 380/01.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'acquisizione del Permesso di Costruire.

### **Ristrutturazione urbanistica (RTU)**

Per intervento di ristrutturazione urbanistica si intende l'insieme delle opere volte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.



La normativa di cui al presente paragrafo, può essere riferita sia ad edifici singoli (ricomposizione del tessuto edilizio), sia ad ambiti territoriali più vasti, comprendenti più edifici (ricomposizione del tessuto urbanistico).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'acquisizione del Permesso di Costruire.





## **TITOLO II - VINCOLI E TUTELE**

### **ART. 10 - NORME DI TUTELA**

I vincoli sono elementi definiti da leggi e strumenti urbanistici sovraordinati che prevalgono sui contenuti del PI.

La modifica di questi elementi si intende automaticamente recepita anche senza un formale atto integrativo.

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono già stati individuati nella tav. n. 1 del PATI, rimandando i contenuti dei vincoli e delle tutele alle specifiche normative di riferimento.

Il PI ripropone i temi della tavola 1 di PATI di cui sopra, integrandoli con ulteriori ambiti significativi introdotti dal PATI in apposito elaborato in scala 1:5.000.

### **ART 11 - VINCOLO PAESAGGISTICO - D.LGS. N. 42/ 2004, ART. 136 – AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**

Aree vincolate sulle quali si richiede una particolare attenzione progettuale per interventi su edifici esistenti, gruppi arborei, boschi e vegetazione caratteristica.

Gli interventi sono sottoposti alla procedura autorizzativa descritta al successivo art. 12.

### **ART 12 - VINCOLO PAESAGGISTICO - D.LGS. N. 42/ 2004, ARTT. 142, 146 - FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA**

Sono tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua attraverso l'individuazione di una fascia di 150 m per ciascun lato, considerata di pregio ambientale, all'interno della quale gli interventi sono sottoposti alla preventiva approvazione dell'Ente preposto alla tutela.

Questo vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art.146 del D.Gls 42/2004, così come sostituito dal D.Lgs 157/2006 art. 16, e D.Lgs. 63/2008 art. 2, per il proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'autorizzazione paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D.Lgs 42/2004.

La distanza del vincolo dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.



## **ART 13 - VINCOLO PAESAGGISTICO -D.LGS. N. 42/ 2004, ART. 134 - ZONE BOSCADE**

All'interno di tali aree è vietata la trasformazione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco. L'apertura di nuove strade agro-silvo-pastorali o di accesso ad edifici esistenti dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.

Nel caso di sistemazione/potenziamento di strade esistenti, agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei insediati, dovranno essere salvaguardati (compatibilmente con le esigenze tecniche) eventuali muri di sostegno esistenti in sassi e pietrame. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, che dovranno essere valutate in sede progettuale.

Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco.

Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni:

- sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;
- sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;
- sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti.

## **ART 14 - VINCOLO MONUMENTALE - D.LGS. N. 42/ 2004, ART 10 – BENI CULTURALI**

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Qualsiasi intervento diverso potrà essere ammesso in conformità al parere dell'organo competente alla tutela.



## **ART 15 - VINCOLO SISMICO E RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

Il territorio comunale è classificato in zona sismica 2 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche. Alle costruzioni si applicano i contenuti delle leggi vigenti in materia e le disposizioni di cui alla D.G.R. 67/2003 e D.G.R. 71/2008 successive modifiche ed integrazioni.

### Studio di Microzonazione sismica di II livello

Tutti gli interventi che prevedano nuove costruzioni, modifiche strutturali, ampliamenti, ristrutturazioni e opere infrastrutturali dovranno essere progettati adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 17.01.2018 Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni" e alle eventuali ss.mm.ii. relative agli argomenti specifici.

#### **1 Amplificazioni litostratigrafiche**

In considerazione della situazione sismica e geologica del Comune di Colceresa, contraddistinto da condizioni litostratigrafiche predisponenti l'amplificazione e dal rischio potenziale di sismi di magnitudo medio-elevata, si è ritenuto opportuno definire il grado di approfondimento delle indagini sismiche, da effettuare in sede di progetto, facendo riferimento alla classificazione degli edifici prevista dalle N.T.C. ed alla normativa regionale inerente gli edifici e opere di interesse strategico ai fini di protezione civile e rilevanti per l'uso.

La microzonazione riportata in cartografia, basata sui Fattori di amplificazione elaborati con abachi e metodi semplificati, deve essere utilizzata come approccio preliminare nello studio dell'amplificazione sismica e per programmare la tipologia di indagini da effettuare.

**E' fatto assoluto divieto l'utilizzo dei dati di output degli abachi di 2° Livello in attività connesse alla determinazione dell'azione sismica a corredo della progettazione sismica.**

La scelta della metodologia e della quantità di indagini, dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e, in ogni caso, dovrà essere adeguatamente motivata.

Sulla base delle considerazioni esposte in precedenza, vista anche la classificazione sismica del Comune di Colceresa, si stabiliscono diversi gradi di approfondimento dello studio sismico.

#### **1.1 Modalità di applicazione degli approfondimenti**

Il D.M. 17 gennaio 2018, al paragrafo 2.4.2 "Classi d'uso", in presenza di azioni sismiche e con riferimento alle conseguenze di una interruzione di operatività o di un eventuale collasso, suddivide le costruzioni in quattro classi d'uso definite in base alla frequentazione, alla funzione, alle attività e all'utilizzo. Di seguito sono indicate le indagini e gli studi da effettuare in relazione alla tipologia di costruzione in esame, nell'ambito dell'intero territorio comunale.

- **Classe I** : *Costruzioni con presenza solo occasionale di persone, edifici agricoli.*  
Per queste costruzioni, in funzione dell'ubicazione e della tipologia, potranno essere utilizzati i dati e le informazioni sismiche contenuti nel presente studio, oppure eseguite indagini come illustrato per gli edifici in classe II.



- **Classe II:** *Costruzioni il cui uso preveda normali affollamenti, senza contenuti pericolosi per l'ambiente e senza funzioni pubbliche e sociali essenziali. Industrie con attività non pericolose per l'ambiente. Ponti, opere infrastrutturali, reti viarie non ricadenti in Classe d'uso III o in Classe d'uso IV, reti ferroviarie la cui interruzione non provochi situazioni di emergenza. Dighe il cui collasso non provochi conseguenze rilevanti.*

Per queste costruzioni si prevede l'esame dei dati e delle informazioni sismiche contenuti nel presente studio e, quindi, l'applicazione di metodi semplificati per valutare l'amplificazione sismica locale. Per l'applicazione dei metodi semplificati si riporta quanto indicato dal D.M. 17.01.2018, al paragrafo 3.2.2 **Categorie di sottosuolo e condizioni topografiche** "Ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, l'effetto della risposta sismica locale si valuta mediante specifiche analisi, da eseguire con le modalità indicate nel § 7.11.3. In alternativa, qualora le condizioni stratigrafiche e le proprietà dei terreni siano chiaramente riconducibili alle categorie definite nella Tab. 3.2.II, si può fare riferimento ad un approccio semplificato, che si basa sulla classificazione del sottosuolo in funzione dei valori della velocità di propagazione delle onde di taglio, Vs. I valori dei parametri meccanici necessari per le analisi di risposta sismica locale o delle velocità Vs per l'approccio semplificato costituiscono parte integrante della caratterizzazione geotecnica dei terreni compresi nel volume significativo, di cui al § 6.2.2.

*I valori di Vs sono ottenuti mediante specifiche prove oppure, con giustificata motivazione e limitatamente all'approccio semplificato, sono valutati tramite relazioni empiriche di comprovata affidabilità con i risultati di altre prove in sito, quali ad esempio le prove penetrometriche dinamiche per i terreni a grana grossa e le prove penetrometriche statiche."*

Come è noto, la definizione delle categorie di sottosuolo avviene attraverso il calcolo della velocità equivalente di propagazione delle onde di taglio  $V_{seq}$ , la cui determinazione sarà fatta preferibilmente utilizzando indagini sismiche, in foro (cross-hole, down-hole,) o in superficie (MASW, ESAC, sismica a rifrazione). Per le indagini in superficie sarà preferibile usare tecniche attive e passive in modo congiunto.

Abbinata alle determinazioni di Vs si dovranno eseguire anche misure di rumore sismico ambientale a stazione singola (tecnica HVSR), al fine di stabilire la frequenza fondamentale di vibrazione dei terreni (o il periodo proprio), da confrontarsi con le frequenze proprie degli edifici. Le acquisizioni e le elaborazioni di queste misure seguiranno le linee guida del Progetto SESAME.

Per questa categoria di edifici, particolare attenzione dovrà essere posta nell'analizzare le situazioni ricadenti nelle zone caratterizzate da valori di FA totale  $\geq 3$  poiché l'assetto litostratigrafico del sottosuolo, può generare amplificazioni sismiche rilevanti. Qualora l'opera in progetto sia strutturalmente rilevante, o ricadesse in aree alla base del versante dove la morfologia del substrato lapideo può essere irregolare, si consiglia di procedere con l'analisi di Risposta Sismica Locale mediante modellazione numerica.



- **Classe III:** *Costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi. Industrie con attività pericolose per l'ambiente. Reti viarie extraurbane non ricadenti in Classe d'uso IV. Ponti e reti ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza. Dighe rilevanti per le conseguenze di un loro eventuale collasso.*
- **Classe IV:** *Costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, anche con riferimento alla gestione della protezione civile in caso di calamità. Industrie con attività particolarmente pericolose per l'ambiente. Reti viarie di tipo A o B, di cui al D.M. 5 novembre 2001, n. 6792, "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", e di tipo C quando appartenenti ad itinerari di collegamento tra capoluoghi di provincia non altresì serviti da strade di tipo A o B. Ponti e reti ferroviarie di importanza critica per il mantenimento delle vie di comunicazione, particolarmente dopo un evento sismico. Dighe connesse al funzionamento di acquedotti e a impianti di produzione di energia elettrica.*

**Per le costruzioni ricadenti nelle classi III e IV** si prevede l'esecuzione di un'analisi della Risposta Sismica Locale (RSL) come indicato al paragrafo 7.11.3.1 del DM 17.01.2018 Risposta sismica locale, del quale si richiamano alcuni punti: "...*Omissis.....Alla scala della singola opera o del singolo sistema geotecnico, l'analisi della risposta sismica locale consente quindi di definire le modifiche che il segnale sismico di ingresso subisce, a causa dei suddetti fattori locali. Le analisi di risposta sismica locale richiedono un'adeguata conoscenza delle proprietà geotecniche dei terreni, da determinare mediante specifiche indagini e prove.....omissis*".

Per l'analisi di RSL dovranno essere acquisiti i parametri necessari alla ricostruzione del modello geotecnico e sismostratigrafico del sottosuolo, con particolare attenzione alla ricostruzione della profondità e della morfologia del substrato rigido o di un deposito ad esso assimilabile. L'analisi di RSL, condotta utilizzando codici di calcolo monodimensionali, bidimensionali o tridimensionali, in funzione dell'assetto strutturale del sottosuolo, dovrà articolarsi secondo quanto indicato nel paragrafo 7.11.3 del DM 14.01.2018, al quale si rimanda. In questa sede, oltre a quanto previsto dalla normativa, si vuole sottolineare la necessità di eseguire le seguenti indagini per una corretta modellazione:

- esecuzione di sondaggi geognostici per la definizione della successione sismostratigrafica e delle diverse "unità" geotecniche.
- prove sismiche in foro (cross hole, down hole, cono sismico) finalizzate alla conoscenza della velocità delle onde di taglio fino ad una idonea profondità, in funzione dell'opera in progetto e, comunque, se possibile, fino a raggiungere il "bedrock sismico".
- Prelievo di campioni di terreno e successive analisi di laboratorio per valutare la dipendenza della rigidità e dello smorzamento dal livello deformativo, e per la determinazione, in dipendenza del legame costitutivo adottato per i terreni, dei parametri di ingresso necessari alle analisi. Le prove di laboratorio possono consistere in prove cicliche di taglio torsionale o di taglio semplice, prove di colonna risonante, prove triassiali cicliche ecc.

La relazione illustrativa delle indagini dovrà contenere i grafici relativi alle misure effettuate ed alla loro interpretazione.



Riguardo alla Risposta Sismica Locale da utilizzare in specifiche situazioni, le modalità di applicazione descritte in precedenza, dovranno essere valutate ed eventualmente modificate in relazione al progetto previsto ed alle conoscenze geologico-geofisiche disponibili. Anche la tipologia ed il numero delle prove da eseguire saranno programmate in funzione dell'importanza dell'opera in progetto (classe d'uso) e della sua ubicazione in rapporto all'assetto geologico del sottosuolo.

**Le analisi di Risposta Sismica Locale si dovranno applicare anche agli edifici e opere elencati nella DGRV n. 3645 del 28 novembre 2003, Allegati A e B e nel Decreto del capo della Protezione Civile n. 3685 del 21 ottobre 2003 (edifici e opere di interesse strategico ai fini di protezione civile e rilevanti per l'uso).**

## **2 Zone interessate da faglie attive e capaci**

Nell'eventualità che le varianti urbanistiche coinvolgano territori limitrofi al tracciato della faglia (FPAC) tracciata nella Carta Geologico Tecnica dello studio di Livello 1, dovranno essere programmati studi di carattere paleosimologico tipici della MS di Livello 3.

## **3 Aree con effetti morfologici di scarpata e dorsale**

Per gli interventi posti all'interno delle aree di influenza delle scarpate individuate in cartografia, così come definite dall'Allegato A della DGRV n. 1572/2013, dovranno essere verificate puntualmente le condizioni topografiche locali, eventualmente ricalcolata l'amplificazione morfologica e considerata, se presente, in aggiunta alla amplificazione litostratigrafica (si ricorda che l'amplificazione complessiva è generata dal prodotto delle due singole componenti).

## **4 Aree interessate da instabilità gravitative**

Le norme inserite nel PATI relativamente alle *“aree non idonee”* per frana stabiliscono di *“vietare ogni trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti un aumento del carico insediativo”*.

Per le varianti urbanistiche che ricadano in aree instabili per frana classificate come *“Idonee a condizione”* dalla pianificazione urbanistica vigente e individuate nella cartografia del Livello 1 e del Livello 2 della MS e nelle fasce contermini (Aree di evoluzione della frana), dovranno essere verificate la stabilità complessiva del pendio e del complesso operaterreno, in condizioni statiche e dinamiche prevedendo tutti quegli interventi che consentano rendere complessivamente stabile il sito anche in condizioni di sisma in atto. Questi studi sono tipici del Livello 3 della MS.

In ogni caso, le aree *“Idonee a condizione”* interessate da frane attive o quiescenti *“non saranno soggette a previsioni urbanistiche che ne incrementino il “carico”*. *Nell'ipotesi che si debba comunque intervenire in dette aree con infrastrutture a rete ed altra attività non differentemente localizzabile, si dovrà comunque procedere con gli approfondimenti di terzo livello.”* (DGRV 1572/2013).

Nei casi in cui le aree classificate come frane attive, non attive o quiescenti interessino aree urbanizzate, in sede di modifiche, adeguamenti o ristrutturazione degli edifici esistenti si dovrà procedere con l'analisi di 3° livello. Tale norma andrà applicata anche nel caso di interventi su edifici non ricadenti nelle aree urbanizzate.

Per le aree urbanizzate classificate *“Non idonee”* dallo strumento urbanistico vigente, poiché interessate da frane attive o quiescenti, si ritiene comunque opportuno



programmare degli studi di carattere geotecnico e sismico, che vadano a valutare il grado di rischio ed eventualmente progettare adeguate opere di difesa. Anche questi studi rientrano nell'ambito del Livello 3 della MS.

Ai sensi del parere favorevole del Genio Civile regionale ai sensi dell'art. 89 Testo Unico per l'Edilizia prot. 381854 del 31/08/2021 si evidenziano le seguenti condizioni.

*“Gli ambiti di varianti posti su pendii ad inclinazione maggiore di 15° o in prossimità di crepe, cigli di scarpate o qualsiasi altro elemento lineare che raccorda superfici ad inclinazione sensibilmente diversa dovranno essere sottoposti a specifiche indagini volte a quantificare l'amplificazione sismica di tipo geomorfologico a cui sono esposti.*

*Il potenziale di liquidazione andrà quantificato per tutti gli ambiti che lo studio di microzonazione sismica di 1° livello ha considerato come soggetti a questa tipologia di fenomeno sismico.*

*Entrambi gli approfondimenti andranno eseguiti da un geologo in fase di progettazione esecutiva degli interventi.”*

#### **ART 16 - AREE DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICO-IDRAULICA IN RIFERIMENTO AL P.A.I. LEGGE 183/ 89 E SUCC. MODIFICAZ. ED INTEGRAZIONI**

Per interventi edilizi in tali aree e in quelle di attenzione che dovessero essere eventualmente classificate come pericolose dall'Autorità di bacino, si rimanda alla normativa specifica.

#### **ART 17 - IDROGRAFIA - FASCE DI RISPETTO ART. 96 LETT. F), R.D. 25 LUGLIO 1904 N. 523 - ART. 41 L.R. 11/ 2004**

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

A tutti i corsi d'acqua, sia su sede demaniale che privata, in gestione al Consorzio di bonifica vanno applicate le disposizioni per la conservazione delle opere di bonifica e delle loro pertinenze, così come riportato nel R.D. 08/05/1904 n. 368 agli articoli 132, 133 e 134.

Per quanto sopra evidenziato i nuovi fabbricati dovranno distare dal ciglio superiore (o dall'unghia dell'argine se arginati) dei canali non meno di 10 m; potranno essere consentite distanze minori (ad esempio nel caso di ricostruzioni e di ampliamenti) solo previa autorizzazione idraulica da parte del Consorzio, comunque solo se in presenza di canali demaniali non classificati e limitatamente ai casi in cui non vengano pregiudicate le funzionalità idrauliche e le esigenze di manutenzione, con fascia di 5 m comunque mantenuta assolutamente libera.



In tale fascia non devono essere messe a dimora piantagioni o arbusti di altro genere, né essere realizzate costruzioni, anche se a titolo precario, né essere collocati pozzetti e cavidotti vari, per modo di consentire sempre il transito dei mezzi di manutenzione del Consorzio di bonifica ed il deposito di eventuale materiale di risulta da espurghi.

Anche le recinzioni devono essere previste secondo le distanze di legge.

Ai corsi d'acqua classificati si applica il R.D. 523/1904.

All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, riportate nella cartografia, sono ammessi in conformità a quanto stabilito dalla normativa specifica di zona 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;
- b) i cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola a residenziale mediante recupero dell'annesso rustico esistente;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente (dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne, etc.);
- d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto (salvo che questo non sia stabilito da specifiche schede di piano) e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza. La fascia di rispetto viene misurata dall'unghia esterna dell'argine principale o, se non ci sono arginature, dal limite dell'area demaniale.

## **ART. 18 - POZZI, SORGENTI, SGUAZZI, FONTANILI, LAGHETTI, RISORSE IDROPOTABILI, FASCE DI RISPETTO**

All'interno della fascia di rispetto delle risorse idropotabili le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica che definisca i criteri e le condizioni per la salvaguardia della risorsa idrica.

In tali ambiti valgono le norme vigenti a tutela del vincolo.

Tutti gli ampliamenti e le nuove costruzioni ricadenti all'interno dell'area di rispetto del pozzo denominato maglio nuovo dovranno rispettare quanto stabilito dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e art. 21 del D. Lgs. 152/1999 e s.m.i., pertanto si dovranno collettare le acque meteoriche esternamente all'area di rispetto e disperdere nel sottosuolo con idonei sistemi di smaltimento. Per quanto attiene alle fognature nere gli allacci ed i collettori dovranno essere realizzati con doppia tubazione.

Gli interventi edilizi in fabbricati esistenti che ricadono nelle aree di salvaguardia di fonti di approvvigionamento idropotabile devono soddisfare i seguenti requisiti:

- realizzazione della rete fognaria con doppia tubazione e pozzetti di controllo impermeabilizzati (dove si interrompe la sola tubazione esterna) per il controllo di eventuali perdite;





- intercettazione ed allontanamento dalla zona di rispetto, delle acque meteoriche provenienti dalle aree con transito o sosta di veicoli con motore a combustione interna, con collegamento alla rete fognaria, in modo da garantire l'assenza di inquinamenti del sottosuolo;
- non sono ammesse cisterne interrate per gli stoccaggi di combustibili liquidi;
- le opere dovranno essere realizzate in modo da assicurare che assestamenti e sviluppo radicale di piante/arbusti non possano essere causa di cedimenti della rete con conseguenti perdite;
- deve essere previsto un protocollo della manutenzione della rete fognaria a servizio del fabbricato, riportante le modalità e la periodicità dei controlli della tenuta, e le modalità di gestione del verde e delle aree ad orto nella quale non devono essere utilizzati prodotti di diserbo e assimilabili;
- il direttore dei lavori dovrà presentare una relazione tecnica, corredata di certificazione di collaudo e documentazione fotografica, che attesti la corretta esecuzione dei manufatti fognari.

#### **ART. 19 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA: CRITERI DI LOCALIZZAZIONE E FASCE DI RISPETTO**

Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela gli impianti potranno essere costruiti in tutte le zone, con apposito procedimento di sportello unico anche in variante al PI, ma nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- devono essere accorpati gli impianti di più gestori in un'unica struttura;
- devono essere posizionati gli impianti nelle aree di proprietà pubblica o gestite dall'Amministrazione Comunale;
- è esclusa l'installazione degli stessi su case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree dichiarate sensibili dalla vigente normativa o da apposito provvedimento;
- è esclusa l'installazione degli impianti in presenza di immobili di interesse storico-architettonico (quelli di grado 1 e 2) e in quelli di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- è esclusa la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- è esclusa la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- deve essere presentato un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, nel quale il richiedente si impegna ad adeguare l'impianto emittente o spostare la struttura entro



centottanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali qualora si verifichi uno dei casi seguenti:

- a) misure in sito eseguite dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo superiori a quelli di attenzione o di qualità definiti nel D.P.C.M. 08/07/03 e in future modifiche o integrazioni;
- b) l'evoluzione della legislazione in materia porti a limiti più restrittivi di quelli vigenti all'atto della domanda e tali da rendere l'impianto non più compatibile con essi;
- c) a fornire una revisione della richiesta di parere radio-protezionistico all'ARPAV competente, entro sessanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora misure dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo elettromagnetico sensibilmente superiori a quelli previsti dal parere originale, nel caso in cui sia dimostrato che tale superamento sia imputabile all'impianto in questione;
- d) eseguire quanto definito nei punti a e b precedenti a propria cura e spese;
- e) sostenere l'onere economico di n° 1 (uno) intervento annuo di misura del campo elettromagnetico, nel sito interessato dall'installazione, eseguito senza preavviso, in conformità alla legislazione in materia ed affidato all'ARPAV, su iniziativa degli Uffici comunali.

## **ART. 20 - CIMITERI E FASCE DI RISPETTO**

In tali aree non sono ammesse nuove edificazioni salvo per i seguenti casi:

- opere pubbliche relative al cimitero, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo;
- per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3, comma 1, del DPR n. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume esistente.

## **ART. 21 - ELETTRODOTTI**

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera h) della L. 36/2001, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la destinazione d'uso che comporti una permanenza d'utenza o d'uso superiore a quattro ore giornaliere.



Nelle tavole del P.I. sono individuati i tracciati dei principali elettrodotti con indicazione grafica delle relative distanze così come trasmesse dal PATI e determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008.

## **ART. 22 - DEPURATORI**

Si applicano le disposizioni specifiche di cui alla Del. Min. LLPP 4 febbraio 1977, D.Lgs. n. 3 13 gennaio 2003, L.R. 3/2000 artt. 32 e 32 bis, D.Lgs 152/06 art. 62.

Nella fascia di rispetto non sono consentite nuove costruzioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione ed ai parcheggi. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

## **ART. 23 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI**

Agli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R.V. 856/2012 e successive modifiche.

L'individuazione degli edifici con le relative fasce di rispetto riportata negli elaborati grafici del P.I. è indicativa dello stato verificato al momento della stesura del P.I. ed è modificabile secondo le effettive condizioni rilevabili e certificabili con parere U.L.S.S. senza che ciò costituisca variante al P.I.

L'effettiva distanza minima tra allevamenti, la distanza dell'allevamento dai confini di proprietà, la distanza minima reciproca degli insediamenti zootecnici dal limite di zona agricola, la distanza tra insediamenti zootecnici e residenze civili sparse, la distanza minima reciproca tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate, si dovrà calcolare al momento dell'effettiva trasformazione dell'allevamento o del sistema insediativo interessato sulla scorta di quanto stabilito, deroghe comprese, dall'atto di indirizzo lettera "d - edificabilità zone agricole" punti 4 e 5 di cui all'art. 50 comma 1 della Legge 11/2004.

Tutti gli allevamenti zootecnici, intensivi e non, sono attività insalubri soggette all'art. 216 del T.U.LL.SS. e pertanto soggetti a specifiche cautele nei confronti dell'abitato, mentre quelli intensivi (che lo possono essere anche solamente in quanto privi del nesso funzionale) in quanto soggetti alla DGRV 856/2012 comportano anche specifici vincoli urbanistici.



## **ART. 24 - VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA - COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, PERIMETRAZIONE DELLE AREE A RISCHIO GEOLOGICO-IDRAULICO - AREE A BASSA TRASFORMABILITÀ GEOLOGICA**

Il P.I. in conformità alla tavola delle fragilità, tavola n. 3 del P.A.T.I., suddivide il territorio comunale in tre classi:

- area idonea
- area idonea a condizione
- area non idonea

Le modalità di trasformazione del suolo, per ciascuna di queste classi, sono le seguenti:

**Area idonea:** ogni intervento è subordinato alla presentazione di una indagine geotecnica o geologica conforme alla normativa vigente.

**Area idonea a condizione:** ogni intervento è subordinato alla presentazione di una indagine geologica conforme alla normativa vigente ed estesa ad un intorno dell'opera in progetto di ampiezza sufficiente a comprendere l'area interessata anche indirettamente dall'intervento. Gli interventi che ricadono all'interno dei perimetri di aree soggette a dissesto idrogeologico dovranno contenere gli approfondimenti di indagine previsti per ogni perimetrazione.

Ai sensi della lett. l), art. 7 delle Norme Tecniche del PATI, "Norme di compatibilità idraulica" nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è vietata la costruzione di volumi interrati; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano campagna circostante.

Le zone esondabili o a ristagno idrico sono individuate nella Tavola 1 – Vincoli e Tutele del PI.

**Area non idonea:** In questa area sono esclusi interventi di nuova edificazione o ampliamento di edifici esistenti per la realizzazione di nuovi vani residenziali.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza aumento di unità abitative e superficie utile abitabile, ampliamento o adeguamento di infrastrutture viarie o di sottoservizio, opere di difesa, sistemazione, manutenzione del territorio, miglioramenti fondiari pertinenti all'attività agricola o forestale (questi ultimi vietati nelle aree perimetrate come area di frana).

Gli interventi sopradescritti in area non idonea sono subordinati alla presentazione di una indagine geologica conforme alla normativa vigente, che certifichi la sicurezza dell'intervento ed estesa ad un intorno dell'opera in progetto di ampiezza sufficiente a comprendere l'area interessata anche indirettamente dall'intervento.

Nelle "zone di attenzione" individuate dal PAI, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione adottato dall'Autorità di bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico con delibera n. 3 del 09.11.2012, valgono le disposizioni di cui all'art. 8 delle NdA del PAI di seguito riportato:



*“art. 8 – Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica, geologica, valanghiva e per le zone di attenzione*

- 1. Le Amministrazioni comunali non possono rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il Piano.*
- 2. Possono essere portati a conclusione tutti i piani e gli interventi i cui provvedimenti di approvazione, autorizzazione, concessione, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, siano stati rilasciati prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta adozione del presente Piano, fatti salvi gli effetti delle misure di salvaguardia precedentemente in vigore.*
- 3. Nelle aree classificate pericolose e nelle zone di attenzione, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:*
  - a. eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;*
  - b. realizzare tombinature dei corsi d'acqua;*
  - c. realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;*
  - d. costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;*
  - e. realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;*
  - f. realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.*
- 4. Al fine di incrementare le condizioni esistenti di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:*
  - a. mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;*
  - b. non aumentare le condizioni pericolo dell'area interessate nonché a valle o a monte della stessa;*
  - c. non indurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi di invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;*
  - d. minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica o valanghiva.*
- 5. Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.*



6. *Tutti gli interventi consentiti dal presente Titolo non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.*”

Anche se non citate direttamente nel presente articolo devono essere rispettate integralmente tutte le prescrizioni e le norme contenute nel PAI.

## **ART. 25 - NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

Il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (P.A.I., ecc.) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno.

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni superiori ai 0,1 ha andrà acquisito un elaborato progettuale che concretizzi le soluzioni prospettate nello studio di compatibilità idraulica e definisca nel dettaglio le opere di mitigazione con riferimento ai contenuti del presente articolo.

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni inferiori ai 0,1 ha sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per la riduzione delle superfici impermeabili facendo riferimento alle indicazioni elencate al presente articolo.

Il redattore dello studio di compatibilità idraulica dovrà avere idonee qualifiche ed esperienze professionali, anche autocertificate.

Nella progettazione di nuovi interventi edilizi e SUA si dovranno osservare le seguenti disposizioni:

- a) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica vanno ridotte per quanto possibile, le aree impermeabili (ad esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei percorsi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, ecc...);
- b) salvaguardare la parte ineditata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanta più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) alla conservazione o integrazione delle capacità perse di invaso idrico superficiale e profondo;
- c) ad intervento urbanistico od edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria profonda destinata ad immagazzinare la precipitazione, ed operando in modo che allo scarico un'apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo, con la sola esclusione del velo idrico superficiale, non deve essere inferiore a 320 m<sup>3</sup>/ha. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda;
- d) se l'intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente



- definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde del corso d'acqua; questo anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;
- e) nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, un'area destinata a verde deve essere configurata, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti per deflusso superficiale lungo le aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti);
  - f) limitare al massimo le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche residua, capacità di invaso;
  - g) nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi pubblici è opportuno che le pavimentazioni destinate allo stallo veicolare siano di tipo drenante ovvero permeabile da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;
  - h) nell'ambito di qualsiasi intervento urbanistico od edilizio dovrà essere salvaguardato, o ricostituito, qualsiasi collegamento con fossato o scolo esistente (di qualsiasi natura e consistenza); scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle del nuovo manufatto;
  - i) prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta solo eccezione per la costruzione di passi carrai;
  - l) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è meglio evitare la costruzione di volumi interrati, o in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante (comunque con un minimo di 30 cm); tale rialzo non verrà computato ai fini della verifica dei parametri e degli elementi stereometrici (quali ad esempio l'altezza, il volume, il numero di piani);
  - m) sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque da solide e giustificate motivazioni; in caso di tombinamento occorrerà



- garantire il mantenimento delle capacità idrauliche esistenti sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti; sono vietati gli interventi di chiusura dei fossati;
- n) se l'intervento interessa canali pubblici consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o del piede esterno della scarpata esterna dell'argine esistente, è soggetta alle previsioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m, salvo deroghe concesse dall'ente idraulico preposto;
- o) nella realizzazione di opere pubbliche viarie di qualsiasi tipo dovranno essere previste ampie scoline laterali a compenso dell'impermeabilizzazione imposta al territorio e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;
- p) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, si dovrà cercare di evitarne il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume invasabile preesistente (conteggiato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
- q) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (ad esempio per utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
- r) prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri. Anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno 30 cm;
- s) prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
- t) negli interventi edilizi o urbanistici in ambito collinare sviluppare la progettazione in modo da garantire il rispetto dei livelli di permeabilità precedenti all'intervento così da aumentare i tempi di corrivazione ed aumentare i picchi di piena. Quando possibile è preferibile procedere a modificare il territorio attraverso interventi di ingegneria naturalistica non invasivi e rispettosi dell'assetto idraulico precedente, prevedendo briglie/gabbionate in terra o in legname; negli interventi di sentieristica o di nuova viabilità prevedere modalità costruttive poco invasivi con una regimazione delle acque rispettosa dei principi sopra esposti;
- u) eventuali interventi edilizi, urbanistici o viabilistici in ambito collinare devono essere progettati sempre con l'ottica di migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli;





- v) qualsiasi intervento edilizio o urbanistico deve essere progettato in modo che non venga compromessa la possibilità di riduzione o eliminazione delle cause di pericolosità idraulica o di danno potenziale idraulico;
- z) devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, ecc.).

Il PI assorbe direttamente i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica:

- i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali inferiore al 50%, entro l'intero ambito territoriale del Comune per le aree individuate come assoggettabili a future trasformazioni, dovranno mantenersi in 320 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata. Nel caso di trasformazione trascurabile del territorio per superfici impermeabilizzate inferiori ai 0,1 ha, sarà sufficiente un'asseverazione idraulica;
- nel caso di interventi di riqualificazione edilizia e di nuova costruzione, in presenza di un'area a verde/orto superiore a 100 mq, dovrà essere previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura dei fabbricati in apposite vasche/cisterne di accumulo; il volume di stoccaggio deve considerare:
  - la superficie del giardino/orto (è necessario 1 mc di acqua al giorno per ca. 200 mq di giardino);
  - le dimensioni della copertura (un tetto di 100 mq può fornire 7 - 10 mc/mese di acqua nel periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/mq di precipitazione si può accumulare 1 mc di acqua).

Si precisa altresì che:

- le superfici destinate all'invaso di mitigazione delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo comunale);
- le vasche di prima pioggia non potranno considerarsi come opere di accumulo dei volumi di mitigazione di cui sopra;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica sono da annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
- è stabilita la necessità dell'effettuazione di adeguati studi geologici prima della realizzazione di opere significative quali bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti e in generale per tutte le opere di smaltimento per filtrazione.

E' comunque fatto salvo il parere del competente Consorzio nel caso di sversamento in canali di scolo)

Si richiama la necessità di coordinare con il Consorzio di bonifica anche la progettazione di percorsi attrezzati ciclo-pedonali e per il tempo libero, per loro natura sovente interferenti con i corsi d'acqua.

Deve essere sempre evitata, infatti, la creazione di elementi di disturbo alle attività di manutenzione effettuate dal Consorzio, in particolare con realizzazione di barriere nelle fasce di rispetto, quali staccionate, cordoli, pavimentazioni, pali di illuminazione,



impedendo il transito delle macchine operatrici. Pertanto laddove i percorsi attrezzati ricadono nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.

### ***Prescrizioni specifiche relative a singole aree***

Area di espansione Pedon: si tratta di intervento su superficie di 27.900 mq per il quale si stabilisce, a compensazione, un volume d'invaso di 1.559,5 mc, corrispondenti a 578 mc/ha.

## **ART. 26 - NORME DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Per tutti i SUA dovrà essere contenuta una valutazione degli effetti ambientali, nonché di tutela dei centri Storici e dei Beni Culturali di cui all'art. 40 della L.R. n. 11/2004, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del PATI. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al PATI);
- definizione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi;
- qualità degli interventi.

Il grado di approfondimento delle valutazioni qui disciplinate dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato.

Si riportano di seguito le prescrizioni di cui al Parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 214 del 02.11.2023, che presentano carattere generale:

1. gli ambiti di intervento aventi ad oggetto recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazioni ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, nonché cambi di destinazione d'uso, devono essere subordinati alla verifica e al rispetto della compatibilità e coerenza delle previsioni con le concentrazioni soglia di contaminazione di cui all'allegato 5, parte IV, Titolo V, tabella 1, del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., in relazione alla prevista destinazione urbanistica;
2. devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate, verificando la possibilità, laddove possibile, di ricorrere a pavimentazioni drenanti ed in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi potenzialmente inquinanti;
3. devono essere adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:



- per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 1 20/201 7);
  - si richiama il rispetto della normativa sui rifiuti da demolizione;
  - deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
  - dovrà essere garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico;
4. eventuali materiali risultanti dalla demolizione di fabbricati e fondazioni / sottofondi di strade / piazzali dovranno essere gestiti come rifiuti. In merito alle modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione, con particolare riferimento alla cosiddetta "demolizione selettiva", si richiamano le norme tecniche ed ambientali approvate con DGR n. 1060 del 24 giugno 2014, così come modificata con DGR n. 439 del 10 aprile 2018;
5. eventuali materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'allegato 10 del DPR 120/2017) potranno essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del DPR 120/2017;
6. con la finalità di ridurre il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal "Green Deal Europeo" e con riferimento alla realizzazione di nuovi ambiti e relativi edifici e al fine della migliore efficienza energetica possibile, deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di tendere all'obiettivo dell'autoconsumo energetico, nel rispetto della normativa vigente.

## **ART. 27 - INVARIANTE DI NATURA PAESAGGISTICA - AMBITI DI LINEA DI ORIZZONTE**

In tali ambiti vanno evitate:

- la realizzazione di nuove infrastrutture stradali private;
- l'installazione di attrezzature pubblicitarie, ad eccezione della segnaletica direzionale ed informativa di interesse turistico ed i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- altezza massima di due piani fuori terra;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- la progettazione, ove l'orografia lo consenta, dovrà prevedere il maggior interrimento possibile dei volumi;
- rivestimento dei muri di sostegno e di contenimento, in pietra locale.

In tali ambiti gli interventi di nuova edificazione ammessi dal PI o gli ampliamenti concessi dalla presente normativa andranno corredati da uno studio di impatto visivo con la previsione delle opere di mitigazione che rivestono carattere primario e che andranno realizzate contestualmente all'intervento edilizio e concluse entro i termini del Provvedimento stesso. La realizzazione ed il completamento delle opere di mitigazione costituiscono una delle condizioni essenziali per il rilascio del certificato di agibilità. La valutazione di corretto inserimento sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.



Gli interventi devono rispettare i caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, etc.) stabiliti dal prontuario.

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c) e d), dell'art. 3, primo comma, del DPR 380/01. La demolizione e ricostruzione non potrà comportare la traslazione del volume dal suo sedime originario, salva diversa previsione di piano;
- cambi d'uso;
- ampliamenti di edifici residenziali esistenti sino a complessivi 800 mc compreso l'esistente;

La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo in aderenza ad edifici preesistenti fatta salva l'applicazione della procedura dello Sportello Unico prevista all'art. 30 delle NTA del PATI approvato.

Non sono ammessi:

- sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrorodotti, linee telefoniche aeree, impianti di telefonia), se non in casi di motivata esigenza valutata dall'Amministrazione Comunale;
- le installazioni pubblicitarie ad eccezione di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico e i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese.

Lungo la viabilità panoramica, identificata in tavola 3 l'edificazione è consentita entro gli ambiti di edificazione diffusa o dell'ambito urbanizzato in subordine ad un progetto di inserimento paesaggistico che dimostri come l'intervento non limiti la visuale di interesse.

Sul lato a valle della strada panoramica esterno agli ambiti di edificazione diffusa, è vietata l'edificazione per una fascia che non dovrà avere profondità minore di 50,00 metri.

Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti nel rispetto delle norme di zona, mantenendo l'altezza preesistente.

Nello stesso contesto devono essere evitate le installazioni pubblicitarie, ad eccezione della segnaletica direzionale ed informativa di interesse turistico ed i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese.

## **ART. 28 - SITO DI INTERESSE COMUNITARIO IT 320040 "BOSCO DI DUEVILLE E RISORGI VE LI MITROFE"**

Il sito IT 3220040 nel territorio del Comune di Mason Vicentino comprende un'area di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale, di cui alle Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone S.I.C. e la 79/409/CEE



Direttiva "Uccelli" per le zone Z.P.S., al D.P.R. n. 357, 8 settembre 1997 ed alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.

Nell'ambito e in prossimità del Sito, gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ambientale ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat, della flora e della fauna selvatiche e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n.3173 del 10 Ottobre 2006 avente per oggetto: Nuove disposizioni attuative della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997- "Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative".

Tutti gli interventi, pubblici e privati, previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di Incidenza Ambientale allegato al PAT.

Il progetto di ogni intervento compreso nell'ATO 17 deve contenere la relazione di incidenza ambientale o l'eventuale screening, redatta secondo le indicazioni normative della Regione Veneto.

Devono essere rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, ritenendole parte integrante, seppur temporanea degli elementi caratteristici dell'area S.I.C.

E' vietato lungo i corridoi ecologici asportare o bruciare specie erbacee e arboree che servono da alimentazione per gli animali e contribuiscono ad aumentare la biodiversità.

Nell'area S.I.C. è vietata l'edificazione di costruzioni interrato, la piantumazione con specie non autoctone.

Gli ambiti naturalistici di livello regionale sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C..

Seguono le prescrizioni esito della Valutazione di Incidenza Ambientale delle varianti, le quali presentano carattere generale per tutti gli interventi.

Per gli interventi della variante n. 1 si richiamano le disposizioni di cui al Parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 146 del 18.11.2020, derivate dai richiamati esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale, secondo la quale

"è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

- A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
- B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017 e alla L.R. 4/2015;

prescrivendo:

1. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Cerambyx cerdo*, *Zerynthia polyxena*, *Lycaena dispar*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Zamenis longissimus*, *Pernis apivorus*, *Lanius collurio*, *Emberiza hortulana*, *Rhinolophus ferrumequinum*, *Myotis daubentonii*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus pipistrellus*, *Hypsugo savii*, *Eptesicus serotinus*, *Plecotus auritus*, *Tadarida teniotis*, *Muscardinus avellanarius*;



2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
3. di dotare la viabilità, nei conseguenti interventi di attuazione laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale) anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l' 1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alte recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;
4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Colceresa, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.”

Per gli interventi della variante n. 2 si richiamano le disposizioni di cui al Parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 232 del 14.09.2021, derivate dai richiamati esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale, secondo la quale:

“dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

- A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
- B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora focale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- C. non sia in contrasto con 'a disciplina di cui alla L.R. 14/2017;

prescrivendo:

1. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (anche mediante il rafforzamento dei sistemi arboreo-arbustivi, compresi quelli lineari e plurifilari): *Cerambyx cerdo*, *Zerynthia polyxena*, *Lycaena dispar*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Zamenis longissimus*, *Pernis apivorus*, *Lanius collurio*, *Emberiza hortulana*, *Rhinolophus ferrumequinum*, *Myotis daubentonii*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus pipistrellus*, *Hypsugo savii*, *Eptesicus serotinus*, *Plecotus auritus*, *Tadarida teniotis*, *Muscardinus avellanarius*;
2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
3. di garantire la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario ivi presenti, evitando nella fase attuativa qualsiasi opera viaria in grado di generare barriera infrastrutturale, e laddove necessario prevedendo la realizzazione di idonei e sufficienti passaggi per la fauna nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale, anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l' 1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;



4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Colceresa, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza;

Per gli interventi della variante n. 4 – primo stralcio si richiamano le disposizioni di cui al Parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 214 del 02.11.2023, derivate dai richiamati esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale, secondo la quale si da atto:

“che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

- A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii. e dalle misure di conservazione (DD.G.R. n. 2371/2006, n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017);
- B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora focale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- C. non sia in contrasto con 'a disciplina di cui alla L.R. 14/2017.

## **ART. 29 - INVARIANTE DI NATURA AMBIENTALE - AMBITI DI VARCO AGRICOLO NON COMPROMESSO**

Vengono classificate quelle parti di territorio considerate ancora integre ed aperte rispetto al tessuto insediativo. In queste aree la tutela è finalizzata ad arrestare processi degenerativi in corso orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio.

Per queste aree è ammesso solo l'esercizio dell'attività agricola escludendo tassativamente le attività di cava, discariche di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Per tali aree sono consentite nuove edificazioni solo se in aderenza ad edifici esistenti.

È inoltre possibile realizzare nuove strutture agricole entro i 50 m dal perimetro degli edifici esistenti solo previo il ricorso alla procedura di sportello unico prevista dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti alle lett. a),b),c) e d), art. 3, comma 1, del DPR 380/01 e l'ampliamento fino ad 800 mc degli edifici residenziali esistenti.

## **ART. 30 - INVARIANTE STORICO MONUMENTALE - MANUFATTI MINORI DI INTERESSE AMBIENTALE-TESTIMONIALE**

Per tali manufatti sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento o il deturpamento.

Fontane, abbeveratoi, pozzi, capitelli e altri manufatti anche privi in sé di particolari valori architettonici, ma la cui immagine è ormai parte consolidata del paesaggio, dovranno essere mantenuti in buone condizioni da parte dei proprietari.



## **ART. 31 - CONI VISUALI**

Ai sensi dell'art. 24 dello NT del PATI, si procede all'esatta individuazione dei paesaggi da tutelare generato dai seguenti coni visuali:

- **coni visuali di via Cantarana:** l'area da tutelare con le prescrizioni di seguito esposte è così definita: via Anconetta a sud, corridoio ecologico ad ovest, ambito di edificazione diffusa e sua proiezione su via Anconetta ad est. Prescrizioni: nel contesto descritto qualsiasi intervento sull'edificato esistente o di nuova costruzione dovrà essere contenuto in una altezza di ml 4,00;
- **cono visuale di Villa Cattaneo:** l'area da tutelare corrisponde al contesto figurativo dei complessi monumentali per il quale vale la forma di tutela di cui al D. Lgs. 42/2004;
- **cono visuale sulla Nuova Gasparona:** l'area da tutelare corrisponde al contesto figurativo del complesso di San Biagio per il quale vale la forma di tutela di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004.





## **TITOLO III - NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE**

### **ART. 32 - NORME COMUNI ALLE VARE E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Per gli edifici esistenti, salva diversa indicazione specifica del piano o di normative sovraordinate, possono essere realizzati comunque i seguenti interventi.

- a) Gli edifici esistenti alla data di approvazione del primo Piano degli Interventi, con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI per le singole ZTO, ad eccezione di quelli ricadenti in zona Centro Storico e salva diversa prescrizione puntuale, possono:
- essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione, conservando la volumetria esistente;
  - per i soli edifici ricadenti in zona R, al fine di perseguire il riordino edilizio è ammesso, anche in deroga agli indici edilizi di zona, il recupero volumetrico degli edifici/costruzioni accessorie, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamenti e trasposizione degli stessi, nell'osservanza delle distanze minime dai confini, fabbricati e strade, nonché dell'altezza massima, previsti dalle norme di zona;
  - essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona; è consentito comunque, per una sola volta e per ogni edificio, un incremento di volume di 150 mc al massimo per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona, a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.
- b) Gli edifici ricadenti in zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
- c) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.

Per ogni ZTO vengono indicati i vari usi ai quali può essere destinata l'edificazione. Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno. Eventuali muri di contenimento in zona collinare non devono superare l'altezza di metri 1,50; in caso di maggior dislivello devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a metri 1,50 ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante. Possono essere autorizzate maggiori altezze per i muri di contenimento degli accessi ai fabbricati e per opere pubbliche.

Nelle zone dove è ammesso l'IED, ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa



riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.

Il Responsabile può, sentito il parere della Commissione Edilizia e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di Piano.

Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di Piano tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione numericamente inferiore a quello indicato.

Sono consentiti vani interrati per una superficie non superiore al 50% della superficie coperta dell'edificio principale, anche esterni al sedime dell'edificio.

Per le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, nell'ambito della dotazione di parcheggio privato, dovrà essere previsto il rispetto dei parametri della legge n. 122/1989 art. 9 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) e, comunque, almeno una autorimessa coperta con superficie utile non inferiore a 25 mq per ogni nuova unità abitativa; tale dotazione dovrà essere assicurata anche per gli interventi che comportino aumento delle unità abitative (per le sole nuove unità abitative).

I portici non concorrono alla formazione del volume edificabile definito all'art. 8 delle presenti N.T.O. se inferiori al 30% del volume massimo assentibile.

In tutte le zone sono vietati i riporti di terreno che non rientrano negli interventi di bonifica agraria, il cui progetto dovrà essere accompagnato da specifica relazione di un tecnico che ne comprovi la miglioria. L'intervento non potrà comportare modifica delle quote medie del piano campagna originario.

Le distanze dai confini stabilite pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m, possono essere derogate nel rispetto delle distanze tra fabbricati e previo assenso del confinante registrato e trascritto.

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PI, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di PI, estendendo comunque sul terreno di proprietà un vincolo di utilizzazione fondiaria pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal PI.

Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.



## **ART. 33 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI**

Gli interventi edilizi superiori a 2400 mc, in ambiti residenziali di nuova edificazione o/e di trasformazione dell'esistente, sono sempre assoggettati a preventiva approvazione di SUA. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della potenzialità edificatoria massima consentita, salva la necessità di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. L'edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi di un progetto generale nell'arco di validità del PI.

Gli edifici esistenti in zone residenziali ma con destinazione d'uso in contrasto con la zona urbanistica, possono essere mantenuti allo stato attuale, essendo ammesse solamente opere di cui alle lett. a), b), c) del DPR 380/2001. Interventi di cui alla lett d) del DPR 380/2001 sono ammessi nel caso in cui venga conformata la destinazione d'uso dell'edificio alla destinazione di zona vigente o siano dimostratamente necessari per il mantenimento del decoro, per la messa in sicurezza dell'edificio o determinati da adeguamento a normative che regolano l'attività esistente, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

Per gli edifici di cui al comma precedente, nei quali viene svolta attività in contrasto con la zona urbanistica, non sono ammessi aumenti della superficie e del volume, se non precisati con dispositivo normativo specifico puntuale del PI.

Nelle nuove edificazioni, le tipologie edilizie ammesse sono: isolata unifamiliare, bifamiliare, a blocco con non più di 4 unità abitative ed a schiera con non più di 5 unità abitative, con i relativi accessori.

Le tipologie a blocco o a schiera non possono in alcun modo essere collegate mediante elementi strutturali ad altri edifici.

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita e pubblici esercizi;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per il tempo libero (centri benessere, palestre) purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo, etc.);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico- ricettive;
- sedi per associazioni culturali e religiose;
- servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Possono essere ammesse attività artigianali di servizio limitatamente al piano terra e primo, alle seguenti condizioni:



- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore o uguale a 1000 mc e la superficie utile di calpestio minore o uguale a 250 mq, compresa l'eventuale superficie commerciale;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino per tipologia ed entità significativamente diverse da quelle prodotte da un insediamento residenziale.

Non sono ammesse le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

Nei fabbricati esistenti compresi nelle zone residenziali, qualora ne siano sprovvisti, sono ammessi, in eccedenza agli indici urbanistici di PI, locali accessori quali autorimesse, depositi e lavanderie, legnaie, ecc con le seguenti caratteristiche:

- superficie massima mq 20 per ogni alloggio e complessivamente non superiori a 40 mq per edifici plurifamiliari, anche staccati dal fabbricato principale qualora non sia possibile realizzarli in aderenza,
- altezza massima ml 2,50 fuori terra,
- distanze dai confini conformi al Codice Civile.

La realizzazione di queste costruzioni è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire e all'acquisizione dei pareri degli Enti competenti per interventi in aree vincolate.

Eventuali opere di sbancamento dovranno essere autorizzate dalle autorità competenti.

Qualora i locali accessori di cui al punto precedente abbiano le seguenti caratteristiche:

- superficie contenuta entro gli 8 mq,
- altezza massima pari a metri 2,40;
- distanze dai confini conformi al Codice Civile,
- componenti costruttive in legno e copertura tradizionale,
- essere amovibili e non comportare una modifica permanente dello stato dei luoghi,



potranno essere realizzati in regime di attività edilizia libera, previa acquisizione dei pareri degli Enti competenti per interventi in aree vincolate e potranno essere realizzati anche nelle aree pertinenziali di edifici residenziali in tutte le altre zone omogenee.

Nel caso di preesistenza di annessi precari nell'ambito del lotto di proprietà, o di edifici destinati alla demolizione, la possibilità di attuare gli interventi di cui al presente articolo e seguenti è subordinata alla demolizione dei predetti.

I manufatti realizzabili in regime di attività edilizia libera, manufatti amovibili e di superficie inferiore o pari agli 8 mq, non saranno presi in considerazione ai fini del calcolo dei distacchi tra fabbricati; dovranno essere comunque rispettate le norme sulle distanze del Codice Civile. E' ammessa la deroga alle distanze dalle strade purché l'intervento sia compreso tra due fabbricati esistenti distanti tra loro non più di 20 ml; l'edificazione dovrà allinearsi al fabbricato che tra i due è più arretrato dalla strada

#### **ART. 34 – CENTRI STORICI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE**

Le zone A comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01, con le specificazioni di cui al Titolo VI.

In sede di rilievo critico possono emergere elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso, su parere conforme della Commissione Edilizia e della Commissione UBA ove richieste, il Responsabile dell'area tecnica può disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dal PI.

E' ammessa la costruzione di accessori pertinenziali alla residenza nei limiti di cui alle presenti norme.

Per quanto riguarda le singole fattispecie, valgono le seguenti norme:

##### ***Nuclei storici (A/ 1)***

Per gli edifici di interesse storico-ambientale gli interventi ammessi sono quelli previsti dal relativo grado di intervento;

- a) Agli edifici privi di valore il PI attribuisce grado 5 rispetto al quale gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle presenti norme. Nel caso di edifici di impianto storicamente consolidato ed oggetto di alterazioni successive, gli interventi dovranno essere tesi al



ripristino del modulo insediativo originario, eventualmente evoluto, in conformità ai criteri espressi sul prontuario per gli edifici unifamiliari è ammesso un ampliamento in misura non superiore al 20%;

- b) Nelle aree libere non vincolate a spazi pubblici: mediante PUA sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

### ***Ville e complessi monumentali (A/ 2)***

- a) Per gli edifici di interesse storico-ambientale gli interventi ammessi sono quelli previsti dal relativo grado di intervento;
- b) Agli edifici privi di valore il PI attribuisce grado 5 rispetto al quale gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle presenti norme. L'ampliamento ammesso per unità abitativa non può essere superiore a 150 mc. L'altezza massima non può comunque superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o ambientale;
- c) Agli annessi rustici e allevamenti aziendali privi di puntuale diversa indicazione il PI attribuisce grado 5, sono ammesse le attività connesse all'agricoltura.
- d) Aree libere: vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti. Non sono ammesse nuove costruzioni.

### ***Edifici di interesse storico-ambientale***

Nelle planimetrie del PI, sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree vincolati ai sensi della ex legge n. 1089/1939, nonché gli edifici di interesse storico-ambientale, con i relativi gradi di intervento elencati dalle presenti norme.

All'interno delle ZTO A e degli ambiti di tutela vengono altresì individuati gli edifici privi di valore, corrispondenti a:

- edifici antichi ormai completamente trasformati, oppure edifici recenti privi di valore storico e ambientale;
- edifici in contrasto con l'ambiente;
- edifici recenti che costituiscono motivo di grave degrado urbanistico ed ambientale.

Per gli edifici con grado di protezione, salvo prescrizioni puntuali, sono ammesse le destinazioni per le zone per insediamenti residenziali di cui all'art. 33 delle presenti NTO.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, è altresì ammesso l'utilizzo per finalità agrituristiche, e, solamente per le parti non residenziali, l'utilizzo come annessi rustici ed allevamenti aziendali.

Nelle tavole del PI sono indicati i gradi di intervento degli edifici ai quali corrispondono gli interventi ammessi elencati dalle presenti norme.

Per gli edifici compresi nelle ZTO E sono altresì ammessi gli interventi di cui agli artt. 4 e 7 della L.R. 24/1985.

Per gli edifici compresi nelle Z.T.O. A sono ammessi incrementi volumetrici non superiori al 25% del volume relativo a ciascuna unità abitativa esistente, comunque per incremento volumetrico non superiore a 150 mc.



Agli edifici privi dell'indicazione numerica relativa al grado d'intervento è attribuito sistematicamente il grado d'intervento 3.

***Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale***

Si tratta di manufatti o segni di interesse culturale che testimoniano le tradizioni del luogo, in particolare del territorio agricolo. Si tratta di capitelli, rocchi, cappelline, fontane, abbeveratoi, muri in pietra e sasso, terrazzamenti, recinzioni, cancellate, gradinate, etc. Per tali manufatti sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento o il deturpamento.

Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree sono:

- residenziale;
- commerciale;
- direzionale;
- artigianato di servizio:
- turistico-ricettive;
- servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Negli interventi puntali vanno osservate le distanze previste nella cartografia di piano e, se non indicate, le sole disposizioni del Codice Civile.

**ART. 35 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DI RETTO (IED)**

Sono aree a destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate.

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 33 delle presenti norme.

In queste zone il PI si attua per IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie minima del lotto edificabile non inferiore a 600 mq.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente ed è comunque ammesso l'ampliamento dello stesso per ulteriori 50 mc per dimostrate esigenze igienico sanitarie.

Nelle nuove edificazioni la tipologia costruttiva potrà essere a blocco o a schiera con un numero massimo di 4 unità immobiliari con i relativi accessori.

Nelle aree individuate in cartografia come "Lotti inedificati", ove non sia riportato il volume assegnato, l'indice di fabbricabilità fondiaria è sempre di 1,0 mc/mq.

Su alcune zone la cartografia di PI individua aree da destinare a standard primari, il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'impegno di realizzazione della quota parte degli



stessi, valutata in rapporto al nuovo volume realizzato. Il costo delle opere realizzate è scomputabile totalmente o parzialmente dal contributo di urbanizzazione primaria. La collocazione delle aree può essere soggetta a lievi modificazioni nel rispetto delle quantità complessive cartografate.

La presentazione della SCIA di agibilità è subordinata al positivo collaudo delle opere relative all'esecuzione degli standard di zona da parte degli Uffici Tecnici Comunali.

Per il dettaglio dei parametri relativi ai diversi comparti, tutti identificati univocamente con numerazione progressiva, si rimanda al repertorio normativo allegato, comprensivo delle eventuali prescrizioni particolari.

### **ART. 36 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)**

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, destinati all'edilizia privata, eventualmente connessi alla realizzazione di servizi pubblici o opere pubbliche come precisato nel repertorio normativo allegato.

La viabilità e l'individuazione cartografica degli standard interni alle singole zone omogenee, eventualmente indicati nelle planimetrie di PI hanno un valore puramente indicativo e pertanto in sede di formazione del P.U.A. possono essere studiati differenti previsioni, purché in accordo con la rete della viabilità principale, non modificabile, e il mantenimento delle superfici degli standard stessi. In caso di eventuali spostamenti o soppressioni di strade, in sede di P.U.A., quelle soppresse avranno la destinazione prevista per la zona.

Il PUA definirà, in sede preliminare alla progettazione, una scheda d'ambito che dovrà contenere:

- a) i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali;
- b) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi;
- c) gli obiettivi generali della pianificazione e la struttura funzionale dell'ambito;
- d) gli indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia;
- e) le funzioni ammesse;
- f) i carichi insediativi massimi ammissibili;
- g) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste e gli standard di qualità ecologico - ambientale da assicurare
- h) le modalità di attuazione, e le motivazioni della eventuale suddivisione in sub-ambiti.
- i) la cessione delle aree individuate come pubbliche e la realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno del perimetro dell'ambito.





Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conforme a quella di zona, sono ammessi ampliamenti per un massimo di 50 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda, ecc.) per esigenze igienico sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quella di zona, ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di mc 30 per ogni unità funzionale (alloggio, azienda, ecc.) per esigenze igienico sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.

Gli indici di zona possono essere aumentati del 20% in ragione dell'utilizzo di crediti edilizi nella disponibilità del proponente.

Qualora sia dovuta la cessione di una quota parte dell'area, destinata a soddisfare il fabbisogno di spazi pubblici ulteriori rispetto agli standard dovuti, la delimitazione dell'area da cedere viene determinata in sede di PUA, oppure di P.P., oppure ancora a seguito di progetto esecutivo delle opere redatto dal Comune ed approvato dai competenti organi di controllo.

La cessione viene effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

L'edificazione in queste aree è subordinata alla preventiva approvazione di un SUA e/o soggette alla normativa del relativo SUA Esecutivo Vigente e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m;
- distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa.

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 33 delle presenti norme. Gli indici di edificabilità territoriale o le volumetrie massime realizzabili, unitamente alle altezze massime dei fabbricati sono riportate nel repertorio normativo allegato, unitamente alle eventuali prescrizioni particolari.

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici eventualmente riportate nelle tavole di PI può essere modificato dal SUA fermi restando i criteri informativi fondamentali.

Con il PI vengono confermate le previsioni degli Strumenti Urbanistici Attuativi Esecutivi Vigenti con i relativi parametri edilizi ed urbanistici.

Qualora detti piani attuativi siano decaduti, rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.



È altresì ammesso, previa variante allo SUA vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi nonché alle destinazioni d'uso stabiliti dal PI ed in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standard provvedendo ad eventuali adeguamenti.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni eventualmente stabilite dal piano stesso.

### **ART. 37 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO.**

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, industriali, artigianali e di servizio;
- b) uffici pubblici e privati;
- c) mostre e negozi, a servizio delle attività produttive;
- d) impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, etc.);
- f) attività di spedizione merci, deposito automezzi, etc.;
- g) abitazione per il titolare ed il personale di custodia, nella misura massima di 500 mc per unità produttiva;
- h) attività commerciali di vicinato per una superficie utile compresa nel 20% della superficie dell'edificio produttivo, e comunque inferiore a mq 150 (L.R. n. 50/2012) a condizione che siano conferiti gli standard così come definiti all'art. 51 delle presenti norme;
- i) superficie a spaccio aziendale;
- j) mensa.

Gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con regio decreto 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche sono consentiti a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti, previo parere dell'ULSS e Commissione Edilizia Comunale.

Il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, WC, pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili) per una quota minima della superficie utile pari a 5 mq ogni 100 mq e comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienico sanitaria del lavoro.



Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, etc.); in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili.

Per gli ampliamenti delle attività produttive in zona propria eccedenti alle condizioni del PI dovrà essere applicata la procedura di sportello unico per le attività produttive, fatte salve le prerogative concesse dalla normativa sovraordinata.

In tali zone sono ammesse, oltre alle attività industriali e artigianali, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le mense, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, l'alloggio per il proprietario o per il personale di custodia, le seguenti attività:

- Artigianato di servizio;
- Attività commerciali all'ingrosso;
- Attività turistico ricettive;
- Palestre, locali per lo spettacolo ed il tempo libero e simili destinazioni;
- Rivendite di automezzi;
- Commercio di materiali e manufatti per l'edilizia;
- Esercizi della somministrazione di alimenti e bevande;
- Attività direzionali;
- Atelier di moda;
- Strutture pubbliche o similari di interesse pubblico (musei, etc.);
- Esercizi di vicinato, con esclusione della tabella merceologica alimentari e nella misura non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato.

L'alloggio del proprietario/custode non può essere superiore a 500 mc per unità produttiva e a condizione che la superficie produttiva sia superiore a 400 mq.

In tali zone devono essere rispettati i seguenti parametri:

- il rapporto di copertura non dovrà superare il 50% della superficie del lotto;
- altezza massima 10 m; possono superare i 10 m solo gli impianti tecnologici che si rendano indispensabili per l'attività;
- distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m;
- distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, riducibili a 5,00 m nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva, sorgano sullo stesso lotto e non si fronteggino pareti finestrate, salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa;
- distanza minima dalle strade 10,00 m.

Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con specifico perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

È consentita la realizzazione di tettoie a confine del lotto purché queste siano a sbalzo, ad unica falda (o a capanna nel caso di costruzioni in aderenza) avente altezza di gronda costante lungo il confine e non superiore a 2,50 m e altezza all'estradosso non superiore a 2,99 m; queste strutture non rientrano nel computo degli indici di zona.



Nel caso di tettoie di due attività confinanti sarà obbligo realizzarle accostate nel senso della linea di colmo, con uguale pendenza delle falde e con gli stessi materiali. Se una delle due è già esistente, l'altra dovrà adeguarvisi.

In caso di fabbricati produttivi costituiti da più unità produttive, ognuna di queste dovrà disporre di una quota di parcheggio interno al lotto nella misura prevista dalla normativa vigente.

L'insediamento di attività insalubri di prima classe è sempre subordinato all'acquisizione preliminare del parere dell'ASL competente, con particolare riferimento al contesto insediativo preesistente.

Eventuali impianti di frantumazione inerti potranno essere installati esclusivamente al coperto, internamente a capannoni dotati di idonei dispositivi di contenimento dell'inquinamento acustico, polveri e altri inquinanti, ed essere pertinenze di fabbricati produttivi esistenti.

Gli edifici residenziali preesistenti alla zonizzazione produttiva non sono soggetti alle limitazioni volumetriche e di numero di alloggi della zona urbanistica.

## **ART. 38 - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE**

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) negozi;
- b) attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;
- c) attività commerciali all'ingrosso;
- d) impianti di stoccaggio merci magazzini, depositi;
- e) attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- f) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- g) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- h) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio dotate di licenza di commercio;
- i) uffici pubblici e privati;
- j) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, etc.);
- k) attrezzature ricettive per la ristorazione;
- l) attività artigianali esistenti;
- m) abitazioni per il titolare ed il personale di custodia dell'impianto, nella misura massima di 500 mc per unità produttiva;
- n) palestra ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili private e/o pubbliche;
- o) poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- p) mensa;



- q) attività commerciali di vicinato per una superficie inferiore a mq 150 (L.R. n. 50/2012) a condizione che siano conferiti gli standard così come definiti all'art. 51 delle presenti norme;

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio, turistico ricettivo, le seguenti attività:

- palestre, locali per lo spettacolo ed il tempo libero e simili destinazioni;
- esercizi pubblici.

È ammessa una quota parte di destinazione residenziale fino al 50% massimo della superficie utile di calpestio.

È ammesso l'alloggio del proprietario/custode, la cui cubatura non può essere superiore a 500 mc per unità produttiva e a condizione che la superficie produttiva sia superiore a 400 mq.

In tali zone devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- Rapporto di copertura massimo: 30% della superficie fondiaria;
- Altezza massima del fabbricato: 10 m;
- Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m;
- Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, salvo diverse disposizioni della presente normativa.

Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con apposito perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.

Gli edifici residenziali preesistenti alla zonizzazione produttiva non sono soggetti alle limitazioni volumetriche e di numero di alloggi della zona urbanistica.

### **Attività commerciali**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per spazio commerciale si intende qualsiasi ambito spaziale adibito allo svolgimento:

- a) delle attività commerciali disciplinate dalla legge 11 giugno 1971, n. 426;
- b) delle attività commerciali ambulanti di cui alla legge 19 maggio 1976, n. 398;
- c) delle attività concernenti gli esercizi pubblici di vendita e consumo di alimenti e bevande, di cui alla legge 14 ottobre 1976, n. 524;
- d) delle attività previste dall'articolo 45 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e di cui alle disposizioni relative a dette norme richiamate.

Si definisce come esercizio di vicinato l'attività commerciale con superficie di vendita inferiore a mq 150.

Per centro commerciale si intende una serie di spazi commerciali nei quali sia assicurata ai consumatori, attraverso la pluralità dei punti distributivi, una vasta possibilità di scelta tra i vari generi di merce.

Il centro commerciale è integrato da una serie di servizi per la collettività, in modo da assumere la funzione di centro erogatore di servizi integrato per la struttura urbana.



La realizzazione di spazi commerciali segue le procedure previste per l'attuazione della zona in cui sono compresi.

La domanda di concessione per edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali deve essere corredata da uno studio planivolumetrico che definisca:

- a) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli uffici, ecc.;
- b) gli spazi pedonali a verde attrezzato di pertinenza delle attività;
- c) i collegamenti pedonali con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
- d) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti.

La realizzazione di centri commerciali è ammessa solo mediante PUA ed esclusivamente nelle zone residenziali di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo e nelle zone per insediamenti produttivi e commerciali soggette a strumento urbanistico attuativa.

I P.U.A., oltre a quanto previsto al precedente punto, dovranno specificare:

- a) la localizzazione, la pluralità e la specificazione degli spazi commerciali evidenziando le relazioni tra le loro caratteristiche funzionali e quelle urbanistiche;
- b) l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi para-commerciali e con quelli a livello di urbanizzazione secondaria;
- c) l'organizzazione della struttura viaria e delle superfici da destinare all'esclusiva circolazione pedonale che consentano l'integrazione e il coordinamento con i servizi a livello di urbanizzazione secondaria;
- d) l'organizzazione delle strutture veicolari di servizi (carico e scarico delle merci, ecc.) coordinate con le altre;
- e) ogni spazio commerciale deve disporre di un'area destinata a spazio pedonale prospiciente allo stesso per una profondità di ml 3 e per l'intera lunghezza del fronte vetrina aumentato di ml 3 per parte;
- f) ogni spazio commerciale deve disporre di una adeguata superficie da destinarsi ad esclusivo uso di scarico delle merci, a deposito delle medesime, a servizi igienici ed altri servizi per il personale.

Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle medesime e non può avvenire in alcun modo su spazio pubblico di transito.

## **ART. 39 – ZONE PER I NSEDIAMENTI TURISTICI**

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive ed alberghiere, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici mediante l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti e l'utilizzazione delle aree ancora libere.



Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività ricettive, quali alberghi, motel, villaggi-albergo, residenze turistico alberghiere pensioni ecc.;
- b) negozi compresi o collegati alle attività ricettive;
- c) mostre, sale da esposizioni e convegni;
- d) uffici pubblici e privati collegati alle attività ricettive;
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.);
- f) abitazioni per il titolare, il personale di custodia e gli addetti non residenti;
- g) uffici/residence;
- h) attività commerciali di vicinato per una superficie compresa nel 20% della superficie dell'edificio produttivo, e comunque inferiore a mq 150 (L.R. n. 50/2012) a condizione che siano conferiti gli standard così come definiti all'art. 51 delle presenti norme.

In queste zone il PI si attua per IED con progettazione unitaria estesa a tutta l'area come perimetrata in cartografia.

#### **ART. 40 – ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI COLLEGATI AL TEMPO LIBERO**

Comprendono le parti del territorio destiate ad insediamenti produttivi collegati al tempo libero, di nuova formazione.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali collegate al tempo libero;
- b) attività produttive floro-vivaistiche;
- c) attività per la ristorazione (ristoranti, trattorie, etc.)
- d) impianti sportivi;
- e) abitazione per il titolare ed il personale di custodia, nella misura massima di 500 mc per ciascun impianto.

In queste zone il PI si attua per IED con progettazione unitaria estesa a tutta l'area come perimetrata in cartografia.

#### **ART. 41 - ZONE PER INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI**

Comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo agroindustriale, totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI prevede il completamento e la



saturazione degli indici mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Nelle zone per insediamenti agroindustriali sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività agroindustriali;
- b) uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive;
- c) mostre e negozi a servizio delle attività produttive;
- d) abitazione per il titolare ed il personale di custodia, nella misura massima di 500 mc per ciascun impianto;
- e) attività commerciali per una superficie compresa nel 20% della superficie dell'edificio produttivo a condizione che siano conferiti gli standard per l'attività commerciale in ragione di 1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie utile.

#### **ART. 42 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA**

Il PI individua nelle schede puntuali le attività produttive in zona impropria.

Le schede delle attività censite, tutte localizzate nella cartografia di PI, contengono i seguenti ulteriori dati ed informazioni:

- informazioni di carattere generale relative al tipo di attività;
- documentazione fotografica;
- indicazioni di progetto;
- planimetria eventuale dell'ambito di intervento.

In caso di attività produttive in zona impropria non censite con opportuna scheda, gli unici interventi ammessi sono quelli previsti alle lettere a, b e c del DPR 380/2001.

Salvo diversa indicazione contenuta nelle schede puntuali sopraccitate, sugli edifici nei quali sono insediate attività produttive "non confermate" in zona impropria sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del DPR 380/01.

Salvo diversa indicazione puntuale contenuta sulle schede o sugli elaborati grafici il PI si attua mediante IED.

Interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi del DPR 380/2001, sono subordinati alla stipula di una convenzione tra il Comune ed i proprietari degli edifici, nella quale si stabiliscono:

- l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale esistenti e da realizzare;
- l'indicazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti;
- tempi, modalità, garanzia ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.





E' sempre auspicabile il trasferimento delle attività nelle zone produttive e la trasformazione d'uso degli edifici in conformità ai parametri edilizi e funzionali di zona.

In mancanza di diverse indicazioni puntuali riportate nella scheda, il cambio di destinazione d'uso di edifici produttivi in zona impropria, ad esclusione della zona agricola, che estendono sul fondo di pertinenza un indice superiore all'indice di zona sono subordinati all'attuazione di un piano di recupero. In questo caso l'indice fondiario massimo dovrà essere comunque inferiore al doppio dell'indice di zona. Il volume eccedente il massimo potenziale utilizzo è convertito in credito edilizio ed utilizzabile in subordine alla demolizione dell'edificio produttivo che lo ha generato.

Il volume eccedente gli indici di zona è soggetto all'istituto della perequazione.

La trasformazione funzionale degli edifici produttivi in zona agricola potrà avvenire attraverso l'insediamento di attività agricole con le modalità previste dalla legge 11/04, oppure attraverso l'istituto del credito edilizio.

#### **ART. 43 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE**

Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici ed attività, secondo le norme previste dai successivi articoli e comunque sempre nel rispetto della L.R. 11/2004:

- a) case di abitazione per la conduzione del fondo;
- b) annessi rustici Silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli; allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, etc.), attività produttive al servizio dell'agricoltura;
- c) allevamenti intensivi;
- d) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- e) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
- f) sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19/11/81, i depositi di materiali;
- g) strutture ed impianti antigrandine.

Eventuali altre destinazioni sono disciplinate dai successivi articoli, con riferimento a specifiche categorie di edifici.

In queste zone il PI si attua per IED.



Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, secondo le norme previste della L.R. 11/2004, potranno essere conteggiate anche le aree che il PI classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale, ferroviario e cimiteriale.

Gli edifici rurali esistenti sono considerati legati al fondo da vincolo di pertinenza funzionale ai sensi dell'art. 817 cod. civile l'onere del mantenimento di tale vincolo dovrà essere assunto da parte del richiedente la concessione edilizia con atto d'obbligo trascritto a favore del Comune, a carico sia dell'edificio residenziale che del fondo di pertinenza, ai sensi dell'art. 2644 e segg. dello stesso cod. civile.

L'edificabilità in zona agricola è ammessa ai soli fini di riqualificazione urbanistica e ambientale, secondo le modalità stabilite di seguito, sono pertanto consentiti:

- gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., fatti salvi gli ulteriori limiti di seguito esposti;
- interventi di ampliamento su edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PATI, fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, che non abbiano già usufruito di quanto concesso dall'art. 4 della L.R. 24/85, utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica esistente e contigua. Tale ampliamento viene concesso per una sola volta per ciascuna delle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del PATI; gli ampliamenti dovranno essere coerenti con il tessuto esistente;
- gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004;
- cambio di destinazione d'uso in funzione residenziale degli edifici agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo con le modalità di cui all'art. 45 delle presenti norme;
- per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del presente piano ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare;
- serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- realizzazione di muri di sostegno di terrapieni in zona collinare (terrazzamenti), funzionali all'attività agricola, rivestiti in pietra di altezza massima di ml 1,5;
- interventi connessi con le seguenti attività: coltivazione dei terreni, coltivazione dei terreni; pascolo; zootecnia ed allevamenti; selvicoltura e raccolta prodotti del bosco; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extra alberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge



e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

E' ammessa la realizzazione di recinzioni di aie, orti, cortili e pertinenze scoperte di edifici a destinazione d'uso compatibile con quelle ammesse in zona agricola, per superfici inferiori agli 800 mq.

Ai sensi dell'art. 19 delle NT del PATI, prescrizioni, capoverso uno, punto sei, oltre i dettami della Legge 11/04, per l'attività di difesa del territorio, in zto E previa acquisizione dei pareri degli Enti competenti per interventi in aree vincolate, è possibile realizzare un nuovo accessorio di servizio per ciascuna azienda agricola, entro un raggio di ml 50 da edifici esistenti, con copertura a falde e con caratteri edilizi coerenti all'edilizia del luogo. La superficie lorda non potrà essere superiore a mq 18, l'accessorio dovrà avere un'altezza massima non superiore a m 2,50, misurati dal piano campagna alla linea di gronda.

Ai sensi dell'art. 19 delle NT del PATI, la nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, ove ammessa per destinazione di zona, è vietata su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30% e che non siano già servite da viabilità di accesso.

Negli ambiti ricadenti all'interno delle invariante area di linea di orizzonte principale e vedute panoramiche, definite dall'art. 8 delle NT del PATI, gli interventi sui manufatti edilizi nuovi ed esistenti dovranno rispettare i criteri stabiliti nella specifica normativa che prevede il solo inserimento di edifici nelle zone in ombra.

Le nuove costruzioni in area rurale ad uso abitazione, pur nella massima libertà di composizione distributiva interna consona con l'attuale e moderno modo di vivere, per quanto riguarda l'aspetto esterno devono rispecchiare le forme e le caratteristiche peculiari del patrimonio edilizio rurale esistente.

Le residenze e gli annessi rustici ed ogni altra costruzione accessoria di nuova edificazione devono uniformarsi alle caratteristiche formali di quelli esistenti; è tuttavia ammesso l'impiego di materiali e tecnologie moderne.

Sono caratteristiche obbligatorie:

- la pianta degli edifici di forma regolare;
- l'accostamento di volumi fra loro proporzionati;
- i tetti devono essere obbligatoriamente realizzati a due falde con pendenza minima del 25% e comunque adeguata a quella delle preesistenze contigue, fatto salvo quanto precisato al punto seguente;
- i tetti giardino sono ammessi con le prescrizioni previste dall'art. 16 del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;



- le murature perimetrali non possono essere rifinite con graffiati, rivestimenti plastici, piastrelle, tinte forti; i pannelli prefabbricati sono ammessi solo per i rustici di grandi dimensioni;
- i pilastri dei portici dovranno essere realizzati in muratura, evitando l'impiego di colonne in pietra variamente bombate e decorate, o in calcestruzzo a vista lavorato con decori;
- le aperture dei portici dovranno essere realizzate evitando forme arcuate;
- le aperture di ingresso dovranno avere dimensioni opportune per consentire l'accesso all'interno dell'edificio dei mezzi normalmente utilizzati nelle aziende agricole (trattore, motofalciatrice, carri, ecc.) e le finestre dovranno essere conformi per dimensione e tipologia a quelle tipiche degli annessi rustici della zona.
- La forometria dovrà essere di tipo semplice e rispettare generalmente gli allineamenti verticali ed orizzontali con forme regolari. Compatibilmente con le caratteristiche formali dell'edilizia tradizionale le dimensioni delle aperture rivolte a sud o comunque esposte verso il sole potranno avere maggiori dimensioni al fine di sfruttare l'irraggiamento solare. Le aperture vetrate esterne dovranno essere dotate di vetri fotosensibili e/o dispositivi di schermatura fissi o mobili, al fine di evitare apporti energetici indesiderati nel periodo estivo.
- i serramenti possono essere in legno verniciato al naturale oppure tinteggiato con colore marrone, verde bottiglia o rosso mattone, oppure in pvc bianco, o in ferro, o in lega leggera, di colore marrone, verde bottiglia, o bianco; senza inglesina;
- porte e portoni devono uniformarsi ai serramenti impiegati;
- le cornici di gronda non devono avere più di cm 80 di sbalzo longitudinale e più di cm 50 ai lati;
- le cornici non potranno essere in calcestruzzo a vista;
- il manto di copertura deve essere in coppi di laterizio rossi alla vicentina o in tegole di cotto;
- i solai possono essere anche in laterocemento o in c.a. prefabbricato;
- le pavimentazioni esterne possono essere anche in c.l.s. frattonato, liscio e non;
- le recinzioni, qualora interessino anche l'annesso rustico, devono avere le stesse caratteristiche di quelle relative all'abitazione;
- sono assolutamente vietate le costruzioni di collinette artificiali a ridosso delle facciate delle case.

L'edificazione di nuove case di abitazione, qualora consentita, è disciplinata dall'art. 44 della L.R. 11/04; essa deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

Qualora il fondo di pertinenza comprenda aree comprese negli ambiti di edificazione diffusa, la nuova costruzione dovrà essere ivi compresa.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove case di abitazione dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanza ed in ogni caso ad una distanza massima di ml 50 dell'eventualmente preesistente casa di abitazione.



Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- a) Altezza massima ml 7,50; nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza qui stabilita.
- b) Distanze:
  - dai confini di proprietà ml 5;
  - da edifici preesistenti ml 10 oppure in aderenza;
  - da stalle di altra proprietà ml 50, 100 ml se trattasi di allevamenti intensivi e comunque nel rispetto della D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989.

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un borgo rurale o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su parere favorevole della C.E.

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 44 della L.R. 11/04.

Per gli edifici di interesse storico-ambientale valgono le norme specifiche della presente normativa.

La realizzazione di nuovi annessi rustici va considerata un miglioramento fondiario e in quanto tale, deve essere conveniente da un punto di vista economico, proporzionata alle esigenze del fondo e idonea dal punto di vista tecnico agli scopi che si intendono perseguire. Tali caratteri devono essere evidenziati nella relazione tecnico-agronomica, che deve essere allegata alla domanda di concessione edilizia.

La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'art. 44 della L.R. 11/04 nel rispetto delle indicazioni contenute nei successivi articoli.

I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda alla quale appartengono; dovranno avere l'altezza massima fuori terra inferiore a 7,50 ml.

Devono essere rispettate le seguenti distanze e comunque nel rispetto della D.G.R. 7949 del 22.12.1989:

- a) Annessi rustici
  - distanze dai confini di proprietà,  $D_c = 10$  ml;
  - distanze dai fabbricati,  $D_f = 10$  ml.
- b) Stalle
  - distanze dai confini di proprietà,  $D_c = 25$  ml;
  - distanze dagli edifici residenziali extra proprietà, e dal confine con le zone a destinazione residenziale del P.I.,  $D_f = 50$  ml;
  - distanze dagli edifici residenziali di proprietà,  $D_f = 10$  ml; che possono essere ridotti a 5 ml se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.



Deroga alle predette distanze e solo nel caso di ampliamento di edifici agricoli esistenti e regolarmente assentiti alla data di adozione del PI potrà essere concessa previo assenso dell'autorità sanitaria locale territorialmente competente.

Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenza aziendale dell'annesso con il fondo rustico. L'ampliamento di annessi rustici segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 11/2004, "per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola".

La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo è disciplinata dall'art. 50, comma 1, lettera d), punto 5 della L.R. n. 11/2004 "Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto". In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico intensivi vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai confini di proprietà, secondo la classificazione per classi dimensionali previste alla tabella 1, art. 50, comma 1, lettera d), punto 5 della L.R. n. 11/2004;
- dai limiti della zona agricola e da residenze singole e concentrate, in funzione della classe dimensionale, di cui al punto precedente, e di un punteggio attribuito sulla base delle seguenti tecniche di allevamento:
  - a) tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema di pulizia;
  - b) sistema di ventilazione;
  - c) sistema stoccaggio e trattamento delle deiezioni.

In tema di tipologie edilizie gli interventi consentiti debbono di norma essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

A tal fine il PI individua gli aggregati edilizi, edifici e manufatti di interesse storico-ambientale che verranno regolamentati dagli artt. 47-48-49 della presente normativa.

Le direttive, prescrizioni e vincoli relative agli interventi edilizi sugli edifici di cui sopra, nonché sulle nuove costruzioni, sia per quanto riguarda gli edifici residenziali che produttivi, sono riportate nei successivi articoli, nonché prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Ai sensi del Parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 146 del 18.11.2020, per le aree edificabili riclassificate ai sensi della LR 4/2015 in aree agricole, devono essere applicate le disposizioni previste dai programmi d'azione, nonché dalla disciplina ordinaria vigente, con particolare riferimento alla limitazione dell'inquinamento da nitrati di origine agricola e da sostanze fitosanitarie.



## **ART. 44 – AMBITI DI EDIFICAZIONE DI FFUSA**

I nuclei insediati e le contrade, corrispondenti a precisazioni degli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PATI, comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali e sono suddivise in zone territoriali residenziali, nelle quali possono essere ulteriormente definiti interventi puntuali.

Il PI attribuisce le categorie ridefinite nelle presenti norme sulla base di schedature analitiche degli edifici esistenti in ragione delle prescrizioni contenute nell'art. 19 delle NT del PATI.

Gli interventi con funzione di ristrutturazione urbanistica e/o riqualificazione ambientale, oppure che necessitino di nuovi tracciati riguardanti le opere di urbanizzazione primaria o che comportino la realizzazione/trasformazione di un volume superiore a 2.500 mc, sono subordinati alla approvazione di P.U.A.

Non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti intensivi.

Per quelli esistenti è previsto il trasferimento nelle zone agricole adiacenti.

Su tali ambiti insistono diversi interventi puntuali perimetrati e numerati, per i quali si rimanda alla specifica tabella del repertorio normativo.

Per gli edifici di interesse storico-ambientale valgono le prescrizioni specifiche.

Per gli interventi sugli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ai sensi dell'art. 20 delle N.T.O. del PATI, valgono le prescrizioni seguenti:

- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;
- b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;
- c) gli interventi di recupero di cui alle lettere a) e b) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
- d) per promuovere la permanenza delle famiglie nelle contrade, per tutti gli edifici, sono ammessi ampliamenti in particolare per esigenze igienico e/o funzionali e trasposizioni volumetriche al fine di ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico dell'ambito garantendo adeguate condizioni di salubrità e superficie degli edifici fino ad un massimo di mc 50.



- e) devono essere preferiti interventi di trasposizioni o accorpamenti volumetrici e ristrutturazione del tessuto urbanistico che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche e dell'insediamento. A tal fine dovrà essere prevista l'eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, con recupero volumetrico in posizione compatibile con le caratteristiche dell'insediamento.

L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esclude, per le unità poderali, la possibilità di realizzare nuovi edifici con funzione abitativa, laddove vi siano edifici con originale funzione abitativa da recuperare o edifici dismessi con funzione diversa da quella abitativa;

Per gli edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale riconducibili ai tipi edilizi ad originaria funzione abitativa è prevista la possibilità di realizzare, nell'area di pertinenza ed oltre gli indici di zona, un nuovo manufatto di servizio (autorimessa, cantina, deposito attrezzi ecc.) preferibilmente staccato dal corpo principale, con copertura a falde e con caratteri edilizi coerenti all'edilizia storica del luogo. Tale possibilità è esclusa per gli edifici già provvisti di fabbricati di servizio.

Ai fini di limitare comunque l'edificazione sparsa in territorio agricolo, tali nuclei sono da considerarsi ambiti prioritari per l'edificazione consentita in tale territorio dalla legislazione vigente; al loro interno potrà applicarsi il credito edilizio volumetrico eventualmente maturato nel caso di interventi di eliminazione di situazioni di degrado nel territorio agricolo con modalità stabilite dal PI e comunque con i seguenti valori massimi:

- 100% del volume da rurale a residenziale fino ad un volume complessivo massimo di 800 mc;
- 100% del volume da rurale a rurale secondo specifiche schede di PI;
- 100% del volume da residenziale a residenziale.

Tutti gli interventi assoggettati a grado 4 acquisiscono la destinazione residenziale salvo diversa indicazione puntuale.

## **ART. 45 - PREVISIONI PUNTUALI E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA**

Gli edifici esistenti in zona agricola individuati nelle tavole di PI con apposito simbolo possono essere trasformati, limitatamente alla cubatura esistente, e destinati ad uso residenziale mediante IED, salvo diversa indicazione nella cartografia.

Per tutti gli edifici identificati con apposita simbologia:

- l'altezza massima, se non precisata nel repertorio normativo, non può superare quella esistente a meno che non si renda necessario un aumento igienico-funzionale previsto dalle presenti norme;





- gli spazi esterni ed eventuali scivoli dovranno essere inseriti nel contesto ambientale e potranno essere vietati in particolari condizioni orografiche - ambientali;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, solo per gli edifici appositamente individuati, sono ammessi solo a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'IRA e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente.

E' preclusa per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola nel fondo di proprietà.

Tutti gli interventi classificati con categoria di intervento 4 acquisiscono la destinazione residenziale salvo diversa prescrizione particolare.

#### **ART. 47 - PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI PUNTUALI**

Il PI individua con apposita grafia gli ambiti all'interno dei quali l'intervento edilizio diretto è disciplinato da indicazioni planivolumetriche contenute nel prontuario degli interventi puntuali, indicazioni che prevalgono sugli indici della zona di appartenenza.

Il prontuario degli interventi puntuali, parte integrante delle presenti norme, definisce per questi:

- Volume massimo eseguibile;
- Superficie fondiaria dell'ambito puntuale;
- Altezza massima dell'edificio;
- Zona territoriale omogenea di appartenenza; le indicazioni del Prontuario degli interventi puntuali prevalgono sui parametri edificatori della zona di appartenenza;
- Indice di edificabilità massimo.

In relazione alla scala di maggior dettaglio del progetto edilizio, lo stesso può prevedere modifiche dei perimetri di ambito se finalizzate all'adeguamento ai confini di proprietà e contenute nel limite del 5%, purché nel rispetto della capacità insediativa definita.

Questi rappresentano, in termini volumetrici e di superficie fondiaria, una eccedenza dimensionale del PI rispetto al previgente PRG e sono soggetti alla perequazione ai sensi delle presenti norme.

Con la medesima grafia e numerazione progressiva sono altresì individuati ambiti oggetto di prescrizioni particolari per la loro attuazione, per i quali non necessariamente si applica perequazione nei termini sopra definiti.



## **ART. 48 - VERDE DI CONTESTO E VERDE PRIVATO**

### ***Verde di contesto***

Con apposita grafia vengono individuate aree a verde di contesto per le quali è opportuno il mantenimento degli spazi aperti e la cura degli stessi in relazione al contesto edificato.

In tali ambiti:

- è vietato l'introduzione di essenze non pertinenti e si devono mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate e dei manufatti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui e previa valutazione della Commissione Edilizia;
- è vietato l'inserimento di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche che deturpino il contesto ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso.

Il verde di contesto ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra la superficie coperta e la superficie libera.

Nelle aree a verde di contesto sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), art. 3, comma 1, del D.Lgs. 380/01 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti, se non previsti come interventi puntuali negli elaborati cartografici di piano.

In tali aree possono essere individuate aree a standard, purché non comportanti la realizzazione di volumi fuori terra a condizione che non rechino pregiudizio all'ambito tutelato.

I parametri relativi alle distanze minime dai confini, dalle strade, tra fabbricati e all'altezza massima, sono quelli previsti per le zone agricole.

### ***Verde privato***

Per gli ambiti di minore estensione, qualificati come verdi privati è prescritta la cura del verde con possibilità di pratica agricola, purché compatibile con l'immediato contesto insediato.

In tutte le aree, anche agricole, riclassificate ai sensi della LR n. 4/2015 (cd. "Varianti Verdi") devono essere applicate le disposizioni previste dai programmi d'azione, nonché, dalla disciplina ordinaria vigente con particolare riferimento alla limitazione dell'inquinamento da nitrati di origine agricola e da sostanze fitosanitarie (*disposizioni di cui al Parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 232 del 14.09.2021*).



## **TITOLO IV - TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO**

### **ART. 49 - TUTELA DEL PAESAGGIO**

L'ambiente, sia nell'accezione fisica e naturale che nella conformazione assunta attraverso le trasformazioni storiche operate dall'uomo, è considerato oggetto di interesse pubblico. Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello Regionale e Statale, ne cura la conservazione, la valorizzazione e l'utilizzazione sociale al fine di garantire la tutela delle risorse ed il benessere igienico e culturale della popolazione.

Per quanto riguarda la tutela delle risorse fisiche, (terra, acqua, aria) il PI recepisce le indicazioni delle leggi e dei provvedimenti nazionali e regionali in materia, ed in particolare:

- 1) Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC);
- 2) Piani Regionali di Settore (Piano Regionale di Risanamento delle Acque, Piano Regionale per lo smaltimento dei rifiuti, Piano Regionale per l'Attività di Cava, ecc.);
- 3) L.R. 33/1985, con particolare riferimento alla procedura di valutazione d'impatto ambientale (VIA);
- 4) Piano per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione (PAI);
- 5) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

In coerenza con le indicazioni della legge n. 431/1985, del D.Lgs. n. 42/2004, della L.R. 11/2004 e del PTRC, il PI tutela il paesaggio nella sua qualità di segno ed immagine dell'ambiente.

Nella tavola 1 del PI vengono riportate le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

L'obiettivo della tutela del paesaggio si esprime in particolare nelle misure di protezione previste per il territorio agricolo, con riferimento ai diversi tipi di paesaggio.

Oltre alla tutela dell'ambiente naturale e del territorio agricolo, il PI si propone altresì il miglioramento delle qualità ambientali del paesaggio urbano, attraverso il recupero delle zone edificate degradate ed il rafforzamento dell'immagine complessiva della città.

Qualsiasi progetto comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi ai principi enunciati nei commi precedenti.

Le seguenti zone:

- a) zone vincolate ai sensi della LN 431/1985 e del D.Lgs. n.42/2004;
- b) zone agricole di collina;
- c) aree geologicamente non idonee;

sono classificate "zone sensibili dal punto di vista della protezione dell'ambiente e delle risorse naturali e del mantenimento dello spazio rurale e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 19 del Reg. C.E.E. 797/1985 e successive modifiche.



Il PATI ha individuato ambiti di varco agricolo non compromesso, definiti di tutela a fini naturalistici. In questi la zona agricola risulta non compromessa e caratterizzata da un elevato livello di naturalità e biodiversità.

La tutela è finalizzata ad interrompere i processi degenerativi in corso mediante la conservazione e salvaguardia delle caratteristiche di naturalità e biodiversità raggiungibili evitando le monoculture estensive.

La tutela si attua ammettendo in queste zone il solo esercizio dell'attività agricola escludendo l'attività di cava, discarica, deposito di rifiuti.

## **ART. 50 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADON**

### **Inquinamento atmosferico**

Per favorire la riduzione dell'inquinamento si dovrà attenersi alle seguenti indicazioni:

- nella progettazione di SUA, vanno previste barriere vegetali, al fine di limitare la diffusione delle polveri totali, di essenze arboree autoctone;
- la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
- negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera.

Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate delle fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.

### **Inquinamento acustico**

All'interno di ambiti di trasformazione o riqualificazione per i quali la VAS o la zonizzazione acustica segnalino situazioni di incompatibilità, in fase di pianificazione attuativa, deve essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 m di prossimità alle funzioni incompatibili.

Si ricorda l'applicazione delle fasce di rispetto previste dal piano di classificazione acustica approvato. Tale valutazione va fatta attraverso una analisi "preventiva" di clima acustico da depositare prima del rilascio del Provvedimento edilizio. Inoltre, al momento dell'inizio attività la ditta dovrà produrre adeguata documentazione atta a verificare la conformità al Piano stesso.

Anche la pianificazione attuativa di ambiti da trasformare e riqualificare deve essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo.



Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici.

Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.

### **Inquinamento luminoso**

Per quanto riguarda le norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici, va applicata la Legge Regionale 7 agosto 2009, n. 17.

### **Inquinamento elettromagnetico**

Per quanto di competenza comunale relativamente agli impianti di comunicazione elettronica, si rimanda allo specifico Piano di Settore, al quale è demandato l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

### **Radon**

Atteso il livello di riferimento di radon esposto nel Rapporto Ambientale, secondo il principio della precauzione, (DGR 79/2002), vengono stabilite le seguenti norme:

Il radon è un gas radioattivo, altamente nocivo per la salute umana, presente nel suolo e nei materiali da costruzione, che tende a diffondersi nelle abitazioni.

Negli ambienti chiusi quali le abitazioni ed i luoghi di lavoro si concentra risalendo dal sottosuolo ed entrando attraverso il contatto terreno/fondazioni tramite fessure anche microscopiche.

Il radon è presente anche nei materiali da costruzione provenienti da terreni particolarmente ricchi di uranio ed in alcuni casi nelle acque.

Gli interventi finalizzati alla riduzione del pericolo di formazione di gas radon, qualora sia rilevata la presenza in quantità significativa, sono:

- isolamento dei materiali mediante apposite guaine e/o vernici;
- isolamento delle fondazioni;
- creazione di ricambio d'aria a vespaio al piano terra degli edifici.

Nel caso di costruzione o di ristrutturazione di fabbricati, la documentazione di progettuale dovrà essere corredata da una relazione tecnica che descriva gli interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon provenienti dal sottosuolo e per garantire il rispetto dei limiti indicati nella raccomandazione 90/143/Euratom del 21/02/90 (per gli edifici esistenti 400 Bq/mc, per quelli nuovi di 200 Bq/mc).

L'Organizzazione Mondiale di Sanità, nella recente pubblicazione del 2009 "Who Handbook on Indoor Radon. A Public Health Perspective", indica di conseguire negli ambienti di vita dei livelli di radon inferiori a 100 Bq/mc e precisa che laddove non risulta possibile rispettare questo limite il livello non deve comunque superare i 300 Bq/mc.



## TITOLO V - SPAZI PUBBLICI

### ART. 51 - DI MENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

#### ***Dotazioni urbanistiche per i PUA***

Per determinare la dotazione minima di aree per servizi nei PUA devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:

- volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante 150 mc di volume edificabile;
- superficie territoriale di zona relativamente all'industria e all'artigianato;
- superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- **destinazione residenziale:**
  - mq 30 per abitante teorico;
- **destinazione d'uso industriale ed artigianale:**
  - opere di urbanizzazione primaria:
    - strade come da progetto;
    - parcheggi pubblici 10% della superficie territoriale;
  - opere di urbanizzazione secondaria:
    - 10% della superficie territoriale; il Comune può consentire la riduzione al 4% mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici;
- **destinazione d'uso commerciale, direzionale, di servizio e ristorazione;**
  - mq 1 di parcheggio per ogni mq di superficie lorda di pavimento.
- **destinazione d'uso turistica, nel caso di insediamenti all'aperto;**
  - mq 15 per ogni 100 mc realizzati, oppure mq 10 ogni mq 100.

In ragione di quanto prescritto all'art. 26 delle N.T. del PATI si distinguono le dotazioni urbanistiche nei PUA residenziali nel seguente modo:

- |  |                            |                  |
|--|----------------------------|------------------|
| a) opere di urbanizzazione primaria:   | - parcheggi pubblici       | 8 mq/ab          |
|  | - verde pubblico           | 12,5 mq/ab       |
|  | - strade                   | come da progetto |
| b) opere di urbanizzazione secondaria: | - attrezzature scolastiche | 4,5 mq/ab        |
|  | - attrezzature collettive  | 5 mq/ab          |



I parcheggi pubblici dovranno essere considerati al netto delle aree di manovra.

E' ammesso, per i PUA di iniziativa pubblica, previa presentazione di un elaborato grafico piani volumetrico, un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- densità massima territoriale o fondiaria;
- indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- altezza massima degli edifici;
- lunghezza massima delle fronti.

Nei PUA devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista in riferimento alla massima capacità edificatoria. Rispetto al PI possono essere previste modifiche di perimetro dell'ambito contenute entro il 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Gli standard secondari, nel caso in cui non siano individuati nell'ambito del PUA, possono essere monetizzati con valore determinato da apposita Deliberazione.

Le agibilità dei singoli fabbricati potranno essere rilasciate a collaudo favorevole espletato e cessione delle aree a standard.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree, la stipula di un vincolo di destinazione d'uso pubblica, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Negli insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere garantite le quantità minime di aree a standard in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

#### ***Dotazioni urbanistiche per gli I.E.D.***

Per la realizzazione di nuove volumetrie e/o ampliamenti, al fine di migliorare situazioni di particolare carenza, il Responsabile dell'area tecnica ha facoltà di chiedere vincolo e/o la cessione di aree da destinare a spazi per verde e parcheggio nella misura massima stabilita dai successivi paragrafi. La cessione avviene a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

- **Insedimenti residenziali, ubicati in zone diverse dalla zona agricola:**
  - Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria:  
parcheggi pubblici = 5 mq/150 mc.



- **Insedimenti industriali e artigianali:**

- Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria:  
parcheggi pubblici = 5% della Superficie fondiaria;
- Sus = aree per opere di urbanizzazione secondaria:  
verde pubblico = 5% della Superficie fondiaria;

Il Comune può consentire la riduzione al 2% del verde pubblico mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici, determinato da apposita Deliberazione.

- **Insedimenti commerciali, direzionali, di servizio e ristorazione:**

- Ssp = superficie per parcheggio pubblico:  
80% della superficie utile Su al netto dello spazio di manovra.

Per l'attività commerciale con superfici utili inferiori a metri 150 devono essere conferiti i seguenti standard pubblici:

1 mq di parcheggio, al netto dello spazio di manovra, per ogni mq di superficie utile.

- **Insedimenti misti:**

la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Le aree cedute al Comune per soddisfare la dotazione di spazi pubblici negli IED fanno parte della superficie fondiaria, e di essi va tenuto conto anche nel caso di interventi successivi sulla stessa superficie fondiaria.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione nei seguenti casi:

- effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 100 m dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale/direzionale;
- se non si raggiunge, in base all'intervento previsto, almeno una superficie di 12,5 mq, a parcheggio;
- se, per motivate esigenze, non si ritenesse opportuna la realizzazione (orografia del terreno, etc.).

## **ART. 52 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE**

### ***Aree per attrezzature di interesse comune***

All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, con i seguenti parametri:

- l'indice di copertura fondiario massimo è fissato al 50%;





- altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale;
- dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli pari ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e di volume inferiore a mc 500.

La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato, ai successivi punti e all'art. 53.

Ove non diversamente specificato il PI si attua a mezzo di IED; sono ammesse tutte le categorie di intervento, salvo specifiche prescrizioni riportate nei successivi punti.

### ***Aree per l'istruzione***

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4 lettera a) e b) del secondo comma.

Le modalità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18.12.75 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica".

Per attrezzature e parametri che non risultino normati dal suddetto D.M. si osserverà:

- $-If =$  indice di edificabilità fondiario = 2,00 mc/mq;
- -per le attrezzature esistenti anteriormente alla emanazione del D.M. 18.12.1975, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%;
- -altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:

$H_{max}$  = altezza massima, 12,50 ml

$D_c$  = distanza dai confini = metà dell'altezza, con minimo di 5 ml

### ***Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport e aree riservate ad attrezzature sportive***

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4, lettera a) e b) del secondo comma.

Nelle aree a parco sono ammessi solo:

- chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini, con esclusione di attrezzature o campi sportivi.

Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere opportunamente ambientata.

Le attrezzature per il gioco e lo sport devono essere inserite in un contesto con significativa presenza di spazi a verde; i parametri da osservarsi sono:

- $If =$  indice di edificabilità fondiario = 2,50 mc/mq, di cui non più del 50% per attrezzature coperte;



- Rc = rapporto di copertura = 40%; le sistemazioni a parcheggi e ad altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area.

Per impianti esistenti anteriormente alla adozione del PI i parametri di cui sopra sono aumentati del 50%.

### ***Parcheggi***

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree tipiche della flora locale.

Per il computo delle quantità minime di parcheggio definite all'art. 51 delle presenti NTO è espressamente escluso lo spazio di manovra a servizio dello stesso.

Lo spazio di manovra non può in ogni caso essere considerato parte integrante del parcheggio.

Sono ammessi in tali ambiti attrezzature di supporto (chioschi).

Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

Per tutte le zone previste nel presente articolo, ad eccezione delle zone destinate a parcheggio, nei limiti dei parametri stabiliti, è sempre consentita la realizzazione di una abitazione per il custode, la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti e cioè: bar, sala riunioni e simili, servizi igienici, tettoie aperte o locali per il deposito attrezzi, chioschi o posti di ristoro, locali per riunioni ed attrezzature per il gioco dei bambini.

### ***Aree per cimiteri***

Si osserveranno le disposizioni di cui al D.P.R. 285 del 10 settembre 90, e sue successive integrazioni e modificazioni.

Le aree poste a distanza inferiore a quella prevista dall'articolo 12 costituiscono le "fasce di rispetto cimiteriale"; al loro interno è consentita l'esecuzione di opere accessorie al cimitero, nonché l'ampliamento dei cimiteri stessi.

Nel caso di ampliamento dei cimiteri va ricostituita la dimensione originaria della zona di rispetto cimiteriale.

## **ART. 53 – VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.

Il PI indica i tracciati presumibili per la superstrada a scorrimento veloce SPV e per la viabilità di progetto in genere.



Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del P.I. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al PI.

Sulle strade esistenti potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale entro una fascia di 10,00 ml di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al PI.

La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PI è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.

Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera le porzioni d'area comprese tra la sede stradale e la zona qualora rimangano senza destinazione d'uso in ragione di modifiche del tracciato stradale assumono le destinazioni della zona urbanistica.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

L'appartenenza di una zona urbanistica alla fascia di rispetto stradale non modifica l'indice di edificabilità della zona stessa ed il volume generato, qualora non utilizzabile all'interno della fascia, verrà trasposto in area contermina idonea.

La modifica dei tracciati stradali in ragione di progetti esecutivi approvati nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968 modifica automaticamente anche la relativa fascia di rispetto senza che ciò costituisca variante al PI.

Nel caso di interventi edilizi di qualsiasi natura l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali resi necessari o eseguibili dall'intervento edilizio, per una profondità non superiore a ml 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

Ai sensi del D.Lgs. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e del D.P.R. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione" si definiscono le fasce di rispetto, esterne al confine stradale, in funzione della sicurezza della circolazione.

Per le categorie di strade e per i casi in cui non siano state stabilite distanze minime ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni per le distanze dai confini successivamente stabilite.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzati impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi e standard, stazioni di servizio, distributori di carburanti e di alimenti dal diretto produttore.



Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dalla normativa sovraordinata, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01 nonché la demolizione e ricostruzione, senza aumento di volume quando non sia concesso dall'indice di zona, in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale. Sono ammesse sopraelevazioni ed ampliamenti di sedime, senza avanzamento verso il fronte di rispetto.

All'interno del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 18 L. 765/67 e all'interno delle zone insediative previste dal presente PI (Z.T.O., A, B, C, D, F), le distanze minime tra fabbricati, anche interrati e strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici, debbono corrispondere alla larghezza di:

- ml 5,00 dalle strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 dalle strade di larghezza compresa fra i ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 dalle strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Nel caso di discordanza tra l'elaborato grafico e la norma prevale il contenuto della norma. Per quanto attiene alle nuove infrastrutture, comprese quelle derivanti dall'ammodernamento dell'esistente, le distanze di cui al presente articolo si applicheranno con riferimento alla reale ubicazione dell'opera eseguita.

Per le aree afferenti ai caselli autostradali e agli accessi alle superstrade valgono le disposizioni di cui all'art. 38 delle NT della Variante Parziale al PTRC adottata con DGR n. 427/2013, per quanto vigenti.

Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

Sono ammesse deroghe alle distanze dalle strade ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs n. 115 del 30/04/2008 con gli adempimenti prescritti dallo stesso articolo.

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti:

- tutti gli interventi liberi ai sensi del R.E. nel rispetto della distanza minima di 1,50 m. Nel caso di esproprio per la realizzazione di allargamenti stradali o infrastrutture pubbliche non è dovuto alcun indennizzo per tali opere;
- la realizzazione di volumi tecnici interrati (cisterne accumulo acqua, alloggiamento contatori, bomboloni...) nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile, previo parere del Responsabile dell'Area Tecnica;
- la realizzazione di volumi interrati ai sensi dell'articolo 9 legge 122/89, previo assenso del Responsabile dell'Area Tecnica e parere dell'Ufficio di Polizia Locale qualora competente.

Per gli edifici esistenti in adiacenza a strade, è ammesso l'ampliamento, purché non sopravanzano verso il fronte di rispetto. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare pericolo per la circolazione. Tali condizioni dovranno essere verificate con apposita relazione da



parte del tecnico progettista, previo assenso del Responsabile dell'Area Tecnica. Per gli accessi carrai valgono le norme definite dal Codice della Strada, dal relativo Regolamento di Attuazione (Dpr 495/92), dalle norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali (DM 19/4/06) e s.m.i..

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, ampliamenti e nuova costruzione, ovvero di costruzioni o modifiche alle recinzioni esistenti, il Responsabile dell'Area Tecnica ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali e/o arretramento di recinzioni, finalizzati al miglioramento della viabilità e della sicurezza e può prescrivere, a carico del privato interessato, la costruzione dell'allargamento stradale o del marciapiede o della pista ciclabile.

Alla fascia di riserva dell'infrastruttura di PATI, individuata con apposita grafia nelle tavole progettuali e finalizzata a garantire la futura fattibilità del collegamento viabilistico, si applica la medesima normativa delle fasce di rispetto stradale.

Le strade rurali ed i sentieri esistenti nelle zone agricole o già esistenti ma smarriti o caduti in desuetudine, vengono ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo. A tale scopo, il Comune appronterà programmi di ripristino e di pubblicizzazione di tali strade e sentieri.

I sentieri e le strade agrarie ripristinati dovranno essere iscritti nello stradario comunale come strade vicinali assoggettate a servitù pubblica, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12.02.85 n. 126. Per la loro gestione e manutenzione è obbligatoria la costituzione dello speciale Consorzio di cui al D.L. 1 settembre 1918 n. 1446, al quale deve partecipare il Comune ed al quale saranno destinati i contributi previsti dal presente comma.

Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno ed altro materiale, o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva; ne è vietata l'asfaltatura.

Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di ml 20 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di progetti di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

I sentieri saranno interdetti al traffico automobilistico e motociclistico riservandoli alla percorribilità pedonale; è permesso il transito alle biciclette, ai cavallerizzi e ai mezzi di soccorso, nonché a quelli strettamente pertinenti alle attività agricole. I sentieri dovranno mantenere un fondo naturale e dovranno essere provvisti di segnaletica e di aree di sosta opportunamente delimitate e distanziate; in dette aree potranno essere ammesse piccole strutture per il pic-nic (tavoli, panche, barbecue, cestini, porta rifiuti, etc.).



## **ART. 54 - PARCHEGGI PRIVATI**

Ai sensi dell'art. 2 della legge 24/3/1989 n. 122, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

- a) per fabbricati residenziali la superficie da destinare a parcheggio privato é stabilita nella misura di almeno 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione (volume fuori terra esclusi i volumi già destinati o da destinare ad autorimessa) e comunque due posti auto coperti per unità immobiliare.
- b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq. 15,00 per ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
- c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 400,00: mq 15,00 ogni mq 100,00 di Su di vendita;
- d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400,00: mq 10,00 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
- e) per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni camera e comunque non meno di mq 10 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
- f) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 10,00 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
- g) per attività direzionali e simili: mq 30,00 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su.

Il parcheggio è computato al netto dello spazio di manovra degli autoveicoli.

I posti auto dovranno avere dimensioni minime di m 2,50x5,00 fatta salva l'applicazione delle norme in tema di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le aree destinate ai parcheggi privati, interne od esterne, coperte o scoperte- devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

In presenza di accertate condizioni idro-geologiche di sito che sconsiglino la realizzazione di interrati, è consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra scomutate dal volume edificabile nei seguenti limiti e condizioni:

- assenza totale di locali interrati;
- volumetria massima 80 mc;
- altezza utile strutturalmente limitata a 2,40 m;
- composizione organica dell'organismo edilizio, obbligatoriamente in aderenza e preferibilmente in locali integrati al piano terra;
- intervento in contesti di pianura o di accertata fragilità idraulica, con esplicita esclusione della zona collinare.

Recependo il Parere Motivato dell'Autorità regionale competente per la VAS n. 232 del 14



Settembre 2021, si raccomanda di ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti. In particolare, per le aree destinate a parcheggio, si ribadisce quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque caratterizzate dalla presenza di potenziali inquinanti.

## **ART. 55 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI**

Nel rispetto della legislazione vigente in materia, nelle sole zone agricole escluse quelle inserite nei nuclei insediati e quelle soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, nonché nelle zone produttive, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e il lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'impianto, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.

I nuovi impianti sono ammessi esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

La struttura, i collegamenti con le sedi stradali esistenti e le caratteristiche degli impianti vengono definite dalla Giunta Comunale, su richiesta dell'interessato, prima della presentazione della domanda di permesso di costruire, tenendo presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Tutte le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:

- rapporto di copertura massimo 20%, pensiline comprese;
- edifici ad un solo piano fuori terra senza soppalco;
- distacco minimo dai confini 5,00 m;
- distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti, 10,00 m;
- distanza minima dal confine stradale 5,00 m;

La struttura adibita a bar, chiosco, deposito, officina, ecc... non potrà superare 500 mc e dovrà svilupparsi in un unico blocco e in un solo piano; in caso di dimostrata necessità, originata da normative antincendio o prescrizioni dei VV.FF., di garantire distanze dalle pompe di benzina differenziate per funzione, la struttura potrà articolarsi in blocchi distinti purché nel minimo numero possibile.

L'area a parcheggio effettivo non deve essere inferiore a 200 mq e deve avere una superficie drenante.

Tutto l'impianto dovrà essere mascherato nei lati (escluso quello lungo strada) con adeguata cortina di piante d'alto fusto e siepe sempreverde.

La copertura delle pensiline non dovrà essere piana e/o realizzata con materiali riflettenti. Sono ammesse, invece, coperture verdi o altri materiali che si avvicinino a quelli tradizionali delle abitazioni esistenti nel territorio (rosso, testa di moro, ecc...)



## **ART. 56 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO**

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal PATI vigente, sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PATI, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dal D.P.R. 160/2010 e s.m.i..

Sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Per i procedimenti che comportino variazione al PATI, si coordinano le procedure previste dal D.P.R. 160/201098 con quelle del PATI, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo per detti interventi di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

## **ART. 57 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE**

Il presente Piano conferma le previsioni di strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia. Le dotazioni pertinenziali e di standard delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui. La possibilità di concedere la monetizzazione di tali aree è facoltà esclusiva dell'Amministrazione Comunale.





## **TITOLO VII - NORME FINALI**

### **ART. 58 - POTERI DI DEROGA**

Al Responsabile dell'ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. La deroga, nel rispetto comunque delle norme contenute nel D.Lgs. n. 42/2004, delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare i parametri sottoindicati e con i seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria possono essere aumentate fino al 50% nei valori massimi e diminuite fino al 50% nei valori minimi;
- b) la percentuale di copertura massima può essere aumentata del 50%;
- c) l'altezza massima prevista per la zona può essere aumentata di non più di 3,50 m;
- d) la distanza tra edifici interni al lotto può essere diminuita non più del 50%, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del D.M. 2.04.1968.

Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo e salvo l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Al Responsabile dell'ufficio è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI, in conformità all'art. 76 della L.R. 61/85 per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

### **ART. 59 - NORME ABROGATE**

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

Si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.



## Allegato A

### REPERTORIO NORMATIVO

#### ZONE A1 – A2

Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
A1	1	5	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	2	5	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	3	5	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	3	5	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	4	5	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	5	5	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	6	5	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	7	5	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	8	5	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	9	6	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	10	6	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	11	6	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	12	6	Edifici con grado	7.5 m	-	Zona A	-
A1	13	14	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico e storico-ambientale	-	Zona A	-
A1	14	14	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico e storico-ambientale	-	Zona A	-
A1	15	14	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico e storico-ambientale	-	Zona A	-
A1	16	14	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico e storico-ambientale	-	Zona A	porzione di zona interessata da intervento puntuale n. 21



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
A1	17	14	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico e storico-ambientale	-	Zona A	-
A1	18	14	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico e storico-ambientale	-	Zona A	-
A1	19	13	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico e storico-ambientale	-	Zona A	(ex PR/3 Mason Vicentino)
A1	20	13	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico e storico-ambientale	-	Zona A	(ex PR/3 Mason Vicentino)
A1	21	13	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico e storico-ambientale	-	Zona A	-
A2	1	13	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico o ambientale	-	Zona A	-
A2	2	13	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico o ambientale	-	Zona A	-
A2	3	13	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico o ambientale	-	Zona A	-
A2	4	13	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico o ambientale	-	Zona A	-
A2	5	13	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico o ambientale	-	Zona A	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
A2	6	17 S	Edifici con grado	edifici circostanti di valore architettonico o ambientale	-	Zona A	-

### ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DI RETTO

Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
R	1	2	Esistente	-	2 piani	Zona C1	-
R	2	2	Esistente (600 mc sul lotto)	-	2 piani	Zona C1	-
R	3	2	Esistente	-	2 piani	Zona C1	-
R	4	2	600 mc	-	2 piani	Zona C1	-
R	5	2	Esistente	-	2 piani	Zona C1	-
R	6	2	Esistente	-	2 piani	Zona C1	-
R	7	2	Esistente	-	2 piani	Zona C1	-
R	8	2	600 mc sul lotto ineditato previa demolizione annessi esistenti	-	2 piani	Zona C1	il provvedimento edilizio per l'attuazione del lotto ineditato è subordinato alla demolizione degli annessi e all'assunzione, in compartecipazione con la società Etra SpA, degli oneri per la realizzazione della strada di accesso al serbatoio del pubblico acquedotto di via Collalto e relativa manutenzione
R	9	2	Esistente	-	2 piani	Zona C1	-
R	10	2	Esistente	-	2 piani	Zona C1	-
R	11	2	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	12	2	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	13	2	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	14	2	Esistente	-	2 piani	Zona C1	-
R	15	2	1.7 mc/mq	7.5 m	-	Zona B	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
R	16	2	600 mc	-	1 piano	Zona C1	per il lotto contiguo all'urbanizzazione consolidata di PATI, è prescritta la marginatura con verde di contesto integrato al cono visuale sull'edificio di valore come rappresentato graficamente; per la nuova edificazione è consentito un solo piano interamente fuori terra e la dimostrazione, a mezzo di rendering con vista dalla viabilità pubblica, di non interferenza con il cono visuale suddetto. E' altresì prescritta l'applicazione del prontuario per l'edificazione in zona agricola, obbligatoriamente per la tipologia delle coperture, con facoltà di dimostrare l'inserimento paesaggistico nel contesto per gli altri caratteri
R	17	2	800 mc	7.5 m	-	Zona C1	-
R	18	2	Esistente	7.5 m	-	Zona C1	-
R	19	2	1.5 mc/mq (500 mc sul lotto)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	20	2	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	21	2	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	22	1	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	23	2	1.7 mc/mq (600 mc sul lotto)	7.5 m	-	Zona B	-
R	24	2	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	25	1	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	26	2	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	27	2	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	28	2	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	29	2	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	30	2	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	31	2	1.533 mc max	7.5 m	-	Zona C1	L'attuazione della capacità edificatoria attribuita alla zona è subordinata alla demolizione dell'edificio esistente con arretramento del nuovo sedime nel rispetto sostanziale dell'ambito di nuova edificazione cartografato
R	32	2	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	33	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	34	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	35	2	600 mc	-	2 piani	Zona C1	-
R	36	2	Esistente	-	2 piani	Zona C1	-
R	37	5	1.5 mc/mq (600 mc sul lotto)	7.5 m	-	Zona C1	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
R	38	2	Esistente	-	2 piani	Zona C1	-
R	39	5	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditificato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	40	2	Esistente	-	2 piani	Zona C1	-
R	41	2	2460 mc previa demolizione fabbricati produttivi esistenti	-	2 piani	Zona C1	il provvedimento edilizio per l'attuazione del lotto ineditificato è subordinato alla demolizione dei fabbricati produttivi esistenti e all'impegno a realizzare l'allargamento della sede stradale contigua, come riportato nella cartografia di Piano
R	42	5	1.5 mc/mq (600 mc sul lotto)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	43	1	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditificato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	44	1	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditificato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	45	1	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	46	1	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditificato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	47	1	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	48	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	49	5	1.5 mc/mq	6.5 m	-	Zona C1	-
R	50	5	1.5 mc/mq	6.5 m	-	Zona C1	-
R	51	5	1.5 mc/mq	6.5 m	-	Zona C1	-
R	52	5	600 mc	-	1 piano	Zona C1	è consentito un solo piano interamente fuori terra e, in ragione della contiguità con la zona A di centro storico, per la nuova edificazione è prescritta l'applicazione del prontuario per l'edificazione in zona agricola, obbligatoriamente per la tipologia delle coperture, con facoltà di dimostrare l'inserimento paesaggistico nel contesto per gli altri caratteri
R	53	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	54	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	55	6	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	56	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	57	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	58	5	1.7 mc/mq	7.5 m	-	Zona B	-
R	59	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	59	1	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	60	5	1.7 mc/mq	7.5 m	-	Zona B	-
R	61	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	62	5	Esistente	7.5 m	-	Zona B	-
R	63	5	1.7 mc/mq	7.5 m	-	Zona B	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
R	64	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	65	5	1.5 mc/mq (600 mc sul lotto)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	66	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	67	5	1800 mc	7.5 m	-	Zona C1	-
R	68	6	1.7 mc/mq	7.5 m	-	Zona B	-
R	69	6	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	70	5	850 mc	7.5 m	-	Zona C1	-
R	71	5	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	72	5	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	73	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	74	5	5350 mc compreso esistente	7.5 m	-	Zona C1	-
R	75	5	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	76	6	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	77	6	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	78	9	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	79	6	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	80	6	2000 mc compreso esistente	7.5 m	-	Zona C1	il volume edificabile potrà avere, per il 70% al massimo, destinazione commerciale
R	81	6	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	82	6	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	83	6	1.5 mc/mq (1 mc/mq sul lotto ineditato)	7.5 m	-	Zona C1	-
R	84	8	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	85	8	1800 mc	7.5 m	-	Zona C1	-
R	86	8	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	87	8	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	88	8	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	89	8	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	90	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	91	8	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-
R	92	14	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	93	14	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	94	8	1.5 mc/mq	7.5 m	-	Zona C1	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
R	95	14	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	96	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	97	14	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	98	13	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	99	13	2.0 mc/mq	9.5 m	3 piani	Zona B2	-
R	100	14	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	101	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	102	13	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	103	14	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	104	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	105	14	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	106	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	107	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	108	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	109	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	110	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	111	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	112	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	113	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	114	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	-
R	115	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	-
R	116	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	117	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	118	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	-
R	119	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	120	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	121	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	122	13	1.0 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	Sì (PL/17)





Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
R	123	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	124	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	-
R	125	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	126	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	127	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	-
R	128	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	-
R	129	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	-
R	130	13	2.0 mc/mq	9.5 m	3 piani	Zona B2	-
R	131	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	132	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	133	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	-
R	134	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	135	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	136	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	137	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	138	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	139	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	(ex PR/3 Mason Vicentino)
R	140	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	141	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	142	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	143	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	144	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	145	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	-
R	146	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	147	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	148	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	149	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	150	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
R	151	13	2.0 mc/mq	9.5 m	3 piani	Zona B2	-
R	152	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	153	13	2.0 mc/mq	9.5 m	3 piani	Zona B2	-
R	154	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	155	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	156	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	157	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	158	13	2.0 mc/mq	9.5 m	3 piani	Zona B2	-
R	159	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	160	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	-
R	161	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	162	14	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	163	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	164	16/ 17 N	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	164	16/ 17 N	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	165	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	166	13	2.5 mc/mq	12.5 m	4 piani	Zona B1	-
R	167	13	2.0 mc/mq	9.5 m	3 piani	Zona B2	-
R	168	13	2.0 mc/mq	9.5 m	3 piani	Zona B2	-
R	169	13	2.0 mc/mq	9.5 m	3 piani	Zona B2	-
R	170	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	171	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	172	13	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
R	173	17 N	2.0 mc/mq	9.5 m	3 piani	Zona B2	-
R	174	5	1 240 mc	7.5 m	2 piani	Zona C1	La capacità edificatoria è originata dalla demolizione del fabbricato Fg 5 - Mapp 609, identificato con categoria di intervento 5*
R	175	13	1 970 mc	7.5 m	2 piani	Zona C1	La capacità edificatoria è originata dalla traslazione di porzioni di ZTO R/99 e R/101



### **ZONE RESIDENZIALI IN AMBITI DI EDIFICAZIONE DI FFUSA**

<b>Zona Tipo</b>	<b>Zona Num.</b>	<b>ATO</b>	<b>Edificabilità</b>	<b>Altezza max</b>	<b>Max piani</b>	<b>DM 1444/ 1968</b>	<b>Prescrizioni particolari</b>
Red	1	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	2	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	3	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	4	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	5	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	6	1	Indicazioni puntuali	Indicazioni puntuali	-		-
Red	7	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	8	1	Indicazioni puntuali	Indicazioni puntuali	-		-
Red	9	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	10	1	600 mc sul lotto/ Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	11	2	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	12	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	13	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	14	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	15	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	16	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	17	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	18	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	19	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	20	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	21	1	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	22	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	23	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	24	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	25	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	26	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
Red	27	15	Edifici con grado	Edifici con grado	-		-
Red	28	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	29	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	30	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	31	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	32	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	33	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	34	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	35	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	36	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	37	13	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	38	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	39	13	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	40	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	41	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	42	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	43	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	44	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	45	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	46	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	47	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	48	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	49	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	50	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	51	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	52	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	53	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	54	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
Red	55	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	56	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	lungo Via Fratta, relativamente alla parte terminale posta ad est, viene prescritto il mantenimento degli accessi carrai esistenti, eventualmente ampliati.
Red	57	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	58	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	59	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	60	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	61	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	62	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	63	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	64	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	65	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	66	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	67	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	68	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	69	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	70	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	71	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	72	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	73	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	74	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	75	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	76	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	77	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	78	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	79	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	80	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	81	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
Red	82	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	83	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	84	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	85	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	86	17 N	1.5 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	87	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	88	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	89	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	90	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	91	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	92	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	93	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	94	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	95	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	96	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	97	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	98	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	99	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	100	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	101	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	102	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	103	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	104	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	105	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	106	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	107	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	108	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	109	12	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
Red	110	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	111	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	112	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	113	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	114	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	115	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	116	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	117	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	118	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	119	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	120	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	121	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	122	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	123	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	124	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	125	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	126	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	127	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	128	17 N	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	129	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	130	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	131	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	132	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	133	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	134	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	135	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	136	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	137	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
Red	138	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	139	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	140	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	141	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	142	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	143	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	144	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	145	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	146	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	147	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	148	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	149	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	150	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	151	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	152	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	153	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	154	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	155	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	156	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	157	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	158	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	159	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	160	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	161	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	162	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	163	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	164	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	165	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-





Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
Red	166	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-
Red	167	17 S	1.0 mc/mq	7.5 m	2 piani	Zona C1	-

### ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
Prod	1	6	Rc 50%	10.0 m	-	Zona D	si prescrive quanto segue: a. Gli spazi destinati al parcheggio dei veicoli devono essere pavimentati con grigliati erbosi; b. Lungo tutto il perimetro del lotto edificatorio dovranno essere previste, in fase di progettazione, adeguate barriere vegetali costituite da siepi alberate con essenze arboree autoctone. Il rilascio dell'agibilità dei locali sarà subordinato alla verifica dell'avvenuta piantumazione. c. Le coperture dovranno essere realizzate con tipologie e materiali non riflettenti la luce e possibilmente del tipo "tetto verde".
Prod	2	6	Rc 50%	10.0 m	-	Zona D	si prescrive quanto segue: a. Gli spazi destinati al parcheggio dei veicoli devono essere pavimentati con grigliati erbosi; b. Lungo tutto il perimetro del lotto edificatorio dovranno essere previste, in fase di progettazione, adeguate barriere vegetali costituite da siepi alberate con essenze arboree autoctone. Il rilascio dell'agibilità dei locali sarà subordinato alla verifica dell'avvenuta piantumazione. c. Le coperture dovranno essere realizzate con tipologie e materiali non riflettenti la luce e possibilmente del tipo "tetto verde".
Prod	3	6	Rc 50%	10.0 m	-	Zona D	si prescrive quanto segue: a. Gli spazi destinati al parcheggio dei veicoli devono essere pavimentati con grigliati erbosi; b. Lungo tutto il perimetro del lotto edificatorio dovranno essere previste, in fase di progettazione, adeguate barriere vegetali costituite da siepi alberate con essenze arboree autoctone. Il rilascio dell'agibilità dei locali sarà subordinato alla verifica dell'avvenuta piantumazione. c. Le coperture dovranno essere realizzate con tipologie e materiali non riflettenti la luce e possibilmente del tipo "tetto verde".
Prod	4	9	Rc 50%	10.0 m	-	Zona D	-



Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
Prod	5	9	Rc 50%	10.0 m	-	Zona D	-
Prod	6	9	Rc 50%	10.0 m	-	Zona D	-
Prod	7	9	Rc 50%	10.0 m	-	Zona D	-
Prod	8	9	Rc 50%	10.0 m	-	Zona D	-
Prod	9	9	Rc 50%	10.0 m	-	Zona D	-
Prod	10	9	Rc 50%	10.0 m	-	Zona D	-
Prod	11	9	Rc 50%	10.0 m	-	Zona D	le opere di mitigazione idraulica potranno essere realizzate all'esterno del comparto, lungo il canale consortile nell'ambito di verde di contesto ad ovest, in forma di invaso lineare.
Prod	12	16	Rc 60%	10.5 m	-	Zona D	-
Prod	13	16	Rc 60%	10.5 m	-	Zona D	-
Prod	14	13	Esistente	-	-	Zona D	-
Prod	15	12	Esistente	-	-	Zona D	-
Prod	16	17 N	Esistente	-	-	Zona D	ambito pertinenziale di edifici produttivi esistenti, privo di capacità edificatoria ulteriore, nel quale sono ammesse le attività logistiche funzionali allo svolgimento delle attività produttive, quali parcheggi privati, spazi di manovra per carico/scarico merci, ecc., con esclusione dello stoccaggio di merci a cielo aperto. ambito soggetto a contributo straordinario perequativo n. 05

### ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
Comm	1	5	Rc 30%	10.0 m	-	Zona D	-
Comm	2	8	Rc 30%	10.0 m	-	Zona D	-
Comm	3	8	Rc 30%	10.0 m	-	Zona D	-
Comm	4	8	Rc 30%	10.0 m	-	Zona D	-
Comm	5	8	Rc 30%	10.0 m	-	Zona D	-
Comm	6	8	Rc 30%	10.0 m	-	Zona D	-
Comm	7	13	Rc 60%	9.5 m	-	Zona D	-
Comm	8	13	Rc 60%	9.5 m	-	Zona D	-
Comm	9	13	Rc 60%	9.5 m	-	Zona D	-
Comm	10	17 S	Rc 60%	9.5 m	-	Zona D	-

### ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
T	1	13	1.5 mc/mq (If), Rc 30%	6.5 m	-	Zona D	-



### ZONE PER INSEDIAMENTI AGRO-INDUSTRIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DI RETTO

Zona Tipo	Zona Num.	ATO	Edificabilità	Altezza max	Max piani	DM 1444/ 1968	Prescrizioni particolari
Agri nd	1	13	2.7 mc/mq (If), Rc 50%	8.0 m	-	Zona D	-
Agri nd	2	13	2000 mq	h media 6 m	-	Zona D	oltre alle destinazioni proprie di zona, è ammessa la funzione di supporto alla fruizione turistica del territorio, quale ad esempio l'allestimento di punti informativi e il supporto alla mobilità lenta.

### ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Num.	Tipo	Ind. Edif. Territoriale	Ind. Edif. Fondiaria	Altezza max	Testo_prescrizioni
1	SUAEV	1.0 mc/mq	1.4 mc/mq	7.5 m	-
2	SUA	1.0 mc/mq		7.5 m	-
3	SUAEV	1.0 mc/mq	1.35 mc/mq	7.5 m	-
4	SUAEV	1.0 mc/mq	495.54 mc/lotto	8.0 m	-
5	SUAEV	1.0 mc/mq	2 mc/mq	7.0 m	-
7	SUAEV	1.0 mc/mq		7.5 m	-
12	SUAEV	1.0 mc/mq		7.5 m	-
13	SUA	1.0 mc/mq		9.0 m	-
14	SUAEV	1.0 mc/mq (privato)	0.36 mc/mq (pubblico)	6.8 m	Il piano di recupero dovrà definire le modalità e caratteristiche dello spostamento e ricostruzione dell'edificio esistente e consentire così l'allargamento della strada.
15	SUA	1.0 mc/mq		9.0 m	-
16	SUA	1.35 mc/mq		6.8 m	-



Num.	Tipo	Ind. Edif. Territoriale	Ind. Edif. Fondiaria	Altezza max	Testo_prescrizioni
					<p>Il PL/16 comprende porzione di zona R completamente inediticata e porzione di zona R fronte strada, nella quale sono presenti volumi edilizi residenziali e di diversa destinazione d'uso, nonché un impianto di erogazione carburanti.</p> <p>Con l'obiettivo di pervenire ad un insediamento omogeneo di carattere urbano, arretrando dal ramo principale di Via Braglio i volumi edilizi esistenti a ridosso del distributore, è ammesso ricollocare sull'intero ambito le volumetrie originate dalla capacità edificatoria della porzione di zona R_SUA, unitamente alle volumetrie esistenti da demolire o alla capacità edificatoria di zona R/122 generata dalle aree corrispondenti liberate, se superiore.</p> <p>Relativamente agli edifici ed impianti presenti nel comparto che non verranno demoliti, il PUA dovrà attribuire loro pertinenze funzionali adeguate, le quali non concorreranno alla determinazione di capacità edificatoria alcuna all'esterno delle stesse.</p> <p>L'accessibilità all'area dovrà essere coordinata con l'incrocio esistente a nord-est tra i due diversi rami di Via Braglio e prevederne la rifunzionalizzazione.</p> <p>All'intero comparto si applicano i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- P = numero dei piani = 4</li><li>- Hmax = altezza massima = 12,50 ml misurata dalla quota del futuro marciapiedi in corrispondenza dell'accesso al comparto da Via Braglio.</li></ul> <p>Con un massimo complessivo per edificio di 1,50 ml, lo spessore di eventuali intercapedini tecnologiche in corrispondenza dei solai, purché sviluppate sull'intera estensione di questi, non concorrerà alla formazione dell'altezza di riferimento per l'edificio interessato.</p> <p>Per tutti i nuovi volumi edilizi è prescritta la copertura piana.</p> <p>Per le destinazioni d'uso vale quanto riportato all'art. 33 delle presenti NTO.</p> <p>In relazione al contesto insediativo e per la connotazione urbana densa prevista per il comparto, gli standard minimi a parcheggio determinati dalle destinazioni d'uso di progetto, dovranno essere preferibilmente tutti realizzati e non monetizzati. Le superfici a standard potranno anche essere coperte e integrate nei nuovi volumi edilizi.</p> <p>In sede di PUA potranno parimenti essere individuate opere fuori ambito, destinate a soddisfare lo standard minimo delle superfici a parcheggio. In ogni caso la quota massima dello standard a parcheggio che potrà essere monetizzata di concerto con il Comune non potrà eccedere il 15% dello standard minimo.</p>
17	SUA	1.0 mc/mq (R_SUA) 2.5 mc/mq (R/122)		12.5 m	
18	SUA	1.0 mc/mq		9.8 m	-
20	SUA	1.0 mc/mq		9.8 m	-
21	SUA	1.0 mc/mq		6.8 m	-
23	SUAEV	1.0 mc/mq		6.8 m	-
26	SUAEV	1.0 mc/mq		9.8 m	-
27	SUA	1.0 mc/mq		6.8 m	-
28	SUA	1.0 mc/mq		6.8 m	<p>Il piano attuativo dovrà definire le modalità e caratteristiche dello spostamento e ricostruzione dell'edificio esistente e consentire così l'allargamento della strada.</p>



## **ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO**

<b>Num.</b>	<b>Tipo</b>	<b>Destinaz.</b>	<b>Ind. Edif. Territoriale</b>	<b>Ind. Edif. Fondiaria</b>	<b>Altezza max</b>	<b>Testo_prescrizioni</b>
<b>6</b>	SUA	PROD	Rc 50%		10.0 m	-
						l'attuazione è subordinata alla approvazione del Piano per gli Inseidiamenti Produttivi ai sensi dell'Art. 27 della Legge 22/10/'71, n. 865 e successive modifiche. Si prescrive quanto segue: a. Gli accessi ai lotti non potranno essere realizzati sull'arteria principale di attraversamento nord-sud; b. Lungo la stessa viabilità non potranno essere realizzati parcheggi con accesso diretto. L'attuazione degli interventi nelle aree di nuovo impianto è subordinata alla realizzazione della viabilità nord-sud.
<b>8</b>	SUA	PROD	Rc 50%		10.0 m	
<b>9</b>	SUAEV	PROD	Rc 50%		10.0 m	-
<b>10</b>	SUAEV	PROD	Rc 50%		10.0 m	-
						l'attuazione è subordinata all'approvazione del relativo Piano di Lottizzazione di iniziativa privata. L'area destinata a "Verde attrezzato su zona" posta nella parte sud, deve essere reperita nella posizione indicata nelle tavole di Piano. L'attuazione degli interventi nelle aree di nuovo impianto è subordinata alla realizzazione della viabilità nord-sud.
<b>11</b>	SUA	PROD	Rc 50%		10.0 m	
<b>22</b>	SUA	PROD	Rc 60%		10.5 m	-
<b>25</b>	SUA	PROD	Rc 60%		10.5 m	-
<b>29</b>	SUA	TL	It 0.9 mc/mq		6.5 m	L'ambito è precisamente normato all'art. 40 delle NTO



## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI DEI RIFERIMENTI NUMERICI CONNESSI ALLE CATEGORIE DI INTERVENTO**

<b>Numero</b>	<b>Prescrizioni</b>	<b>Grado PI</b>	<b>Zona</b>
1	Continuità di falda con edificio contiguo	4	Agricola di collina, via Monteferro
2	Demolizione contestuale a qualunque intervento edilizio	5	R/18
3	Locale seminterrato con giardino pensile alla stessa quota del piano terra	4	R/18-20
4	Stessa quota piano terra edificio	3	R/20
5	Vol max 400 mc	4	Red/8
6	Continuità di falda con edificio contiguo	4	Agricola di collina, via Mazzarina
7	Vol max 1200 mc	4	Red/10
8	Pendenza delle falde come edificio contiguo	4	R/40
9	Ammessa destinazione turistico ricettiva previo reperimento dei relativi standard in area pertinenziale	3	Red/13
10	Vol max 400 mc, h max 6.0 m	4	Red/13
11	Vol max 600 mc	4	Red/17
12	Vol max 600 mc	4	Agricola di collina, via Collesello
13	Vol max 700 mc	4	Agricola di collina, via Collesello
14	Vol max 800 mc	4	Red/21
15	Struttura vetro/metallo con tetto piano praticabile. Vol max 95 mc	4	Agricola di collina, via Collesello
16	Vol max 60 mc compreso esistente, h media max 4.7 m	4	Agricola di collina, via Collesello
17	Ammessa demolizione e fedele ricostruzione in relazione all'accertata necessità di realizzare un sistema di fondazioni profonde	4	Agricola di collina, via Costavernese
18	Vol max 600 mc, h max 6.0 m	4	Red/27
19	In caso di demolizione e ricostruzione è prescritto l'arretramento di almeno 7,5 m dal limite di proprietà lungo strada	5*	Comm/6
20	Previa dimostrazione di corretta integrazione prospettica del manufatto in relazione alla facciata, è ammessa la realizzazione di una scala esterna con obbligo di esplicita approvazione da parte della Commissione edilizia.	3	Agricola di collina, via Collesello
21	Demolizione fabbricato Fg 5 – Mapp 609, con riqualificazione ambientale e trasposizione del volume in ZTO R/174, Fg 8 Mapp 785.	5	R/132
22	l'intervento sull'edificio con categoria di intervento 3 è subordinato al mantenimento di un corretto rapporto con il sagrato, con la piazza e con la chiesa, prestando particolare attenzione al prospetto nord visibile dal polo sportivo. La soluzione progettuale dovrà in ogni caso essere subordinata a parere favorevole della competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio.	3	A1/19



## EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Numero	Ubicazione	Prescrizioni	Interventi ammessi
1	Villaraspa, via Oppio	L'eventuale volume eccedente gli 800 mc concessi non è trasformabile in credito edilizio ed è utilizzabile nella destinazione d'uso agricola attuale oppure nel sottotetto non accessibile.	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
2	Via Costa	Considerato il contesto ambientale di appartenenza viene preclusa la possibilità di un ampliamento anche ai sensi di normative sovraordinate. Gli eventuali interventi di ristrutturazione non devono prevedere modifica del sedime e dell'altezza dell'edificio.	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
3	Villaraspa, via Palazzon	Considerato il contesto ambientale di appartenenza viene preclusa la possibilità di un ampliamento anche ai sensi di normative sovraordinate. Gli eventuali interventi di ristrutturazione non devono prevedere modifica del sedime e dell'altezza dell'edificio. Si prescrive il mantenimento di filari alberati e siepi in prossimità dell'edificio.	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
4	Via Pasubio	-	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - trasposizione di volume nella adiacente ZTO Red/158 (ex C1.2/161) anche oltre l'indice di zona o all'interno dell'ambito di pertinenza.
5	Via Costadema	-	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
6	Via Mazzarina	Continuità di falda con edificio contiguo	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
7	Via Laverda	Volume max uso residenziale 599 mc	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
8	Via Ponticello	-	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
9	Via Costavernese	-	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia



<b>Numero</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Prescrizioni</b>	<b>Interventi ammessi</b>
10	Via Costavernese	-	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
11	Via Laverda	-	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
12	Via Collesello	-	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
13	Via Tezze	-	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia
14	Via Collalto	Volume max uso residenziale 600 mc Intervento soggetto a contributo straordinario perequativo	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia





## PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI PUNTUALI

Numero	Volume massimo	Superficie fondiaria	Altezza massima edificio (m)	Zona	Indice fondiario massimo	Foglio – Mappale Note
01	200,00	761,00	3,00	Red/61	0,26	Fg 3 – Mapp 275 porzione, 108 porzione
06	700,00	783,60	7,50	Red/114	0,89	Fg 6 – Mapp 610, 611 Il volume concesso è aggiuntivo rispetto al volume derivante dall'indice della zona di appartenenza
07	Fg 1 – Mapp 59, 66 porzione 389, 590 L'intervento sugli edifici con grado di intervento 6 è ammesso con il mantenimento del passaggio nello stato di diritto in cui si trova.					
08	800,00	1.483,00	7,50	Red/158	0,54	Fg 12 – Map 302 porzione
09	1.500,00	1.582,00	7,50	Red/93	0,95	Fg 6 – Map 193 porzione
10	1.500,00	1.400,00	9,00	R/133	1,07	Fg 3 – Map 336 porzione
11	E' ammessa la chiusura laterale e la copertura della pompeiana in allineamento ai lati ovest e nord del fabbricato con struttura portante e di tamponamento removibili, mobili, a condizione che nell'esercizio dell'attività commerciale siano rispettati i limiti di emissione sonora di cui al grado 2 del Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale. L'esecuzione dell'intervento è presupposto per la puntuale variante al piano acustico stesso. L'area F adiacente alla zona Red/24, bar/osteria "Il Passeggio", è convenzionabile per l'uso pubblico con mantenimento della proprietà privata; la medesima proprietà deve farsi carico dell'esecuzione e manutenzione delle opere eventualmente richieste dall'Amministrazione Comunale in ragione del migliore utilizzo dell'area.					
12	150,00	200	9,00	F	0,75	Fg 5 – Map 53 E' ammesso l'ampliamento di sedime della porzione di edificio verso sud nei seguenti termini: - mantenimento del perimetro, quindi del fronte, prospiciente al piazzale; - allargamento verso est fino ad ottenere una larghezza massima di m 6,40. E' ammessa la sopraelevazione della porzione di edificio verso sud fino ad una altezza di gronda di m 6,15. Si prescrive il mantenimento della forometria esistente sul prospetto ovest.
13	800,00	735,50	7,50	R/121	1,09	Fg 3 – Mapp 443 porzione, 445 porzione Il volume concesso è aggiuntivo rispetto al volume derivante dall'indice della zona di appartenenza
14	600,00	543,00	7,50	Red/104	1,10	Fg 2 – Map 324 La volumetria si intende comprensiva dell'esistente
15	800,00	1.379,00	7,50	Red/80	0,58	Fg 6 – Map 235 porzione
16	1.910,00	764,00	7,50	R/114	2,50	Fg 1 – Mapp 232, 107, 108, 292, 661, 662, 663, 572 L'intervento è subordinato all'approvazione di un PDR



Numero	Volume massimo	Superficie fondiaria	Altezza massima edificio (m)	Zona	Indice fondiario massimo	Foglio – Mappale Note
17	2.365,00	2.446,60	7,50	R/100	0,97	Fg 4 – Mapp 1227 porzione, 1342, 1345 porzione
18	600,00	1.183,00	7,50	R/103	0,51	Fg 4 – Mapp 755 porzione, 1279 porzione
19						<i>E' ammessa la demolizione delle superfetazioni con recupero del volume esistente per la sopraelevazione dell'edificio. L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a quella dell'edificio adiacente a ovest con grado 4.</i>
20	1.250,00	3.133,60	9,50	R/169	2,00	Fg 8 – Mapp 221, 138 <i>L'intervento è subordinato alla cessione dell'area necessaria alla realizzazione della pista ciclopedonale sulla Strada Provinciale e del marciapiede lungo via Marconi</i>
21						<i>E' ammessa la demolizione del fabbricato su Via Pozzo individuato con grado 6 e la sua ricostruzione a parità di volume entro il sedime arretrato cartografato, subordinata alla cessione di una fascia dell'area di proprietà lungo strada della profondità di 2.5 m, da destinare alla rifunzionalizzazione del tratto viario. L'intervento edilizio dovrà essere regolato da apposita convenzione. <b>La cessione dell'area di proprietà assolverà ogni obbligo perequativo.</b></i>
22						<i>La zona ad intervento edilizio diretto è estesa all'intera area di proprietà. Il fabbricato su Via Roma, individuato con grado 6, dovrà essere demolito, unitamente a tutte le strutture legittime pertinenziali insistenti sull'ambito. Entro il sedime cartografato, arretrato su via Roma in allineamento agli edifici esistenti sui lotti confinanti, potrà essere realizzato un unico organico volume edilizio con le destinazioni, i piani e le altezze massime di zona. L'intervento è subordinato alla cessione di una fascia dell'area di proprietà lungo strada della profondità di 2.5 m, da destinare alla rifunzionalizzazione del tratto viario. A seguito della progettazione esecutiva dell'opera, tale fascia potrà anche essere ridotta fino al minimo di una larghezza media di 1.5 m; in tal caso la mancata cessione di area dovrà essere compensata da opere di pari valore economico. L'intervento edilizio dovrà essere regolato da apposita convenzione. <b>La cessione dell'area di proprietà assolverà ogni obbligo perequativo.</b></i>
23						<i>L'intervento edilizio diretto è subordinato alla cessione di una fascia di interesse pubblico lungo strada di 5 metri, destinata alla rifunzionalizzazione del tratto viario. La capacità edificatoria attribuita è definita in due unità abitative di 900 mc ciascuna, da realizzare con intervento edilizio diretto. <b>L'intervento edilizio dovrà essere regolato da apposita convenzione.</b></i>
24						<i>Si prescrive, per la nuova edificazione, la distanza minima dalla strada di 7,5 m, nel rispetto sostanziale dell'ambito cartografato per il nuovo sedime. Volume massimo 600 mc</i>



## AMBITI DI INTERVENTO SOGGETTI A CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO

Numero	Volume edificabile (mc)	Zona	Foglio – Mappale	Note
01	600,00	R	Fg 3 – Mapp 795, 797, 800, 803	
02	600,00	R	Fg 8 – Mapp 41 porzione	Essendo area soggetta a inondazioni periodiche dovranno valutarsi accorgimenti (es. piano di calpestio sopraelevato) al fine di evitare possibili danni e/o pericoli dovuti agli allagamenti (prescrizione Genio Civile regionale prot. 372254 del 06/09/2017)
03	186,00	Verde privato	Fg 12 – Mapp 30	
04	1000,00	R	Fg 4 – Mapp 380, 780 porzione	La nuova edificazione dovrà attuarsi nel rispetto sostanziale dell'ambito cartografato per il nuovo sedime. In relazione al contesto insediato e alla dimensione dell'area pertinenziale, si prescrive il mantenimento a verde permeabile seminaturale di metà della superficie interessata dall'intervento, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo. In caso di maggior impermeabilizzazione del lotto il provvedimento edilizio è subordinato all'approvazione da parte degli enti competenti delle opere di mitigazione idraulica conseguenti.
05		Prod + Verde privato	Fg 7 – Mapp 11 porzione	
06	550,00	R	Fg 13 – Mapp 346 porzione	
07	1000,00	R	Fg 12 – Mapp 484 porzione	
08		Parcheggio privato	Fg 1 – Mapp 717	
09	650	R	Fg 9– Mapp 124 porzione	
10		Parcheggio privato	Fg 1 – Mapp 351	
11	642	R	Fg 6 – Mapp 471	
13	600	R	Fg 2 – Mapp 316	La corresponsione del contributo straordinario perequativo e gli obblighi conseguenti, compresa la decadenza della previsione urbanistica, sono regolati dall'accordo di programma art. 7 LR 11/04 e art. 34 DLgs 267/00 di cui alle DCC n. 43 del 03/11/2017 (Sarcedo) e n. 48 del 29/11/2017 (Mason Vicentino)
14	915	R	Fg 5 – Mapp.592 (originario) porzione	Il comparto mantiene la capacità edificatoria precedente alla sua riduzione (915 mc) per la realizzazione della bretella di Via Oppio, opera complementare alla SPV, ed è oggetto di contributo straordinario perequativo l'ampliamento dell'area di intervento.
15	700	Agricola	Fg 8 – Mapp 970	
16	828	R	Fg 4 – Mapp 123	



<b>Numero</b>	<b>Volume edificabile (mc)</b>	<b>Zona</b>	<b>Foglio – Mappale</b>	<b>Note</b>
17	848	Scheda attività produttiva in zona impropria n. 47	Fg. 8 – Mapp 740	<i>Ammesso recupero annesso agricolo come residenza del custode/proprietario.</i>
18	600	R	Fg 7 – Mapp 354	<i>Con parere VAS n 146 del 18.11.2020 si prescrive:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- prima del rilascio dei titoli abilitativi, devono essere eseguite opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche e geotecniche atte a verificare l'idoneità dei suoli alla trasformazione;</li><li>- le acque reflue dell'intervento dovranno essere convogliate alla fognatura pubblica, anche con la finalità di prevenire eventuali dissesti o di compromettere la stabilità dei versanti;</li><li>- le acque meteoriche dovranno essere gestite in conformità a quanto previsto dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto (Allegato A3 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009 e smi), prestando sempre particolare attenzione alla stabilità dei versanti.</li></ul>
19	314	R	Fg 2 – Mapp 1108,962	<i>La capacità edificatoria complessiva max di 700 mc è subordinata alla demolizione dei 2 fabbricati esistenti interni all'ambito di volume pari a 386 mc. Si prescrive il mantenimento a verde permeabile seminaturale di metà della superficie interessata dall'intervento, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo.</i>
20	500	R	Fg 1 – Mapp 315	<i>La nuova edificazione dovrà attuarsi nel rispetto sostanziale dell'ambito cartografato per il nuovo sedime</i>
23	500	R	Fg 13 – Mapp 77	<i>In relazione al contesto insediato e alla dimensione dell'area pertinenziale, si prescrive il mantenimento a verde permeabile seminaturale di metà della superficie interessata dall'intervento, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo. In caso di maggior impermeabilizzazione del lotto il provvedimento edilizio è subordinato all'approvazione da parte degli enti competenti delle opere di mitigazione idraulica conseguenti.</i> <i>- Volume prima casa-</i>



<b>Numero</b>	<b>Volume edificabile (mc)</b>	<b>Zona</b>	<b>Foglio – Mappale</b>	<b>Note</b>
<b>24</b>	500	R	Fg 2 – Mapp 281,1113	Si prescrive l'allineamento dei fronti NE e SO al fabbricato esistente sul lotto contiguo, nel rispetto sostanziale dell'ambito cartografato per il nuovo sedime e della viabilità privata d'accesso cartografata. -Volume prima casa-
<b>25</b>	855	R	Fg 13 – Mapp 347,332	La capacità edificatoria complessiva max di 855 mc è subordinata alla demolizione del fabbricato esistente interno all'ambito, che la origina. La nuova edificazione dovrà attuarsi nel rispetto sostanziale dell'ambito cartografato per il nuovo sedime
<b>27</b>	300	R	Fg 5 – Mapp 861,1051	La capacità edificatoria complessiva max di 710 mc è subordinata alla demolizione del fabbricato esistente interno all'ambito, che la origina in parte (410 mc). La nuova edificazione dovrà attuarsi nel rispetto sostanziale dell'ambito cartografato per il nuovo sedime Come da parere ULSS 63792/VI.1.4.IEQT/178-21 del 29/07/2021, "in ragione della vicinanza con il sito produttivo va verificato il clima acustico ed ambientale adottando le necessarie misure di protezione"
<b>28</b>	667	Agricola	Fg 2 – Mapp. 1301,1304	Si prescrivono la rinaturalizzazione del sedime originario dell'edificio demolito (fg 2 – mapp. 1130,1172,1170,20) e l'utilizzo dell'accesso esistente da via Costadema per l'edificio traslato sui mappali 1301,1304.
<b>29</b>	650	R	Fg 6 – Mapp 524 porzione, 526 porzione	Zona Red/120; altezza massima edificio 7,50 m.

I volumi indicati sono stati base di calcolo per il contributo straordinario perequativo ai sensi delle specifiche Deliberazioni di indirizzo del Consiglio Comunale e sono dunque massimi inderogabili.

Nei medesimi ambiti resta inoltre interdetta la possibilità di applicare volumi da credito edilizio.



## **Allegato D**

### **ALLEGATI PARERE IGIENICO SANITARIO ULSS 7 PEDEMONTANA**

Si riportano di seguito gli allegati al parere ULSS prot n. 63792/VI.1.4.IEQT/178-21 del 29/07/2021 in tema di:

- Tutela e promozione dell'uso razionale dell'acqua;
- Attività insalubri;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Indicazioni sui requisiti di igiene edilizia e sicurezza dell'abitato;
- Requisiti degli insediamenti zootecnici.



#### A) TUTELA E PROMOZIONE DELL'USO RAZIONALE DELL'ACQUA:

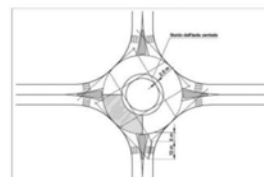
Le zone che ricadono nell'aria di vincolo di pozzi e sorgenti ad uso idropotabile sono soggette ai vincoli previsti dalla vigente normativa (DLgs 152/2006) e va salvaguardato il principio di non aumentare il carico inquinante nell'aria soggetta a tutela.

B) ATTIVITÀ INSALUBRI Le attività insalubri ai sensi dell'art. 216 del TULLSS devono essere individuate per il fatto che richiedono l'adozione di cautele ai sensi degli artt. 216 e 217 del TULLSS in base alle loro caratteristiche di localizzazione, potenzialità, e modalità di conduzione, comportando principalmente la necessità di una sufficiente distanza dall'abitato. Si ricorda che la attività produttive insalubri normalmente vanno ubicate in zona produttiva, e comunque devono risultare discoste dall'abitato, salvo specifica documentazione di compatibilità, come pure in particolare gli allevamenti zootecnici, in particolare quelli intensivi. Quest'ultimi comportano anche vincoli urbanistici (come previsto dalla vigente normativa regionale DGR 856/2012), per cui si ritiene che il competente UTC debba mantenere verificare e mantenere aggiornata la tavola dei vincoli e si propone di adottare uno specifico fascicolo con le schede di ciascuna attività insalubre e di ciascun allevamento zootecnico, nelle quali siano indicate le principali caratteristiche dell'attività e ed i vincoli applicabili. Riguardo agli interventi edili ed urbanistici in prossimità di allevamenti zootecnici si ricorda che la loro ammissibilità è in ogni caso subordinata alla verifica del vincolo urbanistico esistente secondo la normativa regionale.

#### C) INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

La presenza di viabilità di rango non-locale nei centri abitati ha effetti sui fattori di rischio in quanto da un lato i veicoli che si avvicinano al centro abitato possono tendere a mantenere una maggior velocità nella misura in cui non viene percepita la valenza residenziale dell'area, dall'altro l'abitato comporta un maggior numero/frequenza di attraversamenti della strada e di manovre di accesso/uscita dagli accessi carrai per le necessità di accedere ai servizi (scuole, comune, biblioteca, farmacia, ambulatori, pubblici esercizi,...).

Per migliorare la sicurezza occorre agire sulle diverse caratteristiche: strutturali, morfologiche, di circolazione e regolazione del traffico, di illuminazione, di visibilità e di segnaletica stradale orizzontale e verticale. Questo sistema multifattoriale di caratteristiche/misure se coordinato adeguatamente, potrà costituire un valido strumento per migliorare la sicurezza stradale. Si propone in questa logica di adottare, nelle zone di passaggio tra extraurbano e zone abitate, nonché negli attraversamenti più delicati per tipologia di utenza (bambini, anziani,...), sistemi morfologici, cromatici, ed architettonici per dissuadere comportamenti pericolosi (velocità elevata, sorpassi, mancato rispetto della precedenza, ecc...). I percorsi pedonali, soprattutto nei nuclei abitativi, vanno verificati ed adeguati, tenendo conto del piano di eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A. rif. D.G.R. 841 del 31/03/2009), che si pone come strumento, trasversale di analisi e verifica. Si segnala l'importanza di promuovere la mobilità ciclo-pedonale in ambito urbano e sub-urbano (percorsi casa-scuola, casa-impianti sportivi/aree verdi, percorsi casa-centro, fruizione dei percorsi naturalistici) garantendo percorsi sicuri e di qualità, e interconnessioni in ambito sovra comunale, prevedendo possibilmente anche una segnaletica informativa che consenta agli utenti di scegliere i percorsi più adeguati alle proprie caratteristiche. Con riferimento alle rotonde con precedenza all'anello, e alle intersezioni in generale, nel segnalare l'importanza che siano presenti attraversamenti pedonali adeguatamente visibili ed illuminati, si propone di integrare le NTO prevedendo l'analisi degli effettivi bisogni pedonali e ciclabili al fine di garantire condizioni il più possibile sicure per i pedoni. Si allegano in proposito alcuni schemi tratti dalla vigente normativa tecnica.



*Nota1: Si segnala che i sistemi spartitraffico in corrispondenza degli attraversamenti forniscono un maggior grado di sicurezza ai pedoni che devono attraversare strade con caratteristiche di attraversamento, anche per la possibilità di sostare in sicurezza tra le due carreggiate e prestare maggiore attenzione a un solo senso di marcia del traffico. Infatti gli automobilisti che percorrono strade extraurbane quando entrano nell'abitato hanno una minor percezione dell'adeguatezza della loro velocità, ed è quindi consigliato prevedere specifiche modificazioni delle caratteristiche della strada che rendono evidente il contesto urbano.*

*Nota2: Per i Sentieri e i percorsi di Mountain Bike si richiamano le regole del CAI Commissione Centrale per l'escursionismo – Gruppo Lavoro Sentieri - riportate nel "Quaderno di escursionismo" n. 1 4ª edizione 2010 - Sentieri pianificazione segnaletica e manutenzione, facendo presente l'importanza che la segnaletica verticale e orizzontale sia posta, oltre che all'inizio ed alla fine dei sentieri, e in corrispondenza dei bivi, anche in punti rilevanti del percorso, con riportata la distanza residua. Considerato inoltre che la zona è potenzialmente frequentata da animali selvatici e da bovini e ovini al pascolo, è necessario che sia apposta idonea cartellonistica sulla prevenzione delle punture di zecca.*

Riguardo alla viabilità delle nuove zone residenziali e per l'adeguamento di quelle esistenti si propone di perseguire due linee strategiche finalizzate alla prevenzione degli incidenti stradali:

1. L'istituzione di "zone 30" per le quali si richiama il principio dell'adozione di sistemi morfologici, cromatici, architettonici per favorire comportamenti virtuosi (limitazione della velocità, rispetto della precedenza, ecc.).
2. Privilegiare la razionalizzazione del collegamento delle strade di lottizzazione verso la viabilità sovraordinata prevedendo intersezioni conformi al D.M. 19/04/2006 (già citato) nei confronti del sistema viabilistico comunale e/o provinciale, perseguendo il principio della riduzione dei passi carrai (che possono costituire un fattore di rischio).
3. Realizzazione di collegamenti pedonali e/o ciclopedonali sicuri per favorire la mobilità pedonale e ciclabile nei collegamenti casa-scuola, casa-servizi.

Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) è sempre utile che la realizzazione delle infrastrutture stradali parta da un'"Analisi di sicurezza preventiva", ad esempio utilizzando gli standard delle "Linee guida per le analisi di sicurezza delle strade" del Centro Nazionale Ricerche. Inoltre va raccomandato di prestare particolare attenzione alla mobilità in sicurezza per pedoni e ciclisti almeno per i percorsi "casa-scuola"(per i ragazzi in età scolastica) e "casa-servizi collettivi" (quali Biblioteca, Municipio, Farmacia, Negozi,... per la popolazione generale) dalle diverse zone residenziali, individuando percorsi preferibilmente defilati o meglio protetti (separati e distinti) rispetto alla viabilità con velocità extra-urbana.



#### **Allegato A – Indicazioni sui requisiti di igiene edilizia e sicurezza dell'abitato** **Interventi sulle aree residenziali e recupero del patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi di ampliamento, ovvero di recupero di edifici a fini residenziali sono regolamentati per gli aspetti di igiene edilizia dal DM 05/07/75, come modificato dal DM 9/6/1999 per tener conto dei vincoli del patrimonio storico avente caratteristiche meritevoli di conservazione, e dalla LR 12/1999 per il recupero dei sottotetti esistenti al 31/12/1998. Qualora ad esempio l'altezza degli ambienti abitativi esistenti fosse significativamente inferiore al valore di norma, è necessario che l'intervento di ristrutturazione preveda misure per adeguarla, per quanto possibile (ad esempio utilizzando solai collaboranti in legno-cemento, che consentono una maggior altezza 'sotto tavolato', ovvero abbassando la quota del pavimento del piano terra di alcune decine di centimetri,...) e considerare anche eventuali misure compensative (riscontri d'aria trasversali,...). Si ritiene quindi necessario che gli interventi sui fabbricati esistenti (ristrutturazione, manutenzione straordinaria,...) che non rispettano i requisiti vigenti (ad esempio per il parametro altezza interna) prevedano misure per adeguarla, per quanto possibile, al valore di norma oppure dimostrino che l'intervento edilizio non pregiudichi la possibilità futura di adeguamento; pertanto non potranno essere ammessi interventi di manutenzione straordinaria che prevedano il rifacimento di solai (con l'applicazione della LR 21/1996, l'antisismica,...) in fabbricati con altezza insufficiente senza che siano verificati le possibilità di adeguamento. Si precisa che in presenza di vincoli oggettivi è di regola da considerarsi accettabile un'altezza di 2,55 m nel recupero dell'esistente, mentre altresì altezze inferiori a 2,40 m sono da considerarsi antigieniche per l'uso abitativo principale. Nelle situazioni intermedie dove l'altezza è compresa tra 2,40 m e 2,55 m, occorre individuare soluzioni che mitighino la carenza come il garantire il rispetto del cubo d'aria (realizzabile prevedendo un volume del locale non inferiore a quello calcolabile moltiplicando la superficie minima prevista dal DM 15/07/1975 per la tipologia del locale per un'altezza di 2,55 m) e prevedendo riscontri d'aria trasversali (ottenibile garantendo almeno due affacci). Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza interna risulta inferiore a 2,40 m per i vani abitativi ed a 2,20 m per quelli accessori e di servizio. Sono inoltre e comunque fatti salvi requisiti applicabili a specifici utilizzi (ad es. altezza minima di m 2,70 per attività di estetica, parrucchieri, ambulatori medici,...).

Le strutture edilizie che delimitano locali abitabili devono garantire adeguate prestazioni termo-igrometriche per consentire condizioni di benessere per gli occupanti, evitando ponti termici e surriscaldamenti derivanti dal soleggiamento, fenomeni di umidità, ecc... Particolare attenzione deve essere adottata per la protezione degli ambienti abitativi dalla risalita di gas radon dal sottosuolo in quanto il Comune rientra nell'elenco regionale dei Comuni a rischio. Tale rischio risulta più significativo nei locali a diretto contatto con il terreno, ma possono essere interessati anche i locali ai livelli superiori se quelli a contatto con il terreno non sono sufficientemente protetti e ventilati. Risulta pertanto sempre necessario prevedere, in mancanza di locali scantinati sottostanti, un adeguato vespaio ventilato naturalmente a camera d'aria o a ciottolame, e l'adozione di particolari cautele nella posa delle tubazioni verticali, affinché non si realizzano vie per la diffusione di radon negli ambienti abitativo ed impermeabilizzando con apposite guaine il primo pavimento contro terra. Ovviamente con la realizzazione del vespaio ventilato, che dovrà essere costituito da un'intercapedine d'aria di almeno 20 cm provvista di aperture di ventilazione in posizione contrapposta, deve essere adeguata, ove carente, anche l'altezza dei locali abitativi. Il vespaio per essere ventilato, deve avere aperture direttamente all'esterno, protette da griglie antinsetto e roditori, collocate in modo da favorire riscontri d'aria trasversali e l'effetto di tiraggio.

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale (forma del lotto,...), gli edifici di nuova costruzione vanno posizionati in modo che abbiano l'angolo tra l'asse longitudinale principale e la direttrice Est-Ovest non superiore a 45°, e le interdistanze fra edifici all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate per ogni alloggio. Per la disposizione dei locali interni degli alloggi vanno privilegiati gli ambienti diurni (soggiorno,...) nel soleggiamento e negli apporti naturali di luce e calore: gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere preferibilmente disposti da Sud-Est a Sud-Ovest, mentre gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) vanno preferibilmente disposti lungo il lato Nord. Per assicurare un soleggiamento minimale è necessario che gli alloggi monoaffaccio, ove esposti a Nord, abbiano l'angolo tra la linea di affaccio e la direttrice Est-Ovest non inferiore a 30°.

Si propone inoltre di privilegiare soluzioni che favoriscano la sostenibilità ambientale (componente acqua: riuso delle acque meteoriche per la gestione del verde; componente aria: maggiorazione dei requisiti prestazionali di isolamento termico allo scopo di diminuire l'utilizzo di combustibili fossili per il riscaldamento degli ambienti cui è collegato il contributo all'inquinamento atmosferico, utilizzo di sorgenti di energia rinnovabile, ...). Sono in sintonia con gli obiettivi generali di qualità e sostenibilità ambientale anche le iniziative che promuovono la bioedilizia, o anche più semplicemente case a minor consumo energetico. Esistono esperienze pilota (es. CasaKlima di BZ, Comune di Carugate (MI),...) in tal senso che si sono avvalse di incentivi e crediti edilizi, oltre all'adozione di specifica normativa comunale.

Si propone di articolare l'analisi del fabbisogno edilizio considerando le diverse tipologie di utilizzatori, fornendo una risposta articolata sia in base al numero degli utilizzatori che alle esigenze di fruibilità e di relazione sociale delle famiglie. Si ritiene inoltre auspicabile che nelle zone di tipo C i nuovi condomini, salvo che ciascun alloggio sia provvisto di aree verdi di pertinenza, abbiano degli spazi verdi condominiali, protetti dalla viabilità carraia (ad es. da barriere verdi (siepe)) e siano previsti spazi comuni esterni attrezzabili con panchine ed eventuali strutture ricreative. Per contenere i consumi di acqua potabile, in accordo con le indicazioni normative in materia di risparmio idrico, vanno privilegiate soluzioni che consentano il riuso delle acque meteoriche (ad es. negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione/restauro, in presenza di annesse aree verdi, od a orto, di superficie superiore a 100 m<sup>2</sup>, può ragionevolmente essere prevista una cisterna di raccolta delle acque meteoriche, eventualmente con separatore delle acque di prima pioggia, che ne consenta il recupero per l'uso irriguo).

Per promuovere l'attività motoria e favorire le relazioni interpersonali è opportuno che siano disponibili spazi verdi attrezzati per bambini ed anziani, mentre per giovani ed adulti dovrebbero essere disponibili percorsi attrezzati per l'attività motoria, collocati preferibilmente in corrispondenza di aree di valenza ambientale, defilate dal traffico stradale, ecc..., possibilmente interconnessi da percorsi ciclo-pedonali. Si propone di verificare le azioni per rendere disponibili spazi verdi raggiungibili in max 15 minuti a piedi dalla residenza (distanti quindi poche centinaia di metri) con percorsi sicuri (marciapiedi, attraversamenti segnalati, ...). Le aree verdi dovrebbero poi avere dimensioni tali da non porre troppe limitazioni all'utilizzo (consigliati ad esempio più moduli di 40 m x 40 m): le dimensioni devono infatti consentire di movimentare la configurazione degli spazi destinati al gioco dei bimbi, superando la visione limitata di 'spazio rigorosamente orizzontale, attrezzato con altalena, scivolo e giostra', che privilegia l'aspetto della vigilanza degli adulti, ma che evidentemente non è adatta alle caratteristiche del bambino, che si diverte a nascondersi ed ha bisogno di inventare. Tali aree è opportuno che siano collocate in posizione defilata rispetto alla viabilità principale, e protette da recinzione integrata con barriere verdi, per conseguire condizioni di sicurezza ed una migliore qualità ambientale. E' importante anche disporre di spazi verdi (giardini privati o di lottizzazione) prossimi alla residenza (poche decine di metri) quale obiettivo di qualità per l'abitato urbano; per conseguire tale risultato senza sacrificare le aspettative di urbanizzazione residenziale, si suggerisce di valutare anche la possibilità, in alcuni contesti, di ampliare le possibilità di edificazione in verticale quando connesse alla realizzazione di spazi verdi condominiali o di uso pubblico.

Si fa presente che quanto sopra indicato è riconducibile al progetto 'città sostenibile delle bambine e dei bambini' di cui ad esempio gli indicatori di qualità riportati nell'allegato tecnico al D.M. 30/07/2002, e D.M. 16/01/2003.

#### **Interventi sulle aree produttive e sulle attività zootecniche**

Sussistono possibili cause di conflittualità tra l'uso residenziale e gli altri usi del territorio. Si riportano quindi dei criteri generali di valutazione/obiettivi di promozione della salute, quali azioni di miglioramento per lo strumento urbanistico:

È in generale controindicata l'individuazione di zone residenziali e di nuove residenze, compresa la possibilità di ampliamenti che aumentino il numero di unità abitative, a distanza inferiore a 50 m da aree produttive<sup>1</sup>, da siti con industrie insalubri, ovvero da analoghi elementi di possibile incompatibilità sotto il profilo igienico (ad es. impianti di trattamento rifiuti, impianti di depurazione, elettrodotti ad alta tensione e relative sottostazioni,...), nonché la costruzione di nuovi insediamenti residenziali a distanze inferiori a 30 m da viabilità caratterizzata da traffico di attraversamento intenso/veloce. Ove non è possibile rispettare tali

<sup>1</sup> Al fine di tutelare la salute degli abitanti, tenendo conto delle diverse emissioni potenzialmente derivanti dal sito produttivo.





distanze, si propone di far precedere l'intervento da una specifica valutazione del clima ambientale (per rumore, polveri, ...) che individui le più appropriate misure di mitigazione/protezione.

È parimenti controindicata l'individuazione di siti produttivi, compresa la possibilità di ampliamenti dell'esistente, a distanza inferiore a 50 m da zone/edifici residenziali. Qualora non sia possibile rispettare tali distanze si raccomanda che l'intervento di urbanizzazione, ovvero edilizio, sia preceduto da una specifica valutazione di impatto ambientale (per rumore, polveri, ...) che individui le più appropriate misure di mitigazione/protezione, ad esempio destinando le zone più prossime alle residenze a uffici, depositi, parcheggi,...

È necessario promuovere situazioni di compatibilità tra insediamenti residenziali ed allevamenti zootecnici, per cui si propone:

- di considerare preventivamente, negli interventi di urbanizzazione e di trasformazione edilizia, le distanze di protezione previste dalle norme citate nel precedente paragrafo<sup>2</sup>.
- di coordinare la realizzazione di nuove residenze e gli ampliamenti che aumentano il numero di unità immobiliari in zona agricola, con l'uso zootecnico degli annessi rustici<sup>3</sup> di terzi posti in vicinanza, in relazione alla necessità di garantire un'adeguata distanza da stalle, concimaie, sili mais,...

Per prevenire situazioni di possibili inconvenienti igienici da odori, insetti, rumori, etc... derivanti dalle attività zootecniche devono essere principalmente rispettate delle distanze (secondo la normativa regionale per gli allevamenti intensivi e per gli altri secondo le indicazioni di questo Dipartimento di Prevenzione indicate nello specifico elaborato), e in secondo ordine adottate delle misure di prevenzione nella conduzione dell'attività (limitazione del numero di animali, adozione di adeguate caratteristiche degli impianti, ...). Le distanze, che sono reciproche, si applicano tra ambienti abitativi/zone urbanistiche ed allevamenti zootecnici (stalle, sili mais, recinti esterni per la stabulazione del bestiame -paddock-, strutture per il contenimento delle deiezioni -vasche, concimaie,...., ed assimilabili.

#### Interventi sulla viabilità e suggerimenti finalizzati a favorire la sicurezza stradale e favorire la mobilità

Tra gli obiettivi della progettazione urbanistica va considerato il garantire che le diverse forme di mobilità possano avvenire in condizioni di sicurezza e di fluidità. Consapevoli che le caratteristiche topografiche e storico-tipologiche del territorio sono sovente difficilmente conciliabili con i requisiti ottimali di mobilità, si propone di avviare iniziative finalizzate ad assicurare, ove possibile, i migliori standard di sicurezza e di fruibilità dei percorsi pedonali e ciclabili, privilegiando le esigenze delle fasce più deboli della popolazione (anziani, bambini, disabili).

**Mobilità ciclo-pedonale:** Per favorire la mobilità pedonale, almeno nei centri storici e per i percorsi casa-scuola (ragionevole per elementari e medie) sono necessari percorsi sicuri, protetti rispetto al traffico veicolare, costituiti da marciapiedi di congrua larghezza, privi di buche collegati da attraversamenti pedonali idoneamente costruiti e segnalati. Purtroppo i marciapiedi non sono presenti su tutto il percorso necessario, o presentano carenze strutturali (larghezza insufficiente, cedimenti e dissesti,...) che li rendono difficilmente utilizzabili, inoltre gli attraversamenti se non appositamente studiati risultano punti pericolosi per i più piccoli e per gli anziani. Il risultato è che anche nelle piccole percorrenze (500+1000 m corrispondenti a ca. 15+20 minuti a piedi) i potenziali utilizzatori vanno a preferire altre forme di mobilità (automobile) in contrasto con le iniziative per incentivare stili di vita salutari e per ridurre l'inquinamento ambientale.

Nella riqualificazione dei centri storici è frequente la presenza di edifici che non consentono di mantenere la continuità dei marciapiedi: si propone di favorire (ad es. attraverso la normativa tecnica) l'adozione di porticati<sup>4</sup>. Riguardo agli attraversamenti pedonali per conseguire un livello di sicurezza consono al contesto urbanistico del centro storico e delle aree interessate da istituti scolastici occorre adottare le soluzioni che pongano in primo piano la sicurezza dei pedoni (ad esempio limitando la velocità degli autoveicoli nel tratto interessato con restringimenti della carreggiata che impediscano inoltre il sorpasso nella zona interessata dall'attraversamento) provvedendo comunque sempre ad un'adeguata segnalazione con colori e cartellonistica, illuminazione notturna,...

Prevedere percorsi sicuri (marciapiedi, attraversamenti segnalati, ...) nell'intorno delle scuole interessando se possibile anche i parcheggi entro un raggio di qualche decina di metri può recuperare una maggior quota della popolazione ad adottare comportamenti più salutari<sup>5</sup> migliorando inoltre anche la situazione ambientale in prossimità dell'ingresso della scuola negli orari di ingresso ed uscita degli alunni.

Per favorire la mobilità ciclabile occorre prevedere soluzioni viarie che mettano in primo piano la sicurezza di chi utilizza la bicicletta, ed adottare, ove possibile, percorsi defilati rispetto alle fonti di inquinamento (strade trafficate,...). Si possono prevedere piste ciclabili tra le zone destinate a servizi (scuole) ed allo svago (aree verdi, palestre, oratori,...) e le zone residenziali. Le piste ciclabili possono essere inoltre anche un'occasione per promuovere l'utilizzo del territorio per le esigenze ricreative della popolazione e del turismo.

Rendere possibili percorsi sicuri (marciapiedi, piste ciclabili,...) e salubri può essere un fattore di recupero della popolazione a comportamenti che favoriscono l'attività fisica nella mobilità di breve raggio (importante obiettivo di promozione della salute); occorre però prestare particolare attenzione alla sicurezza, avvantaggiando sempre l'utente di rango inferiore (il pedone rispetto al ciclista, il ciclista rispetto all'automobilista)<sup>6</sup>.

Promozione della Sicurezza stradale mediante le caratteristiche del percorso: Da qualche anno è in atto la razionalizzazione della viabilità con l'introduzione di rotonde con precedenza all'anello in sostituzione dei semafori. Questa tipologia di interventi sulla viabilità favoriscono l'adozione di comportamenti corretti mediante la conformazione progettuale delle caratteristiche del percorso anziché con la sola comunicazione di obblighi che dipendendo dal comportamento (più o meno) rispettoso delle persone non eliminano il rischio di incidenti, anche gravi, per singoli comportamenti pericolosi (es. limiti di velocità). Restringendo la carreggiata si induce l'automobilista a moderare la velocità, analogamente risolvere un incrocio con una rotonda con precedenza all'anello comporta che il guidatore deve contenere la velocità; si può rendere così sicura una strada con presenza di pedoni ovvero più sicuro un incrocio, conseguendo l'obiettivo di ridurre l'incidentistica e gli esiti gravi per la salute delle persone. Questi interventi normalmente favoriscono anche la fluidità del traffico e riducono gli effetti negativi sulla salute derivanti dall'impatto ambientale e dalla congestione stradale. Continuando in tale direzione si può mirare a rendere alcuni punti della viabilità (zone 30, attraversamenti vicini alle scuole, percorsi con scarsa visibilità,...) più sicuri mediante l'introduzione di accorgimenti strutturali, quali i restringimenti della carreggiata e le deflessioni (integrati da un'adeguata segnaletica orizzontale, utilizzo dei materiali e del colore, e la corretta illuminazione), che inducono il guidatore a ridurre la velocità. Importante anche l'introduzione di spartitraffico negli attraversamenti pedonali, per favorire gli utenti più deboli (bambini, anziani,...) e impedire sorpassi pericolosi in loro corrispondenza, dove il traffico è più veloce/intenso e dove è opportuna una maggior tutela dei pedoni (zona scuole, parchi gioco, ecc...

Accessi carrai: Gli accessi a raso sono frequentemente causa di incidenti, specie dove non viene garantita adeguata visibilità nella manovra di uscita. Occorre prevedere sempre angoli di visuale libera a 45° a partire da un'altezza di 70 cm dal suolo per il guidatore che sta per impegnare la strada pubblica e privilegiare l'arretramento dell'accesso, in quanto l'utilizzo del solo cancello motorizzato non garantisce sempre adeguate condizioni di sicurezza (non elimina inoltre il problema del veicolo che deve fermarsi sulla carreggiata in attesa dell'apertura dell'accesso). Gli accessi carrai su viabilità di attraversamento, in presenza di un frequente utilizzo (per numero di alloggi, tipologia dell'attività,...) e caratteristiche del sedime stradale che favoriscono la velocità, dovrebbero avere una larghezza tale da consentire il transito di due veicoli in senso contrario (consigliati 5+6 m), per una profondità di almeno 5 m, e sistemazioni che garantiscano il rispetto dei coni

<sup>2</sup> Si richiamano in proposito le indicazioni, formalizzate dallo scrivente Servizio con nota prot. 35588 del 16-10-1998, e proposte in modifica alle NTA.

<sup>3</sup> Verificando gli usi compatibili con la residenziale per gli annessi rustici posti nelle immediate vicinanze (deposito materiali/attrezzi agricoli, autorimessa,...).

<sup>4</sup> L'utilizzo di percorsi porticati consente di arrestare gli accessi carrai e quelli pedonali, con evidenti benefici in termini di sicurezza (per promuovere interventi in tal senso si suggerisce di consentire il recupero del volume destinato a portico ad uso pubblico, eventualmente aumentato (premio) nei casi di comprovata necessità.

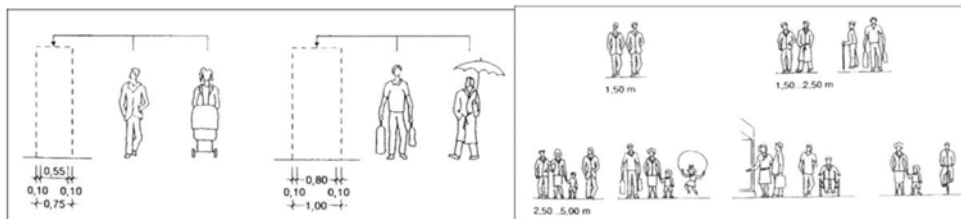
<sup>5</sup> È infatti ragionevole che poche centinaia di metri (orientativamente percorribili in max 10+15 minuti) siano percorse a piedi

<sup>6</sup> Per le piste ciclabili si richiamano le regole definite nel Decreto Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" (G.U. n. 225, 26 settembre 2000, Serie Generale) in particolare negli art. da 6 a 12 e "Principali criteri e standard progettuali delle piste ciclabili" - parte II della circolare del Ministro delle aree urbane n. 432/1993.

visuali<sup>7</sup>. È inoltre auspicabile che il numero di accessi nella viabilità di attraversamento al di fuori del centro abitato sia il più possibile possibile, una viabilità distributiva che attraverso unico innesto, adeguatamente segnalato ed illuminato, colleghi le aree residenziali alla viabilità sovraordinata. Un'altra tipologia frequente è quella di nuovi accessi carrai in strade con larghezza insufficiente (frequentemente intorno ai 4 m) in questi casi è buona regola che le nuove recinzioni almeno nella zona interessata dall'accesso carraio vengano arretrate in modo da rispettare una distanza di almeno 6 m dal ciglio opposto della strada (affinché la manovra di ingresso-uscita possa essere effettuata in condizioni di sicurezza); tale arretramento può utilmente essere conformato in modo da svolgere anche la funzione di piazzola di interscambio per veicoli che si incrociano procedendo in senso contrario. Si propone di adottare un piano di adeguamento della mobilità pedonale e ciclabile, da attuare con priorità per i collegamenti casa-scuola e casa-parco giochi da inserire nell'ambito del sistema mobilità.

#### Esempi di soluzioni per favorire la sicurezza dei percorsi pedonali

L'individuazione di zone 30 costituisce la principale misura, per ridurre impatto e rischi del traffico motorizzato e per consentire la fruizione libera e piacevole degli spazi urbani attraverso la sicurezza, la qualità ed il comfort dei percorsi pedonali. Uno degli aspetti spesso trascurati riguarda la larghezza degli spazi pedonali che deve risultare congrua con le necessità degli utilizzatori.



Lo spazio occupato da una (a sx) e due o più persone (a dx) in movimento secondo la normativa tedesca EAHAV93

La larghezza del percorso influenza i comportamenti delle persone. Se distinguiamo le attività necessarie, dalle attività volontarie e dalle attività sociali conseguenti alle precedenti, troviamo che la larghezza non è particolarmente rilevante per quelle necessarie, legate alle funzioni quotidiane che si devono obbligatoriamente svolgere, come l'andare al lavoro, a scuola, a far la spesa quotidiana, anche se possiamo rilevare che un percorso meno agevole faccia ridurre il numero di persone che rinunciano all'automobile per andare a piedi. Le attività volontarie, legate invece alla fruizione del tempo libero, quali le attività del passeggio, della ricreazione, dell'incontrarsi, degli acquisti occasionali, del sostare, del conversare, del pranzare fuori, del gioco, del far festa,... si svolgono solo se le condizioni ambientali sono favorevoli, se il percorso della passeggiata è piacevole oltre che sicuro, e se lo spazio aperto offre luoghi adatti alla ricreazione. Riguardo alle attività sociali, sostanzialmente legate all'osservazione, all'ascolto e ai rapporti intersoggettivi occasionali, che vanno dai contatti visivi e uditivi passivi a bassa intensità, alle interazioni sociali più intense, quali i contatti occasionali tra conoscenti e gli incontri tra amici, è evidente che risultano dipendere dalle prime due e in particolare da quelle volontarie, e quindi sono fortemente favorite dalla piacevolezza dell'ambiente. La realizzazione di zone a misura di pedone, in particolare nelle zone a maggior valenza urbana ed ambientale può quindi fornire un'adeguata risposta anche al bisogno di socializzazione insito nella comunità locale e che riveste un'importanza socio-culturale spesso sottovalutata. Analizzando le modalità di fruizione pedonale dello spazio aperto, possiamo distinguere le attività di camminare, sostare e sedersi, vedere, sentire e conversare.

- **Camminare è il più delle volte funzionale ad attività necessarie, ma è comunque un utile momento di attività fisica e un'occasione di conoscenza dell'ambiente urbano, e di incontro tra persone.** Affinché però queste relazioni, e lo stesso atto dinamico della deambulazione possano avvenire in modo adeguato, occorre che gli eventuali fattori di disturbo, presenti lungo il percorso, siano contenuti entro livelli di tollerabilità. I percorsi ombreggiati e un poco discosti dalle corsie veicolari, ad esempio, possono aumentare il comfort dei pedoni. Una particolare attenzione va dedicata al dimensionamento degli spazi di addensamento dei flussi pedonali e alle esigenze dei disabili.
- **Sostare e sedersi** costituiscono altre attività di base che, per manifestarsi, devono trovare luoghi adeguati nello spazio stradale. Le ragioni che inducono a sostare e a sedersi sono soprattutto quelle dell'osservazione, dell'incontro e del riposo, che sono poi funzionali anche al godersi l'ambiente urbano della località.
- **Vedere e sentire:** Nella percezione dell'ambiente rivestono una particolare importanza la vista e l'udito, anche se sono coinvolti tutti i sensi: la condizione minima di accettabilità dell'ambiente si ha quando ciò che si vede e ciò che si sente non producono disturbo percettivo; è questa la condizione in cui ci si può predisporre all'ascolto e all'osservazione attiva.

LA RETE DEI PERCORSI PEDONALI: Uno dei punti di forza del progetto delle zone 30 è costituito dalla continuità della rete dei marciapiedi: nella zona 30 la nozione di "attraversamento pedonale della strada" viene sostituita da quella di "attraversamento veicolare dei marciapiedi". Ad ogni intersezione, con l'utilizzo di intersezioni e piattaforme rialzate, i veicoli a motore si trovano a dover "salire" sul marciapiede, cioè ad invadere un'area in cui il pedone ha la precedenza. L'attraversamento pedonale può quindi diventare un intervento puntuale di moderazione dove mediante una piattaforma parzialmente rialzata, che consente di dare continuità alla rete dei percorsi pedonali, viene contemperata l'esigenza di attenzione del pedone con il richiamo al rispetto di precedenza per il veicolo a motore, favorendo al contempo l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Riguardo infine alle intersezioni del traffico motorizzato si ricorda che le Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali (DM 19 aprile 2006) prescrivono che i percorsi destinati alle utenze deboli vadano presi in considerazione fin dalla fase di progetto dell'intersezione in quanto «non è possibile confinare i percorsi pedonali e ciclabili tra gli argomenti complementari risolvibili con provvedimenti localizzati dopo aver definito lo schema generale di risoluzione del nodo viario».

GLI SPAZI DI POLARIZZAZIONE PEDONALE: I percorsi pedonali all'interno dell'ambito residenziale vanno concepiti come una rete dove i nodi sono preferibilmente ubicati in corrispondenza di spazi di polarizzazione pedonale, destinati ad ospitare le varie funzioni in cui si esplica la fruizione pedonale. Questi spazi sono di vario tipo: dal semplice allargamento di un tratto di marciapiede, alla pedonalizzazione di interi segmenti stradali; da spazi solamente dedicati al pedone, a spazi condivisi tra pedoni e veicoli dove, però, questi ultimi costituiscono una presenza non invasiva e subordinata alla compatibilità con la fruizione pedonale. Un ambito residenziale ricco di un'articolata presenza di luoghi di polarizzazione pedonale è certamente più vivibile. Uno spazio minimo di polarizzazione pedonale può essere ricavato semplicemente con l'allargamento di un tratto di marciapiede: esso corrisponderà alla misura della strettoia della carreggiata stradale, che potrà fungere da limitatore ottico della velocità, in quanto consente di interrompere la continuità di rettilinei stradali troppo lunghi e la cui larghezza comporta velocità di percorrenza superiori a 30 o 50 km/h.

<sup>7</sup> Negli accessi alle strade da strade private, passi carrabili e attraversamenti pedonali e ciclabili devono inoltre essere rispettate le regole definite dal "Regolamento di attuazione del Codice della Strada" (D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e successive modifiche ed integrazioni) negli art. da 44 a 46 e le "Norme sull'arredo funzionale delle strade urbane" - Consiglio Nazionale Ricerche, B.U. n. 150/1992.



**L'allargamento del marciapiede obbedisce ad un'altra logica, anche se** nella sostanza le due misure sono identiche: esso viene realizzato | accrescere la fruizione pedonale; dunque può essere posto in corrispondenza di esercizi commerciali o associato a zone di sosta o di attesa. Lo spazio va preferibilmente protetto verso la carreggiata con transenne e arredato con siepi ed alberi di piccola taglia.

Nelle zone urbane e nei centri abitati di piccole dimensioni dove non è presente un marciapiede continuo un possibile intervento correttivo consiste nella realizzazione di percorsi pedonali pavimentati con materiali diversi rispetto alle corsie veicolari, posti anche a raso, eventualmente anche senza dissuasori se il traffico e la richiesta di parcheggi sono contenuti.

Un altro tipo di spazio di polarizzazione pedonale è costituito dalla piattaforma rialzata che attraversa completamente la carreggiata unificando i due marciapiedi sui lati opposti della strada; essa serve soprattutto a moderare il traffico veicolare di fronte ad edifici o spazi di uso pubblico da tutelare: per questo dovrebbe essere adottata di fronte alle scuole, ai giardini pubblici, agli edifici pubblici.

**Un ulteriore livello di intensificazione dell'uso pedonale lo si ha nel caso della chiusura parziale di un tratto di strada**, con la formazione di un cul-de-sac. La chiusura parziale consente di trasformare il tratto stradale in una "strada-corte" secondo il modello del "woonerf" olandese o della home zone inglese. In questo caso lo spazio stradale dovrebbe essere accessibile ai veicoli a motore dei soli residenti, a condizione che la domanda di sosta occupi una porzione modesta della superficie stradale, in modo da lasciare la prevalenza all'uso pedonale, che generalmente viene destinato ad attrezzature di gioco per bimbi e di sosta per adulti. La qualità delle strade-corte è fortemente dipendente dalla presenza del verde e di attività commerciali e direzionali. In alcuni casi si può procedere alla chiusura totale del tratto di strada, che viene integralmente pedonalizzato. La chiusura totale consente di trasformare la strada in una "strada-piazza" nel caso, ad esempio, di intensa presenza di esercizi commerciali; oppure in una "strada-giardino", quando, ad esempio, ciò consente di unificare due giardini, o di fronte alle scuole; oppure si può destinare la strada prevalentemente a campi gioco per bimbi e ragazzi, nel caso in cui vi sia una domanda insoddisfatta di tali attrezzature. Nel caso della chiusura totale non dovrebbe essere consentita la sosta dei veicoli a motore, mentre potrebbe essere mantenuta la servitù di accesso ai passi carrai delle proprietà.



#### **Allegato B – requisiti degli insediamenti zootecnici**

In relazione all'adempimento di comunicazione di attivazione di un insediamento zootecnico (allevamento di animali) previsto dall'art. 216 del TULLSS, si propone di adottare i seguenti criteri applicativi prevedendo specifica normativa:

- 1) Attività di allevamento zootecnico intensivo: Gli allevamenti di animali rientranti nei criteri della DGR 856/2012 comportano anche un vincolo urbanistico (distanza) secondo quanto specificatamente indicato nella norma, cui si rimanda.
- 2) Attività di allevamento zootecnico non intensivo (art. 216 TULLSS): La **distanza minima** tra allevamenti e le abitazioni (e viceversa) deve essere di almeno **25 metri**, che si possono ritenere sufficienti per insediamenti zootecnici con le seguenti caratteristiche:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
altri bovini	Fino a 75 quintali	fino a 150 quintali
suini/ovini	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
Avicunicoli	Fino a 100 capi	fino a 1000 capi

Nel caso di allevamenti di maggiore potenzialità la distanza minima di 25 m deve essere incrementata di ulteriori 10 metri per ogni aumento di quintali o numero di animali allevati pari a:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	15 quintali	30 quintali
altri bovini	25 quintali	50 quintali
suini/ovini	15 quintali	30 quintali
galline ovaiole	1000 capi	2000 capi
Polli	1000 capi	2000 capi
Tacchini	500 capi	1000 capi
Conigli	250 capi	500 capi
Quaglie	1500 capi/sett.	3000 capi/sett.

Al rispetto delle medesime distanze sono soggetti i ricoveri/recinti, o aree esterne (paddock), nonché dei silos mais (in trincea) per l'alimentazione del bestiame. Nel caso di disponibilità di terreno, i ricoveri/recinti, gabbie/voliere o aree esterne in cui vengono detenuti gli animali, devono essere posti il più lontano possibile dalle abitazioni di terzi. Per l'abitazione del proprietario/custode si applica una distanza minima di 10 metri dalla stalla, misurata tra aperture finestrate, porte, e assimilabili. Tra insediamenti zootecnici e artigianali/industriali, commerciali ecc. le distanze minime variano in base all'effettivo uso dei locali: per l'alloggio del proprietario o del custode e le distanze sono quelle previste per le abitazioni non ubicate in zona residenziale (E-D), mentre per gli altri locali (es. laboratori) destinati alla permanenza delle persone tali distanze possono essere ridotte del 30% salvaguardando, comunque, la distanza minima di 25 metri.

Qualora le distanze calcolate con le tabelle 1 e 2 risultassero superiori a quelle calcolabili utilizzando per l'allevamento oggetto di valutazione i criteri della DGR 856/2012 per gli allevamenti intensivi (classi numeriche+punteggio) si adotteranno le distanze previste da quest'ultima norma. Le distanze previste dalle zone F si applicano quando destinate alla frequenza di persone (scuole, parchi giochi, impianti sportivi,...). La realizzazione di edifici residenziale in zone A, B, C esistenti, collocate a distanze da allevamenti (pur essi esistenti) inferiori a quelle sopra indicate, è ammessa solo nel rispetto delle distanze previste per le case sparse (distanza da edifici abitativi). Non sono ammissibili cambi d'uso parziali con persistenza nelle altre porzioni dello stabile di attività zootecniche, quando non risultano rispettate le distanze calcolate come sopra. Si ritiene ammissibile un eventuale ampliamento dell'attività zootecnica nelle seguenti ipotesi:

- [a] l'intervento progettato è posto a distanza superiore a quella richiesta per l'intero allevamento, pertanto si può ritenere che non influisca significativamente sulla situazione esistente.
- [b] anche l'ampliamento è posto a distanza inferiore (rispetto alle previsioni, ma non rispetto all'esistente), ma non è significativo: aumento max del 25% del numero dei capi totali allevati. L'insediamento zootecnico non è causa di inconvenienti che possano essere aggravati con il progetto di ampliamento.

Le STALLE ESISTENTI in zona impropria (cioè non insediate in zona agricola) e quelle che non rispettano le distanze sopra indicate da edifici abitativi o da zone residenziali, oltre alle eventuali prescrizioni impartite dagli Enti competenti, devono adottare i seguenti interventi per minimizzare il disagio prodotto:

- installazione, e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno, di mezzi di lotta contro le mosche: retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equipollenti;
- pulizia della stalla bi-giornaliera nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;
- tinteggiatura di pareti e soffitti almeno due volte anno;
- il letame dovrà essere trasportato alla concimaia senza spargimenti di effluenti (liquidi e/o solidi) lungo il tragitto;
- non può essere previsto il cambio di titolarità della Ditta che gestisce l'allevamento;

CRITERI PER LA GESTIONE DI ALLEVAMENTI E DETENZIONI DI ANIMALI INTENSIVI E NON INTENSIVI: Oltre ai criteri per gli allevamenti esclusi dal 216 T.U.LL.SS. ed applicabili anche a questa categoria di insediamenti, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

RECINTI ESTERNI: Pur dovendo rispettare le medesime distanze delle stalle, possono essere causa di disturbi\disagi per le residenze di terzi più vicine all'allevamento; la cura e la rimozione degli effluenti dovrà essere costante in modo da mantenere condizioni ottimali di pulizia e comunque per rispettare le prescrizioni relative alla direttiva nitrati e provvedimenti collegati.

ANIMALI INFESTANTI: La Ditta dovrà programmare un'efficace lotta contro la proliferazione delle mosche in cui l'uso di insetticidi chimici sia da considerarsi solamente come completamento. Altrettanto dovrà essere programmato in relazione di altri animali infestanti (es. ratti – zanzare).



### 3) Attività amatoriali/di autoconsumo

Nelle zone residenziali i depositi di materiale e di attrezzi per il giardinaggio, le zone destinate alla permanenza di animali domestici (recinti, ...), compresi eventuali piccoli manufatti di protezione, devono distare almeno 1.5 m dai confini, salvo consenso del proprietario del fondo limitrofo. Quando sono soddisfatte le suddette condizioni e sono rispettati i requisiti di numero massimo di capi in base alla distanza da insediamenti residenziali di terzi, come indicato nella seguente tabella, l'attività non risulta significativa sotto il profilo igienico-sanitario per quanto riguarda l'impatto con il vicinato:

NUMERO E TIPO CAPI PER ATTIVITA' AMATORIALI e/o AUTOCONSUMO		Zone Residenziali		Zona Agricola			
		(dentro il centro abitato*)		dentro il centro abitato*		fuori centro abitato*	
Distanza da case di terzi (e viceversa) almeno:		10 m	20 m	10 m	20 m	10 m	20 m
1	Galline (no gallo)	3	5	8	20	10	25
2	Polli (no gallo)	5	10	10	25	15	30
3	Uccelli taglia piccola (es. canarini) AI CHIUSO	30	50	50	80	70	100
4	Uccelli taglia piccola (es. canarini) AI/APERTO	15	30	25	40	35	50
5	Uccelli taglia medio-grande da richiamo AI CHIUSO	15	25	25	40	35	50
6	Uccelli taglia medio-grande da richiamo AI/APERTO	7	15	10	20	15	25
7	Colombi (anche viaggiatori)	\\	2 coppie	\\	4 coppie	\\	8 coppie
8	Conigli	\\	1 coppia	\\	3 coppie	\\	6 coppie
9	Tacchini\Oche	\\	\\	\\	\\	\\	10
10	Altri avicoli	\\	\\	\\	\\	\\	25
11	Suini	\\	\\	\\	\\	\\	2
12	Ovini\caprini	\\	\\	\\	\\	\\	2
13	Bovini	\\	\\	\\	\\	\\	2
14	Equini	\\	\\	\\	\\	\\	2

\* CENTRO ABITATO: perimetrazione definita dall'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. n° 285/92 (Codice della Strada) e successive mod. ed int.

Nota: Per la conversione in peso allevato si potrà, per le categorie classificate, far riferimento al DM 7 aprile 2006

#### CRITERI VINCOLANTI NELLA GESTIONE DEI PICCOLI ALLEVAMENTI E NELLA DETENZIONI DI ANIMALI AFFINCHÈ RISULTI NON RILEVANTE L'IMPATTO IGIENICO-SANITARIO NEI CONFRONTI DEL VICINATO

##### ALIMENTI

- Gli alimenti per gli animali devono essere somministrati in appositi contenitori evitando di spargerli sul suolo.
- Gli avanzi di alimenti devono essere rimossi prima della notte.
- Le scorte di alimenti devono essere conservate in modo da non permettere il deterioramento da parte dei roditori o altri animali infestanti (ad esempio in fusti di plastica o metallo meglio se ermeticamente chiusi).
- L'acqua di abbeveraggio dovrà essere sostituita giornalmente.

##### RECINTI\RICOVERI, AREE ESTERNE, GABBIE\VOLIERE

- Dovranno essere costruiti od ubicati nel rispetto delle norme urbanistico edilizie ed ambientali.
- Qualora siano posti lungo strade, aree ad uso pubblico o adiacenti a proprietà private dovranno essere opportunamente schermati.
- Le caratteristiche costruttive dovranno:
  - permettere facilmente la pulizia;
  - garantire un'adeguata ventilazione e salubrità;**
  - essere adeguate alle necessità fisiologiche ed etologiche delle specie garantendo agli animali protezione dal sole e dalle intemperie.

##### OPERAZIONI DI PULIZIA

- Dovranno essere effettuate almeno giornalmente.
- Gli effluenti prodotti dagli animali dovranno essere stoccati e smaltiti in modo tale da non creare problemi\disagi.
- Lo stoccaggio degli effluenti potrà avvenire:
  - in concimaia costruita in modo da evitare fuoriuscite di effluenti e posta ad almeno 25 metri da case di terzi
  - in contenitori ermetici posti ad almeno 10 metri da case di terzi
  - nel caso di piccoli animali da compagnia la lettiera potrà essere smaltita anche nella frazione umida dei RSU nel rispetto del Regolamento Comunale smaltimento rifiuti
- I responsabili degli animali sono tenuti a pulire dagli escrementi le aree verdi, pubbliche vie e marciapiedi.

##### GESTIONE DELLE AREE ESTERNE

- Le aree esterne devono essere adeguatamente sistemate e sottoposte a periodiche manutenzioni per rispettare il decoro urbano;
- Le condizioni minime per la corretta gestione sono le seguenti:
  - lo sfalcio e concomitante pulizia dell'area** almeno 4 volte nel periodo maggio – ottobre di ogni anno solare
  - smaltimento del materiale di risulta degli sfalci e delle pulizie nel rispetto del Regolamento comunale rifiuti