

# COMUNE DI COLLE UMBERTO

Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## NTO – Norme Tecniche Operative

ADOZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 05/07/2012  
APPROVAZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 15/11/2012  
Presa d'atto con Delibera di Consiglio Comunale n° del 31/07/2013

### PROGETTAZIONE

Matteo Gobbo, pianificatore

### SINDACO

Giuseppe Donadel

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Enos Baggio

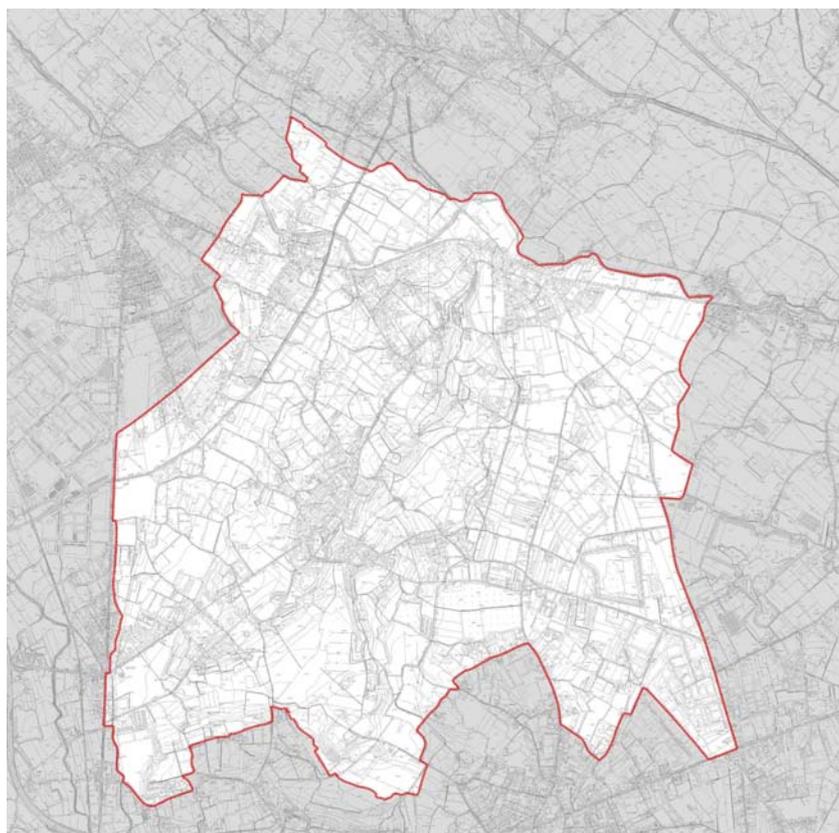
### SETTORE TECNICO

arch. Mauro Gugel  
dott. Lorenzo Zanin

### SEGRETARIO

dott.ssa Attilia Melaia

luglio 2013



PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

PI - Piano degli Interventi

NTO - NORME TECNICHE OPERATIVE

SOMMARIO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE

<b>PARTE PRIMA</b> .....	<b>4</b>
<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PI .....	4
Articolo 2 - ELABORATI DEL PI .....	4
<b>TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b> .....	<b>6</b>
Articolo 3 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI .....	6
Articolo 4 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .....	10
Articolo 5 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE .....	10
<b>TITOLO TERZO - ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO</b> .....	<b>12</b>
Articolo 6 - ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO E TUTELA - GENERALITA' .....	12
Articolo 7 - VINCOLO PAESAGGISTICO - DLgs 42/2004 - articolo 142 .....	12
Articolo 8 - VINCOLO MONUMENTALE – DLgs 42/2004 - articolo 10.....	13
Articolo 9 - VINCOLO SISMICO - ZONA 2 - OPCM 3519/2006 .....	14
Articolo 10 - VINCOLO FORESTALE IDROGEOLOGICO .....	14
Articolo 11 - RETE NATURA 2000 .....	14
Articolo 12 - IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904 ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004.....	15
Articolo 13 - POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE - FASCE DI RISPETTO - DLgs n. 152/2006 - DM 24/11/1984.....	16
Articolo 14 - VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO - DLgs. 30.04.1992 n. 285 - DPR 1.12 1992, n. 495 - D.M. 01.04.1968 n. 1404 .....	16
Articolo 15 - ELETTRDOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 29/05/2008 .....	17
Articolo 16 - GASDOTTI - FASCE DI RISPETTO.....	17
Articolo 17 - CIMITERO - FASCE DI RISPETTO - TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.....	17
Articolo 18 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO - PRESENZA DI FONTI GENERATRICI DI CAMPI ELETTRMAGNETICI .....	18
Articolo 19 - NORME DI TUTELA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA .....	19
<b>TITOLO QUARTO - MODALITÀ E CATEGORIE DI INTERVENTO - DESTINAZIONI D'USO</b> .....	<b>21</b>
<b>CAPO I - MODALITÀ DI INTERVENTO</b> .....	<b>21</b>
Articolo 20 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI - EDIFICABILITÀ.....	21
Articolo 21 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) .....	22
Articolo 22 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) - PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO: UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI) - PROGETTAZIONE UNITARIA (PU).....	22
Articolo 23 - PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO.....	23
Articolo 24 - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	23
Articolo 25 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI .....	24
Articolo 26 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PUA E MONETIZZAZIONE .....	25
<b>CAPO II - TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO</b> .....	<b>26</b>

## Comune di Colle Umberto - Piano degli Interventi

Articolo 27 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE – CATEGORIE DI INTERVENTO .....	26
articolo 28 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE .....	26
articolo 29 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN RELAZIONE AI GRADI DI PROTEZIONE .....	27
<b>CAPO III - DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>31</b>
Articolo 30 - DESTINAZIONI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO .....	31
Articolo 31 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI.....	31
<b>PARTE SECONDA .....</b>	<b>34</b>
<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO .....</b>	<b>34</b>
<b>CAPO I - AREE DI VALORE AMBIENTALE DA TUTELARE .....</b>	<b>34</b>
Articolo 32 - RETE ECOLOGICA LOCALE.....	34
Articolo 33 - AREE NUCLEO (Core Areas) E ISOLE AD ELEVATA NATURALITA' (Stepping Zones) .....	36
Articolo 34 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA.....	37
Articolo 35 - CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI E SECONDARI .....	38
<b>CAPO II - AZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>38</b>
Articolo 36 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO .....	38
Articolo 37 - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO .....	39
Articolo 38 - SIEPI, FILARI ALBERATI E AREE BOSCADE .....	39
Articolo 39 - CONI VISUALI E STRADE PANORAMICHE .....	40
Articolo 40 - AREE A PARCO PRIVATO .....	40
<b>TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI .....</b>	<b>42</b>
<b>CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>42</b>
Articolo 41 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE.....	42
Articolo 42 - ZONIZZAZIONE PER PARTI DI TERRITORIO A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO (ZTIO) E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO) .....	43
<b>CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....</b>	<b>44</b>
Articolo 43 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	44
Articolo 44 - ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO .....	45
Articolo 45 - ZTO A1 - BORGHI E NUCLEI STORICI.....	47
Articolo 46 - ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE .....	48
Articolo 47 - ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO..	49
Articolo 48 - ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI.....	50
<b>CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....</b>	<b>51</b>
Articolo 49 - ZTO D - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	51
<b>CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO.....</b>	<b>53</b>
Articolo 50 - ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA .....	53
Articolo 51 - ZTO Er - SOTTOZONA AGRICOLA PARZIALMENTE EDIFICATA.....	57
Articolo 52 - ZTO Es - SOTTOZONA AGRICOLA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE .....	58
<b>CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE .....</b>	<b>59</b>
Articolo 53 - ZTO F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.....	59
Articolo 54 - ZTO Fa – AREE PER L'ISTRUZIONE.....	60

## Comune di Colle Umberto - Piano degli Interventi

Articolo 55 - ZTO Fb – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE .....	60
Articolo 56 - ZTO Fc – AREE A VERDE PUBBLICO, A PARCO E ATTREZZATE PER IL GIOCO E LO SPORT .....	61
Articolo 57 - ZTO Fd – AREE PER PARCHEGGI.....	61
Articolo 58 - ZTO Fe – AREE CIMITERIALI .....	62
<b>CAPO VI - NORME PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI E IN ZONA IMPROPRIA .....</b>	<b>62</b>
Articolo 59 - ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE, LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA .....	62
Articolo 60 - ANNESSI ED EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO.....	63
<b>TITOLO TERZO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE.....</b>	<b>64</b>
Articolo 61 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	64
Articolo 62 - INFRASTRUTTURE VIARIE - VIABILITA' DI NUOVA PREVISIONE.....	64
Articolo 63 - PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI, PERCORSI AMBIENTALI, MOBILITA' SOSTENIBILE.....	65
Articolo 64 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE.....	66
<b>PARTE TERZA .....</b>	<b>68</b>
<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI ATTUATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI .....</b>	<b>68</b>
<b>CAPO I - INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI .....</b>	<b>68</b>
Articolo 65 - SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI .....	68
Articolo 66 - PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	68
Articolo 67 - CREDITO EDILIZIO .....	70
Articolo 68 - COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	71
Articolo 69 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ARTICOLO 6 LR 11/2004 E ACCORDI DI PROGRAMMA ARTICOLO 7 LR 11/2004.....	71
Articolo 70 - SPORTELLO UNICO EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUEPAP).....	71
Articolo 71 - AMBITI ASSOGGETTATI AD INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.....	72
<b>CAPO II - MONITORAGGIO DEL PI.....</b>	<b>73</b>
Articolo 72 - MONITORAGGIO DEL PI.....	73
<b>CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>73</b>
Articolo 73 - EDIFICI IN CONFLITTO .....	73
Articolo 74 - ELEMENTI ARCHITETTONICI, MORFOLOGIE E TIPOLOGIE PARTICOLARI .....	74
Articolo 75 - PARTICOLARI ELEMENTI, MANUFATTI E INSTALLAZIONE DI MEZZI PUBBLICITARI ...	74
Articolo 76 - RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI .....	76
Articolo 77 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI .....	76
Articolo 78 - MANUFATTI SPECIALI E DI PUBBLICA UTILITA' .....	77
Articolo 79 - IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PER CONVERSIONE FOTOVOLTAICA, NON INTEGRATI, IN ZONA AGRICOLA.....	77
Articolo 80 - COSTRUZIONI A CONFINE .....	78
Articolo 81 - ACCORPAMENTO DI VOLUMI.....	78
Articolo 82 - CONFINI DI ZONA .....	78
<b>TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....</b>	<b>79</b>
Articolo 83 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROVVEDIMENTI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME .....	79
Articolo 84 - MISURE DI SALVAGUARDIA .....	79
Articolo 85 - NORME ABROGATE .....	80
Articolo 86 - POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI .....	80
Articolo 87 - SANZIONI.....	80
Articolo 88 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE.....	80

## **PARTE PRIMA**

### **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PI**

1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).

2. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il piano degli interventi provvede a:

a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1°, lettera b) della LR n. 11/2004;

b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;

c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14° della LR n. 11/2004;

d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;

e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;

f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;

g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;

h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;

i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;

j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;

k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

4. Le presenti norme disciplinano gli interventi diretti a:

a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;

b) riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro del capoluogo e dei centri urbani minori;

c) migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

A tale scopo, i contenuti del PI vengono classificati nei sistemi ambientale – paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

#### **Articolo 2 - ELABORATI DEL PI**

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:

a) Relazione Programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;

b) elaborati grafici che contengono le indicazioni progettuali suddivisi in:

## Comune di Colle Umberto - Piano degli Interventi

- Tavola 1 - Sintesi della zonizzazione e azioni strategiche - scala 1:5.000;
- Tavola 2 - Zonizzazione funzionale del territorio - scala 1:5.000;
- Tavola 3 - Modalità di intervento - scala 1:2.000;
- Tavola 4 - Centri Storici - scala 1:500;
- Tavola 5 - Schede Normative - scala 1:1.000;
- Tavola 6 - Verifica consumo SAT - scala 1:2000;
- c) Norme Tecniche Operative (NTO);
- d) Repertorio Normativo (Tabelle di verifica del dimensionamento e degli standard, Schede Normative e discipline puntuali e Monitoraggio del PI);
- e) Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (costituisce lo strumento di supporto alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, riordino, trasformazione sul territorio per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica della città e per formare e/o potenziare la Rete ecologica comunale);
- f) Registro dei Crediti Edilizi (costituisce il documento, sia cartaceo che digitale, per la gestione dei crediti edilizi acquisiti da soggetti terzi e da spendersi sul territorio comunale. I crediti edilizi vengono annotati nel registro dei crediti edilizi conservato presso l'ufficio urbanistica del comune e sono liberamente commerciabili);
- g) Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute negli elaborati del PI medesimo.

2. I contenuti delle NTO, le indicazioni di cui agli elaborati grafici nonché quelle relative al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale ed al Regolamento Edilizio hanno carattere prescrittivo.

In caso di contrasto tra i diversi elaborati del PI prevalgono nell'ordine:

- le Norme Tecniche Operative;
- il Repertorio Normativo;
- gli elaborati grafici;
- il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- la Relazione Programmatica.

3. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (PTRC), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del PAT e quella specifica operativa del PI.

4. Il quadro normativo sovraordinato prevale in caso di contrasto con le norme e le previsioni del PI.

Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti NTO.

## **TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Articolo 3 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI**

1. Il PI definisce gli elementi geometrici e i rispettivi metodi di misurazione, di seguito riportati.

2. *Superficie territoriale (St), unità di misura = mq*

Per superficie territoriale s'intende un'area, a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PI si attua a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e al netto delle eventuali aree destinate alla grande viabilità.

3. *Superficie fondiaria (Sf), unità di misura = mq*

Per superficie fondiaria s'intende un'area, a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PI si attua a mezzo di Intervento Edilizio Diretto (IED).

La *Superficie fondiaria* è costituita dalla effettiva superficie suscettibile di edificazione o del lotto ed è misurata al netto delle superfici destinate a spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti.

4. *Superficie coperta (Sc), unità di misura = mq*

La superficie coperta è rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura, con esclusione delle proiezioni di parti esterne (scale a giorno e/o antincendio, sporti, cornicioni, terrazzi, pensiline, e simili) aggettanti non più di ml 1,40, se superiori a tale limite costituisce superficie coperta la parte eccedente.

Non concorrono a formare superficie coperta:

- i volumi tecnici come definiti al comma 21° del presente articolo;
- le costruzioni interrato cioè poste sotto la quota del Piano di Riferimento;
- nei lotti industriali-artigianali: le coperture di parcheggi, pensiline fino ad una profondità di ml 3,00, strutture tipo copri-scopri, tunnel di protezione per carico scarico;
- negli edifici ad uso residenziale, con esclusione delle ZTO "A" ed "A1", i portici fino ad un massimo di mq 20,00; l'eventuale superficie eccedente il predetto limite costituisce superficie coperta;
- le logge totalmente o parzialmente rientranti fino a ml 1,40 sul fronte del fabbricato; l'eventuale superficie eccedente il predetto limite costituisce superficie coperta;
- i gazebi, i pergolati ed i berceau, aventi superficie inferiore a mq. 30;
- i manufatti in legno, pertinenziali ad edifici residenziali, non ricadenti nelle ZTO "A" ed "A1", e in zone soggette a vincoli di cui al D.Lgs 22.01.2004 n. 42 ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137", destinati al ricovero degli attrezzi da giardinaggio o legnaia, liberamente appoggiati al suolo, aventi superficie non superiore a mq. 9 e altezza netta, misurata al colmo, non superiore a ml 2,5. Tali manufatti dovranno osservare un distacco minimo di ml. 3 dai confini e dalle strade;

In conformità al disposto dell'art. 11 del DLgs n. 115/08:

- nel caso di edifici di nuova costruzione, la parte eccedente i cm 30 fino ad un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi verticali (es. muri) e di copertura. Tale disposizione si applica anche agli edifici esistenti con gli stessi scopi e limiti quantitativi, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione. E' permesso quindi derogare in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale.

5. *Superficie Netta di Pavimento (Snp), unità di misura = mq*

Per superficie netta di pavimento si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

6. *Superficie di vendita (Sv), unità di misura = mq*

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

7. *Superficie Lorda di Pavimento (Slp) o Superficie Utile, unità di misura = mq*

È la somma della superficie lorda di tutti i piani comprese scale e vani accessori, fuori e dentro terra (come definito dal DM 10 maggio 1977).

8. *Superficie a parcheggio (SP), unità di misura = mq*

È l'area, misurata in mq, destinata autonomamente alla sosta ed allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché di accesso qualora esclusivamente a servizio del parcheggio stesso.

9. *Area a parcheggio effettivo (SPE), unità di misura = mq*

Si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli (stallo) con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

10. *Area libera (Al), unità di misura = mq*

Si intende la superficie scoperta del lotto ivi compresa l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Nella superficie di area libera come sopra definita dovrà inoltre essere conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, o sopraelevati.

11. *Superficie per spazi pubblici (Ssp), unità di misura = mq*

S'intende un'area destinata a spazi pubblici, secondo le norme dei successivi articoli 23 e 49. La *Superficie per spazi pubblici* è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità, indicate direttamente nelle tavole di PI o dalle strade esistenti e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona.

Gli spazi pubblici comprendono:

- a) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
- b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).

12. *Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup), unità di misura = mq*

Ai sensi dell'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (d'ora in poi L. 847/1964) e del comma 8° dell'articolo 16 del DPR 380/2001, sono opere di urbanizzazione primaria:

- a - le strade;
- b - gli spazi di sosta o di parcheggio;
- c - le fognature;
- d - la rete idrica;
- e - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f - l'illuminazione pubblica;
- g - gli spazi di verde attrezzato.
- H - cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- j - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni;
- k - raccordi e svincoli stradali;
- l - barriere antirumore ed altre misure atte ad eliminare l'inquinamento acustico;
- m - formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- n - piazzole di sosta per gli autobus;
- o - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- p - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);
- q - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- q - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

13. *Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus), unità di misura = mq*

Ai sensi dell'articolo 4 della L. 847/1964 e della L. 865/1971 e del comma 8° dell'articolo 16 del DPR 380/2001, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a- gli asili nido e le scuole materne;
- b- le scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c- i mercati di quartiere;
- d- le delegazioni comunali;
- e- le chiese e gli altri edifici religiosi;
- f- gli impianti sportivi di quartiere;
- g- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h- le aree verdi di quartiere;

Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi, liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

14. *Piano di Riferimento (PR), quota zero*

E' il piano, definito quota zero, rispetto al quale si misura l'altezza dei fabbricati.

A quota inferiore dal Piano di Riferimento qualsiasi costruzione si considera interrata e i locali dovranno avere solo destinazione accessoria (es. garage, cantina, ripostiglio, lavanderia etc.).

Per gli edifici residenziali o residenziali misti, il Piano di Riferimento dell'edificio è posto a ml +0,30 rispetto al punto medio del terreno circostante (valutato su un raggio di 3,50 ml dal punto in cui è sita la costruzione esistente o di progetto). Nelle zto B e C, per gli edifici esclusivamente residenziali e con destinazioni compatibili con la residenza, è ammessa la costruzione di volumi in trincea posti al di sotto del sedime del fabbricato emergente dal "Piano di riferimento - quota zero". La lunghezza del fronte dello spazio libero non dovrà essere superiore al 30% del perimetro del sedime del fabbricato. I volumi così ricavati non saranno computabili ai fini del calcolo del volume V.

Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, direzionale e agricola, il Piano di Riferimento dell'edificio è posto sul pavimento del piano terra.

Nel caso di particolari necessità tecniche, per motivate esigenze di carattere funzionale, condizioni territoriali, necessità di mantenere uniformità di quota e/o di allineamento in relazione all'edificato esistente, potrà essere valutata una quota diversa del Piano di Riferimento,.

15. *Altezza dei vani (Hv), unità di misura = ml*

E' l'altezza misurata da pavimento a soffitto; nel caso di soffitto con travatura a vista, l'altezza sarà misurata da pavimento ad estradosso delle travi, se lo spazio intercorrente fra le stesse risulta pari o superiore al doppio della misura della base delle travi, ad intradosso delle travi, in tutti gli altri casi.

Nel caso di vani con solaio inclinato, a volta o a botte, l'altezza del vano è la media delle altezze.

Nel caso di vani ad altezze diverse, l'altezza è data dalla media ponderale fra le varie altezze.

16. *Altezza dei fabbricati (H), unità di misura = ml*

E' la distanza fra il Piano di Riferimento dell'edificio (PR) e la quota media dell'intradosso del solaio - orizzontale, inclinato, a volta o a botte - di copertura dell'ultimo piano o porzione di piano agibile; in ogni caso dovrà essere garantita l'altezza minima non inferiore a ml 1,80.

Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, direzionale e agricola, l'altezza si considera all'intradosso delle strutture portanti di copertura, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti ed attrezzature che, per motivi tecnologici e di sicurezza, richiedono per il loro funzionamento una particolare altezza o configurazione o posizionamento in copertura.

In conformità al disposto dell'art. 11 del DLgs n. 115/2008 non viene computato nel calcolo dell'altezza, nel caso di edifici di nuova costruzione, la misura eccedente i cm 30 fino ad un massimo di cm 15 per gli elementi orizzontali intermedi (es. solai), se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Tale disposizione si applica anche agli edifici esistenti con gli stessi scopi e limiti quantitativi, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.

17. *Altezza delle fronti (h), unità di misura = ml*

E' l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda (nel caso di tetto a falde), o del parapetto pieno (nel caso di tetto piano), o della media dei timpani (nel caso di tetto a falde inclinate o a padiglione).

18. *Volume del fabbricato (V), unità di misura = mc*

E' il volume risultante dal computo, eseguito con criteri rigidamente geometrici, di tutte le parti di fabbrica emergenti dal terreno ( $S_c$ ) riferite all'altezza (H).

Dal computo del volume V sono esclusi gli elementi di cui al punto 4 del presente articolo ed i portici ad uso pubblico.

Sono inoltre esclusi dal computo del volume:

a - i posti auto coperti, fino ad un massimo di mc 70,00;

b - le scale interne ed esterne;

c - i sottotetti non praticabili e quelli praticabili aventi un'altezza media inferiore a ml 1,80;

d - i volumi tecnici, come definiti al punto n. 21 del presente articolo;

e - i pergolati ed i gazebo privi di fondazione e di copertura, nei limiti e con le puntualizzazioni di cui alle presenti NTO;

f - gli scomputi definiti da apposita legislazione.

19. *Volume netto delle costruzioni (Vn), unità di misura = mc*

Per volume netto delle costruzioni si intende lo spazio determinato dalla  $S_{np}$  moltiplicata per l'altezza dei vani.

20. *Volume lordo delle costruzioni (Vl), unità di misura = mc*

Si intende il volume del solido emergente dal terreno determinato dalla superficie coperta per l'altezza dei fabbricati come sopra definiti.

Ai fini urbanistici per il calcolo degli standards di cui agli articolo 31 della Legge regionale n. 11/2004, e di cui alla Legge 122/1989 il volume degli edifici è dato dalla somma di tutti i volumi emergenti dal piano di campagna, ottenuti dalla superficie coperta delle singole parti di edifici per la rispettiva altezza H. Al fine del calcolo del volume lordo l'altezza H corrisponde alla differenza fra la quota del piano di campagna e quella dell'intradosso del solaio di copertura. Qualora la copertura non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

21. *Volume tecnico (Vt)*

E' il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, apparecchiature inerenti ad impianti solari e fotovoltaici, autoclave, camini, canne fumarie e di ventilazione, cabine elettriche, locali macchine, ascensori interni ed esterni, tralicci, antenne, impianti televisivi, di parafulmine, di ventilazione, silos, torri piezometriche, cisterne, protezioni di mezzi meccanici, ecc.).

Rientrano tra i volumi tecnici anche le serre bioclimatiche, i cunicoli per il trasporto e la diffusione della luce naturale, i muri di accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori di copertura.

Questi elementi non sono conteggiati ai fini degli indici edificatori e, ai fini delle distanze, devono rispettare le norme del Codice Civile, salvo accordi fra i confinanti.

22. *Distanza dalle strade (Ds), unità di misura = ml*

E' la distanza, misurata in direzione perpendicolare al confine stradale come definito dal DPR 495/1992 (o alla fascia di esproprio del progetto approvato) fino al perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Nel caso di incertezza sul confine stradale, gli enti proprietari, ciascuno per la viabilità di competenza, stabiliscono il confine a proprio insindacabile giudizio.

Nel caso di edifici esistenti, l'ampliamento ammissibile può essere realizzato a condizione che non sopravanzano verso il fronte da cui si origina il rispetto.

Sono ammesse deroghe in adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative.

**23. Distanza dai confini (Dc), unità di misura = ml**

E' la distanza, misurata in direzione perpendicolare ai confini, fino al perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Oltre a quanto già previsto nelle presenti norme sono ammesse distanze inferiori, in deroga, nei seguenti casi:

- per la realizzazione di volumi tecnici o costruzioni pertinenziali in conformità alle presenti norme;
- sono ammesse distanze diverse dai confini di proprietà, previa convenzione/autorizzazione tra i proprietari confinanti; nel caso di convenzione/vincolo tra proprietari confinanti, l'atto di vincolo dovrà essere registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in tutti i casi interessanti stabili costruzioni; qualora le minori distanze si riferiscano a manufatti leggeri, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, gazebi, pergolati, cassette lignee per il ricovero degli attrezzi da giardino o ad uso legnaia, ecc. sarà sufficiente la sottoscrizione/autorizzazione, riprodotta sulle tavole progettuali, sottoscritta dal/i proprietario/i confinante/i;
- in adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative.

**24. Distacco tra i fabbricati (Df), unità di misura = ml**

E' la distanza minima tra pareti prospicienti o parti di pareti tra fabbricati e corpi di fabbrica ed è misurata da paramento esterno a paramento esterno escludendo unicamente gli sbalzi aperti inferiori a ml 1,40.

Oltre a quanto già previsto nelle presenti norme sono ammesse distanze inferiori, in deroga, nei seguenti casi:

- in presenza di pareti non finestrate;
- in presenza di una sola parete finestrata a condizione che l'asse della finestra non sia posto ad una distanza superiore a ml. 2,00 dall'origine del rientro;
- in adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative.

**25. Numero dei Piani (P)**

Si intende il numero totale delle elevazioni, compreso il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se agibili.

#### **Articolo 4 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale o fondiaria si applicano secondo quanto indicato per ogni singola zona territoriale omogenea (d'ora in poi ZTO).

**2. Indice di edificabilità territoriale (It), unità di misura mc/mq**

Per Indice di edificabilità Territoriale o densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la superficie della totalità del territorio interessato dalla ZTO (St). La densità edilizia territoriale si applica nelle zone assoggettate a intervento urbanistico attuativo e si esprime in mc/ha o mc/mq.

**3. Indice di edificabilità fondiaria (If), unità di misura mc/mq e mq/mq**

Per Indice di edificabilità Territoriale o densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra la somma dei volumi o della superficie coperta in caso di ZTO D di tutti i fabbricati e la superficie della totalità del territorio interessato dalla ZTO (St). La densità edilizia territoriale si applica nelle zone assoggettate a intervento urbanistico attuativo e si esprime in mc/mq o mq/mq.

**4. Indice di copertura (C), unità di misura % e mq/mq**

E' il massimo valore del rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio Sc e la superficie fondiaria Sf del lotto ad essa corrispondente.

#### **Articolo 5 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

1. Alla data di adozione del presente PI ogni fabbricato esistente, determina sul territorio la superficie fondiaria corrispondente ad esso.

2. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PI la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo.
3. Per detti fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
4. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
5. Le ditte interessate possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada o da un corso d'acqua o dalla ferrovia.
6. Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PI deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.
7. Nei casi di demolizione e ricostruzione in sito diverso da quello originario, la demolizione del fabbricato esistente deve avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità.

## **TITOLO TERZO - ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO**

### **Articolo 6 - ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO E TUTELA - GENERALITA'**

1. Il PI recepisce i vincoli e le fasce di rispetto i cui contenuti, efficacia, sussistenza e conformazione sono definiti dalle leggi e dagli elementi della pianificazione territoriale di livello sovraordinato, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI.

2. Nelle Tavole di PI sono riportate le zone vincolate e le fasce di rispetto:

- Vincolo paesaggistico - corsi d'acqua - DLgs. n. 42/2004;
- Vincolo monumentale - DLgs. n. 42/2004;
- Vincolo sismico - O.P.C.M. 3274/2003;
- Vincolo aeroportuale - L. 58/1963 (art. 715);
- Vincolo di destinazione forestale – idrogeologico;
- Rete Natura 2000 – Direttiva 479/409/CEE, Direttiva Europea Habitat 92/43/CEE, recepita con DPR 357/1997, con DGRV 2803/2002, con DGRV 1180/2006;
- Fasce di rispetto idraulico – R.D. 368/1904, e R.D. 523/1904 e DLgs 152/2006;
- Fasce di rispetto dei pozzi di prelievo per uso idropotabile - DLgs n. 152/2006 - DM 24/11/1984;
- Fasce di rispetto stradale - DLgs 285/1992, Circolare n. 6 del 23.06.1998, LR 21/1998;
- Elettrodotti – D.M.A. del 29/5/08 (GU n. 160 del 5/7/08);
- Fasce di rispetto gasdotti – DM 24.11.1984;
- Fasce di rispetto cimiteriale - R.D. 1265/1934;
- Fasce di rispetto impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico.

3. Ogni intervento ricadente all'interno della fascia di 300 ml di vincolo aeroportuale è soggetto alla valutazione preventiva dell'autorità militare competente.

### **Articolo 7 - VINCOLO PAESAGGISTICO - DLgs 42/2004 - articolo 142**

1. Ai sensi del DLgs. n. 42/2004, articolo 142, sono individuati e tutelati i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale, entro la quale gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al DLgs medesimo.

2. Per gli edifici esistenti e legittimati sono ammessi interventi di cui all'art. 3, c. 1, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/01, nel rispetto degli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del DLgs 42/2004 e dalle indicazioni della DGRV 986/1996 - Atti di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

3. Per gli interventi sugli edifici esistenti e legittimati in queste aree è prescritto:

- a. il ripristino dell'originario stato di fatto, con l'eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con le opere di risanamento igienico - edilizio e funzionali;
- b. il mantenimento e il ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (involucro murario, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori);
- c. il mantenimento e il ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere);
- d. l'uso di materiali e di colori tradizionali;
- e. l'omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante.

4. Per le nuove costruzioni, ancorché ammesse, si prescrive quanto segue:

- a) la tipologia strutturale dell'edificio deve risultare coerente con i caratteri del paesaggio;

- b) le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento est/ovest; sono ammessi solo coppi di laterizio;
- c) i fronti dei fabbricati devono essere intonacati con prodotti tradizionali;
- d) gli infissi e i relativi materiali devono essere di tipo tradizionale; eventuali inferriate o grate di protezione devono essere di ferro, avere disegno semplice e richiamarsi alle forme tradizionali;
- e) la formazione delle cornici di gronda deve evitare sporgenze superiori a cm 30 sul lato della grondaia e a cm 10 sui lati laterali; le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico di acciaio inossidabile, di zinco o di rame;
- f) non è ammessa la costruzione di scale esterne, poggioli e terrazze.

5. Lungo le strade comunali, Non è ammessa l'installazione di cartelli e insegne pubblicitarie, eccezione fatta per quelli espressamente consentiti dal "Prontuario". Sono consentite le insegne di esercizio se collocate all'interno dell'area di pertinenza dell'attività. Se addossate al muro, non dovranno debordare dal perimetro della facciata.

6. Per interventi sugli immobili ricadenti entro le zone sottoposte a vincolo paesaggistico dovrà essere conseguita la preventiva autorizzazione. A tale scopo, tutti i progetti ricadenti entro tali ambiti dovranno essere accompagnati da una specifica relazione paesaggistica, così come prevista dall'art. 146, comma 3° del DLgs 42 del 22 gennaio 2004, redatta secondo i criteri contenuti nel Dpcm del 12 dicembre 2005.

#### **Articolo 8 - VINCOLO MONUMENTALE – DLgs 42/2004 - articolo 10**

1. Il PI, in conformità con il PAT, individua gli edifici sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo 10 del DLgs 42/2004:

- Villa Tiziano, con Oratorio e annesso rustico – Fg. 6 Sez B mapp. 178-179-298 – L. 1089/39 art. 1 - D.M 13/01/1968;
- Villa Morosini ora Lucheschi con barchesse, Oratorio e giardino – Fg 7 Sez B mapp. 307-301-199-200-300-203-211-302-204-206-287-257-291 – L. 1089/39 – D.M 20/03/1967;
- Villa Onesti ora Verecondi con annessi e connessi – Fg. 8 Sez. B mapp. 4-177-7-6-9-11-lett. A – L. 108939 – D.M. 0-/09/1967;
- Area di rispetto alla Villa Onesti ora Verecondi – Fg. 8 sez. B mapp. 15 – L. 1089-39 art. 21 – D.M. 01/02/1976;
- Area di rispetto alla Villa Onesti ora Verecondi – Fg. 8 sez. B mapp.3-5-25-61 – L. 1089/39 art. 21 – D.M. 07/02/1980;
- Edificio colonico ad archi – loc. Menarè – Fg. 8 mapp. 23-167-180 - DLgs. 490/99 – art. 10 D-P.R. 283/2000 – Provvedimento del 11/06/2001 (prot. n. 3680);
- Edifici pubblici da oltre 50 anni:
  - o Municipio
  - o Complesso in via del Capitano (biblioteca, casa anziani)
  - o Chiesa Arcipretale di Colle Umberto, campanile e casa canonica
  - o Chiesa Arcipretale di S. Martino e campanile
  - o Chiesa di San Sebastiano
  - o Chiesa della Madonna della Salute a Mescolino
  - o Ex Mulino a Mescolino
  - o Cimitero di Colle Umberto e San Martino
  - o Asilo parrocchiale di via Feletti.

2. Gli interventi di recupero e riuso degli edifici vincolati devono comprendere anche la contestuale sistemazione delle aree scoperte pertinenziali.

3. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli edifici vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

4. Per interventi sugli edifici vincolati ai sensi dell'articolo 10 del D.L. 22 gennaio 2004, n° 42 dovrà essere conseguita la preventiva autorizzazione.

#### **Articolo 9 - VINCOLO SISMICO - ZONA 2 - OPCM 3519/2006**

1. L'intero territorio è classificato come zona 2 ai sensi della OPCM 3519/2006 e successive modifiche.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DGR 67/2003, OPCM 3274/2003, DGR 71/2008 e OPCM 3519/2006. Si richiamano altresì le prescrizioni di cui all'articolo 9 delle NT del PAT.
3. Per alcuni ambiti, sia quelli compresi nell'elaborato b03 "Carta delle Fragilità" del PAT nella categoria "terreni idonei a condizione" sia quelli eventualmente indicati in cartografia con apposito simbolo, tali indagini dovranno essere particolarmente approfondite.
4. Il PI può individuare altresì ulteriori zone nelle quali escludere qualsiasi edificazione in quanto caratterizzate da situazioni di criticità geologica.
5. Un' attenta verifica delle condizioni di stabilità dei versanti, della situazione idrogeologica e di ogni altro fattore che possa concorrere ad amplificazioni sismiche nel caso di eventi tellurici, dovrà comunque precedere ogni edificazione od altro intervento che comporti una modifica dello stato dei luoghi nelle zone collinari maggiormente penalizzate dal punto di vista morfologico.
6. Valgono, inoltre, le disposizioni contenute nella valutazione di compatibilità geologico-sismica allegata al PI.

#### **Articolo 10 - VINCOLO FORESTALE IDROGEOLOGICO**

1. Sono riportate nelle tavole di PI le aree sottoposte a vincolo forestale idrogeologico.
2. In queste zone si applicano le disposizioni del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 e tutte le altre norme di Polizia Forestale. Valgono, in ogni caso, le direttive e le prescrizioni di cui all'articolo 10 delle NT del PAT.
3. Eventuali interventi ricadenti entro le aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Ente competente.

#### **Articolo 11 - RETE NATURA 2000**

1. Il territorio comunale è interessato dal Sito di Interesse Comunitario IT3240032 "Fiume Meschio" che è individuato nel PI quale componenti della rete ecologica europea "Rete Natura 2000" ai sensi della D.P.G.R. n. 241/2005.
2. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al DPR 8 settembre 1997, al DPR 12 marzo 2003, n.357, al D.M. 3 aprile 2000, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Ai fini della tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe, si richiamano le disposizioni di cui alla DGR 4 ottobre 2002 n. 2803 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e DPR 357/1997 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza - Procedure e modalità operative, come strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle "Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio".
4. Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza.

5. In riferimento al punto precedente, nell'area oggetto di intervento, il Comune potrà prescrivere l'esecuzione di un monitoraggio preventivo per accertare la situazione attuale di habitat e di specie (consistenza, stato di conservazione, secondo la Direttiva 9243 CEE, stato fitosanitario, presenza di specie alloctone, disturbi antropici, altro), tali dati dovranno essere depositati presso gli uffici del Servizio reti Ecologiche e Biodiversità della Regione Veneto.

**Articolo 12 - IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904 ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004**

**SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904**

1. Sono indicate in grafia di PI le acque pubbliche, con le relative fasce di rispetto, di tutela e di vincolo.
2. L'ampiezza della fascia di rispetto a vincolo idraulico, ai sensi del RD 8 maggio 1904, n° 368, è stabilita nella misura di 10,00 ml, salvo maggiori ampiezze prescritte dall'Autorità competente sul corso d'acqua. Tale fascia di rispetto è riducibile a ml 4 per le piantagioni ed i movimenti di terra.
3. Nelle fasce rispetto di cui al presente articolo sono ammessi soltanto gli interventi di cui all'art. 3,c. 1, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/01 degli edifici esistenti legittimati, con il mantenimento e l'adeguamento residenziale delle destinazioni d'uso. Si applicano in ogni caso le norme del RD 8 maggio 1904, n° 368.
4. Eventuali ampliamenti e sopraelevazioni, ancorché ammessi dalla vigente normativa, potranno essere realizzati previa autorizzazione dell'Autorità competente sul corso d'acqua.

**ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004**

5. In conformità con quanto stabilito dall'art. 14 delle Norme Tecniche del PAT, con esclusione delle aree ad urbanizzazione consolidata, è istituita una fascia di tutela di ml 100 dall'unghia esterna dell'argine dei corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'articolo 41 della LR 11/2004.
6. Entro tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del DPR 380/2001. Interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento degli edifici, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, sono ammesse compatibilmente con le previsioni di zona e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di ml 10 dall'unghia esterna dell'argine del corso d'acqua.
7. Nelle zone di tutela dei corsi d'acqua Meschio e Menarè, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, non sono ammesse nuove edificazioni per l'intera profondità di ml 100 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale.
8. Nelle restanti zone di tutela la costruzione di nuovi edifici nella fascia eccedente ai ml 50 dall'unghia esterna dell'argine può essere assentita solo previo parere preventivo del competente ufficio regionale del Genio Civile e del Consorzio di Bonifica.
9. Si richiamano inoltre le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT e quella specifica allegata al PI.
10. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
11. È consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali - che non alterino la situazione naturalistica-ambientale - atti a consentire la fruizione collettiva a fini ricreativi, e didattico culturali.

12. Le scarpate dei fossi e dei canali, anche privati, dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

**Articolo 13 - POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE - FASCE DI RISPETTO - DLgs n. 152/2006 - DM 24/11/1984**

1. Per i pozzi di prelievo per uso idropotabile, ancorchè localizzati in comuni limitrofi, si applicano le disposizioni specifiche di cui all'articolo 94 del DLgs n. 152/2006 e per gli acquedotti le disposizioni di cui al - DM 24/11/1984.

2. Entro la zona di rispetto, che si estende per 200 ml di raggio dal punto di captazione, sono vietate le strutture e le attività che possono causare dispersioni e/o spandimento di sostanze reflue ed inquinanti. Sono pertanto ammesse soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo degli edifici esistenti e legittimi.

3. I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente.

**Articolo 14 - VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO - DLgs. 30.04.1992 n. 285 - DPR 1.12 1992, n. 495 - D.M. 01.04.1968 n. 1404**

1. Con riferimento al DLgs. 30.04.1992 n. 285, "Nuovo Codice della Strada", al DPR 1.12 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e al D.M. 01.04.1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765", sono riportate in grafia di PI le strade esistenti e di nuova previsione.

2. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici o privati.

3. La realizzazione di interventi di cui al precedente comma all'interno delle ZTO comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.

4. La rappresentazione cartografica di nuovi tracciati costituisce indicazione sommaria rispetto all'ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva, secondo le procedure di legge.

5. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

6. Qualora si renda necessario procedere alla demolizione di edifici e di elementi incongrui per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo o per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o ad esse pertinenti, con evidente interesse pubblico, sarà possibile applicare il credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

7. Per gli edifici collocati entro tali fasce saranno consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/01, ad esclusione delle demolizioni e ricostruzioni che comportino il sopravanzamento verso l'asse stradale.

8. All'interno dei Centri Abitati si applicano le Ds (distanze) previste per le singole ZTO, mentre all'esterno dei Centri Abitati, si applicano le seguenti Ds (espresse in metri):

	Tipo C	Tipo F	Tipo F "vicinale"
Fuori dai centri abitati	30	20	10
Fuori dai centri abitati, ma entro le ZTO A, A1, B, C, D, Er, F, esistenti e previste	15	15	5

#### **Articolo 15 - ELETTRDOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 29/05/2008**

1. In conformità con quanto stabilito dall'art. 16 delle NT del PAT, è riportato in cartografia il tracciato dell'elettrodotto per il quale si applicano le norme della legge 22 febbraio 2001, n° 36, del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008; le relative fasce di rispetto sono definite dall'ente gestore;

2. In assenza delle fasce di rispetto calcolate dall'ente gestore, è riportata in cartografia una fascia di rispetto di 50 ml su ambo i lati del tracciato di cui alla nota prescrittiva n. 701/SISP in data 11/10/2006 dell'Ulss n.7; Tali fasce hanno valore indicativo e di attenzione, posto che le stesse dovranno essere definite in sede di rilascio di titolo abilitativo, in relazione alle destinazioni d'uso, mediante verifica strumentale. Valgono altresì le disposizioni di cui al comma 5° del successivo articolo 17.

3. Nelle aree investite da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti e i valori di attenzione, di cui alle disposizioni vigenti, non sono consentite destinazioni d'uso residenziale, scolastica, sanitaria, ovvero ad altri usi che comportino una permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.

4. Per gli edifici residenziali esistenti, stabilmente abitati, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3,c. 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/01 ed ampliamenti per la dotazione di servizi igienici e locali accessori, a condizione che non comportino aumento delle unità immobiliari e l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'elettrodotto da cui ha origine il vincolo.

5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono computabili agli effetti dell'edificabilità secondo gli indici delle stesse zone; la volumetria espressa da dette aree potrà essere utilizzata in altre aree con medesima destinazione e con esclusione delle zone sottoposte a vincolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di fruire di idonea area nella medesima ZTO potrà essere assentito l'accorpamento / trasferimento di cui sopra anche in ZTO E.

#### **Articolo 16 - GASDOTTI - FASCE DI RISPETTO**

1. Sono indicate in grafia di PI i tracciati dei gasdotti e le relative fasce di rispetto entro le quali si applicano in queste fasce le disposizioni specifiche di cui al DM 24 novembre 1984.

2. Ogni operazione diversa dalla normale conduzione dei fondi agricoli deve essere preventivamente autorizzata dall'ente gestore.

#### **Articolo 17 - CIMITERO - FASCE DI RISPETTO - TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934**

1. Entro le aree di rispetto cimiteriale, per le quali valgono le norme di cui all'articolo 338 del R.D. 1265/1934 e all'articolo 57 del DPR 285/1990, non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, alla realizzazione del verde, dei parcheggi e degli impianti tecnologici.

2. Per gli eventuali edifici esistenti legittimati sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, la variazione di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della Sc e del V esistente purché non sopravanzano verso il fronte da cui si origina il rispetto.

3. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

#### **Articolo 18 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO - PRESENZA DI FONTI GENERATRICI DI CAMPI ELETTROMAGNETICI**

1. Per l'installazione e la gestione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico si applicano le seguenti disposizioni:

- DPCM 08/07/2003;
- DLgs 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche);
- LR 9 luglio 1993, n° 29.

2. La realizzazione degli impianti è soggetta alle procedure previste dal decreto legislativo n. 259/2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche) e dalle norme di cui alla LR 23.10.2003, n. 23.

3. Tali impianti e le infrastrutture devono essere installati negli ambiti territoriali già compromessi dalla presenza di altri impianti, in coincidenza o condivisione di altre infrastrutture, nelle aree di proprietà comunale o comunque pubbliche e/o di uso pubblico destinate ad infrastrutture ed impianti tecnologici e nelle aree considerate idonee dal Comune sotto il profilo urbanistico - edilizio.

4. Per tali impianti valgono le seguenti disposizioni:

a) escludere, oltre a quanto previsto dall'Art. 19 comma 4° delle NT del PAT, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido e in corrispondenza delle aree sensibili; su aree caratterizzate da particolare densità abitativa; in presenza di infrastrutture e servizi ad elevata intensità d'uso; in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;

b) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni e incentivazioni, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;

c) escludere la localizzazione di 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 delle risorse territoriali e ambientali;

d) privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune e i soggetti gestori degli impianti;

e) dovranno essere rispettate le distanze prescritte dalla normativa della zona; salvo diverso parere del Comune, dette opere devono essere recintate ed adeguatamente schermate con alberature di specie locale.

5. E' vietata l'installazione di antenne degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico entro le zone vincolate ai sensi del DLgs 42/2004, articoli 10 e 142, dai coni di visuale significativi previsti dal PI, dalle aree costituenti la rete ecologica, dalle aree a parco privato e comunque per una ulteriore fascia di almeno ml 50,00.

6. Campi elettromagnetici: eventuali sorgenti emittenti dovranno rispettare quanto previsto dalla LR 03.06.1993, n. 27 e dalla LR 09.07.1993, n. 29, in materia di tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni. Recepimento del Decreto Interministeriale 10.09.1998, n. 381, recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana (intervallo di frequenza non superiore a 100 KHz e 300 GHz). Direttive regionali sull'installazione di stazioni radio base per la telefonia cellulare sono contenute anche nella Nota, Prot. 004406/20312 del 19.03.1999, della Direzione per la Prevenzione. Si richiama, inoltre, il DM 10.09.1998, n. 381, la DGR 29.12.1998, n. 5268 e la DGR 11.04.2000, n. 1526.

## Articolo 19 - NORME DI TUTELA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

1. Con riferimento allo studio di compatibilità idraulica allegato al PAT e alla valutazione di compatibilità idraulica allegata al presente PI, si prescrive quanto segue:

a) Per il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del "Permesso di costruire" (ai sensi del DPR n. 380 del 06/06/2001) relativo ad ogni nuova opera o urbanizzazione che comporti aggravio al regime idraulico attuale, il soggetto richiedente dovrà allegare agli altri elaborati progettuali uno studio relativo alla progettazione specifica delle opere idrauliche di mitigazione previste per l'area in esame. La relazione idraulica dovrà contenere una valutazione quantitativa delle portate di massima piena (relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni) effettuata in corrispondenza della sezione di chiusura relativa al bacino sotteso dall'area in esame. Tale valutazione dovrà essere svolta sia per la condizione attuale della superficie oggetto di variante urbanistica che per quella futura. Dal confronto delle due condizioni di calcolo dovrà pertanto emergere con chiarezza la modifica introdotta nel regime idraulico della rete idraulica locale, per effetto della variante. La relazione idraulica dovrà inoltre contenere il dimensionamento delle opere idrauliche necessarie per la compensazione degli effetti idraulici negativi prodotti dalla trasformazione urbanistica. La compensazione operata da tali opere dovrà essere completa, ovvero il loro effetto in termini di riduzione delle portate al colmo o di riduzione del coefficiente di deflusso dovrà essere tale da compensare le modifiche al regime idraulico prodotte dalla variante;

b) Prevedere (ove le caratteristiche drenanti del terreno lo consentano) l'inserimento di dispositivi per la dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche esenti da inquinamento superficiale (pozzi drenanti e/o trincee drenanti). Il numero e le caratteristiche geometriche dei pozzi e delle trincee drenanti dovranno essere opportunamente dimensionati.

c) Dove le caratteristiche drenanti del terreno non siano sufficienti, si dovranno realizzare dei dispositivi per l'invaso temporaneo delle acque di pioggia, all'interno di ogni nuova lottizzazione. La soluzione progettuale adottata dovrà produrre un impatto ambientale contenuto;

d) Qualora l'adozione di uno solo dei dispositivi si rivelasse insufficiente per la compensazione degli effetti idraulici, è consigliabile, se possibile, adottare una soluzione mista per la trattenuta delle acque meteoriche, che preveda sia la realizzazione di dispositivi di invaso che di dispersione delle acque nel sottosuolo.

e) Nella Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta sono contenute delle informazioni relative alla riqualificazione ed ampliamento dell'area dello stabilimento "Brefer srl", in particolare i principali parametri tecnici, indispensabili per una corretta progettazione della rete di smaltimento delle acque superficiali e del sistema di infiltrazione:

- Superficie interessata dalla variante;
- Destinazione della variante;
- Risposta del terreno attuale;
- Risposta del terreno urbanizzato futuro;
- Volume da invasare ai fini della laminazione;

Tali parametri dovranno essere verificati e adottati in fase di progettazione della rete di smaltimento citata e dei dispositivi per la dispersione o la laminazione delle acque superficiali.

f) Nel caso di nuove edificazioni in prossimità di corsi d'acqua demaniali dovrà essere rispettata la fascia di inedificabilità pari a 10 ml dal piede arginale (RD n. 523/1904, articolo 96);

g) Nella realizzazione di aree destinate a parcheggio di autoveicoli, si dovranno obbligatoriamente adottare tipologie di pavimentazioni che favoriscano la capacità filtrante delle superfici e consentano la dispersione delle acque meteoriche nel sottosuolo;

h) Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.

2. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica media P2 l'attuazione de PI è subordinata alla verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale, della compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano nonché con disposizioni di cui all'articolo 11 delle Norme Tecniche del PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME LIVENZA.

**PRESCRIZIONI PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE POTENZIALMENTE INQUINANTI:**

3. Ai fini di tutelare la qualità delle acque di corpi idrici ricettori (superficiali e sotterranei), le acque meteoriche di dilavamento suscettibili di inquinamento (provenienti ad esempio da grandi superfici adibite a parcheggio o da piazzali adibiti ad usi produttivo) dovranno essere raccolte e trattate secondo le prescrizioni indicate dal Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. n. 107/2009 e s.m.i.). In particolare l'art. 39 del Piano di Tutela, definisce e quantifica le acque di prima pioggia e distingue i casi in cui, in funzione del tipo di uso dell'area sottoposta a dilavamento, siano da assimilare ad acque reflue industriali:

- tutte le acque di dilavamento
- le sole acque di prima pioggia

Le acque reflue industriali (e quindi le acque di dilavamento nei casi in cui siano ad esse assimilate) sono soggette ad autorizzazione allo scarico rilasciata dal competente Ufficio provinciale. Tali acque devono essere raccolte ed inviate ad idoneo trattamento di depurazione. Sono altresì definiti i casi in cui le acque di dilavamento possono essere recapitate allo scarico, tramite condotte ad esse riservate, senza bisogno di trattamento.

In tutti i casi resta salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di nulla osta idraulico allo scarico.

4. Si richiamano in questa sede le Norme Idrauliche riportate nella Valutazione di compatibilità Idraulica del PI e le eventuali prescrizioni espresse dall'Ente competente, in quanto parte integrante delle NTO del Piano di Interventi.

5. È fatto obbligo smaltire le acque meteoriche private all'interno del lotto di proprietà e/o di pertinenza.

## **TITOLO QUARTO - MODALITÀ E CATEGORIE DI INTERVENTO - DESTINAZIONI D'USO**

### **CAPO I - MODALITÀ DI INTERVENTO**

#### **Articolo 20 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI - EDIFICABILITÀ**

1. L'attuazione del PI, avviene mediante:
  - a) interventi edilizi diretti (IED);
  - b) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004;
  - c) progetti di coordinamento urbanistico (Schede Normative, Progettazione Unitaria, UMI);
  - d) comparti urbanistici, come definiti all'articolo 21 della LR 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT trovano attuazione nel PI preferibilmente attraverso l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica. Per le zone residenziali sottoposte all'istituto della *Perequazione Urbanistica*, valgono le disposizioni di cui ai successivi articoli 64, 65, 66, 67 e 68.
3. La formazione di PUA può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal PI alla formazione di detti strumenti.
4. Nelle tavole di PI sono indicate le parti di territorio nelle quali vige uno strumento urbanistico attuativo approvato in attuazione del PRG previgente. I PUA di iniziativa privata, approvati in attuazione del PRG previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data di stipula della stessa convenzione.
5. Ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004, il C.C. può deliberare la suddivisione in ambiti delle zone soggette a PUA, salvi i casi in cui il PI non disponga diversamente. La delimitazione di ciascuna area conseguente alla suddivisione in ambiti dovrà basarsi su valutazioni di natura urbanistica, verificando la possibilità di urbanizzazioni autonome di ciascun ambito in relazione:
  - al contesto;
  - ai rapporti con la destinazione delle aree contigue;
  - all'accessibilità;
  - alla localizzazione e alla funzionalità degli spazi a standard;
  - alle reti dei servizi.
6. All'interno delle zone di nuova edificazione comprese nei PUA la capacità edificatoria, calcolate in base agli indici territoriali previsti, va suddivisa pro-quota tra le diverse proprietà in proporzione alla superficie catastale o reale posseduta, salvo accordi diversi tra le stesse proprietà.
7. Nel caso di interventi ad elevata sostenibilità ambientale, valgono gli incentivi di cui all'articolo 4 del Prontuario.
8. Sono individuate dal PI alcune aree che comprendono più ZTO o parti delle stesse, ZTIO, aree di riqualificazione urbana, riconversione e trasformazione o aree sottoposte ad interventi di miglioramento della qualità urbana, territoriale e infrastrutturale. In tali ambiti gli interventi ammessi dal PI sono assoggettati a specifici obiettivi che dovranno trovare coerenza nelle azioni di piano.

## **Articolo 21 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

1. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire e degli altri titoli edilizi deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA, come definito ai sensi dell'articolo 19 della LR 11/2004; indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA approvato.
2. In funzione degli specifici contenuti, i PUA sono formati dagli elaborati necessari individuati tra quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, in particolare tra quelli previsti dagli articoli 19, 20 e 32 della LR 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni.
3. Fermo restando l'obbligo di progettazione urbanistica unitaria negli ambiti individuati dal PI, l'ambito territoriale del PUA può essere esteso anche a zone non soggette a intervento indiretto e ad aree non contigue. Tali aree di intervento possono essere definite con provvedimento del Consiglio Comunale.
4. L'attuazione dello strumento urbanistico può avvenire anche per stralci.
5. Rispetto alle previsioni del PI, il PUA può prevedere precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste nel PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso PUA e senza riduzione della superficie per servizi.
6. Il PUA di Iniziativa Pubblica può anche prevedere varianti al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - a) la densità massima territoriale o fondiaria;
  - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - c) l'altezza massima degli edifici;
  - d) la lunghezza massima delle fronti.
7. Nell'ambito del PUA deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalle presenti Norme Tecniche.
8. Il Comune può concedere la monetizzazione di una parte del verde pubblico attrezzato previsto all'interno del PUA, fino ad un terzo della quota minima prevista dagli standard di zona.
9. In riferimento alle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria quantificate nelle Schede Normative dei PUA, il Comune può concedere la riduzione della loro percentuale, fino al 4% (quattro per cento), previa monetizzazione della riduzione di tali superfici. In ogni caso, qualora il Comune non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree in relazione alla loro estensione, conformazione ed ubicazione, ne può richiedere la monetizzazione.
10. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti:
  - a) per gli edifici di valore storico-culturale, gli interventi disciplinati dagli articoli 27 e 28 delle presenti NTO;
  - b) per gli edifici privi di valore storico-culturale, interni alle aree soggette a PUA, gli interventi di cui all'articolo 3 c. 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001.

## **Articolo 22 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) - PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO: UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI) - PROGETTAZIONE UNITARIA (PU)**

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un PUA e si configurano come:
  - a) attività edilizia libera;
  - b) attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo e presentazione di DIA o SCIA ai sensi del DPR 380/2001.

2. Il PI riporta le parti di territorio assoggettate a PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO e classificate come Unità Minime di Intervento (UMI) oppure “aree di progettazione unitaria” (PU).

3. In tali ambiti, prima dell'approvazione del progetto di intervento diretto, è prescritta la formazione di un elaborato planimetrico esteso all'intera area, teso a favorire l'unità formale e funzionale dell'intervento, consentendo quindi l'individuazione di “parti funzionali” che possono essere attuate autonomamente.

4. L'area assoggettata a obbligo di PU o di UMI, qualora non espressamente prevista dal PI, può essere proposta da tutti gli aventi titolo e assunta dal PI con una specifica Scheda Normativa che viene approvata mediante la procedura di variante semplificata di cui al successivo articolo 86 delle presenti NTO.

5. Tutte le opere pubbliche, di cui è prevista la realizzazione all'interno delle UMI, devono essere eseguite dal soggetto attuatore con oneri a proprio carico, secondo un progetto dallo stesso predisposto e approvato dal competente organo comunale. Si applica in ogni caso l'articolo 32, comma 1°, della LR 11/2004.

6. L'attuazione dell'intervento e il trasferimento della proprietà delle aree devono essere disciplinati da apposita convenzione. Con il medesimo atto vengono altresì regolate le modalità di costituzione del vincolo o servitù per quelle specifiche aree, che pur essendo vincolate all'uso pubblico, restano di proprietà privata.

#### Articolo 23 - PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO

1. I progetti di Comparto Urbanistico ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004:

- a. garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
- b. non sono sostitutivi del PUA se questo risulta necessario o prescritto dal PI;
- c. rappresentano l'unità minima di intervento e sono assoggettati a convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi.

2. L'ambito dell'area di intervento unitario è definito nelle tavole del PI o con provvedimento del Consiglio Comunale che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.

#### Articolo 24 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

2. In relazione alla definizione del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e alle prescrizioni della legislazione regionale in particolare degli artt 31 e 32 della LR 11/2004 e della LR 15/2004, le dotazioni minime di standards in mq/abitante sono le seguenti:

ZTO	Fa)	Fb)	Fc)	Fd)	Totale
A	4,50	4,50	15,00	7,00	31,00
B, C1, Er	4,50	4,50	20,00	7,00	36,00
C2	4,50	4,50	23,00	7,00	39,00
D	=	=	10% di St	10% di St	20%
D *	=	=	=	=	100%
E **	=	=	=	=	6,00

\* per le zone destinate alle attività commerciali, della superficie lorda di pavimento

\*\* interamente secondarie

- le aree di tipo Fa) e Fb) sono interamente secondarie

- le aree F relative alla zona agricola e alla ZTO A sono interamente secondarie

- le aree F relative alle ZTO D sono interamente primarie nelle zone sottoposte a IED e metà primarie e metà secondarie nelle zone sottoposte a PUA

- le aree di tipo Fc) e Fd) sono in parte primarie ed in parte secondarie in base alla seguente tabella:

**Comune di Colle Umberto - Piano degli Interventi**

ZTO	Fc) primaria	Fc) secondaria	Fd) primaria	Fd) secondaria
B, C1, Er	10,00	10,00	=	7,00
C2	10,00	13,00	7,00	=

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

- a) relativamente alla residenza, mq 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

3. Le aree primarie, nelle zone soggette a PUA, sono attrezzate a cura e spese del privato e cedute gratuitamente al Comune o destinate ad uso pubblico. Nelle zone a IED lo standard primario e secondario viene monetizzato mediante pagamento del contributo di costruzione.

4. Le aree secondarie sono indicate in grafia di PI; la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio il PUA o la PU.

5. Le aree secondarie prescritte dal presente articolo nei PUA, ma non indicate in grafia di PI, possono essere monetizzate.

6. Sono indicati in grafia di PI alcuni ambiti, all'interno delle ZTO, nei quali è prevista a titolo indicativo la localizzazione dei principali standard.

7. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Esse dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli Atti di Indirizzo emanati dalla Regione Veneto con DGR n. 3178/2004 - lett. h. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere adeguatamente arborate, seguendo le indicazioni contenute nel Prontuario e secondo un progetto specifico, da concordare con il Comune.

**Articolo 25 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI**

1. Gli spazi per la sosta dei veicoli (parcheggi effettivi, posti auto o stalli) devono avere dimensioni minime di ml 2,50x5,00; solo nel caso di più stalli in linea le dimensioni minime devono essere di ml 2,50x6,00.

2. Ogni 50 stalli o frazione di 50 deve esserne previsto 1 riservato ai disabili, avente dimensioni minime di ml 3,20x5,00 se disposti a pettine e ml 3,20x6,00 se in linea. Qualora lo stallo in linea sia posto a lato di marciapiede ribassato, le dimensioni minime dello stallo potranno ridursi a ml 2,00x6,20 (vedesi Allegato 8 DGR n. 1428 del 06.09.2011- figura 21).

3. Ad esclusione della ZTO "A" e "A1", nelle nuove costruzioni, sostituzioni edilizie o nel caso di Variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i rapporti contenuti nella seguente tabella.

DESTINAZIONE	(AL) Area Libera	(SPE) Superficie Parcheggio Effettivo	POSTO AUTO 15 mq
Residenziale	1 mq/10 mc VL (**) ovvero 0,5 mq/mq SNP (**)	15 mq/alloggio	a) Nuova costruzione: minimo 1 coperto + 1 scoperto. b) Interventi di recupero e RTU: minimo 1 scoperto per ogni alloggio in più.

## Comune di Colle Umberto - Piano degli Interventi

Direzionale (*)	0,4 mq/mq SNP (**)	0,2 mq/mq SNP	minimo 1 coperto o scoperto
Turistica-ricettiva-alberghiera (*)	-	-	minimo 1 ogni camera
Industriale - artigianale	10% SF (**)	5% SF	-
Commerciale all'ingrosso (*)	10% SF (**) ovvero 0,2 mq/mq SNP (**)	5% SF ovvero 0,1 mq/mq SNP	-
Depositi e magazzini commerciali (*)	10% SF (**) ovvero 0,2 mq/mq SNP (**)	5% SF ovvero 0,1 mq/mq SNP	-
Pubblici esercizi (*)	1 mq/mq SNP (**)	0,5 mq/mq SNP	minimo 1 coperto o scoperto
Esercizi di vicinato (*) (<250 mq Sv)	1 mq/mq SNP (**)	0,5 mq/mq SNP	minimo 1 coperto o scoperto
Grandi strutture di vendita settore alimentare e misto (*) (>2.500<15.000 Sv)	2,5 mq/mq Sv ovvero 1 mq/mq Slp	1,8 mq/mq Sv ovvero 1 mq/mq Slp	-
Grandi strutture di vendita non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie (*) (>2.500<15.000 Sv)	-	1,8 mq/mq Sv ovvero 0,8 mq/mq Slp	-
Medie strutture di vendita alimentare e misto (*) (>250<2.500 mq Sv)	1,8 mq/mq Sv ovvero 1 mq/mq Slp	-	-
Medie strutture di vendita non alimentare generico a grande fabbisogno di superficie (*) (>250<2.500 mq Sv)	-	1 mq/mq Sv ovvero 0,8 mq/mq Slp	-
Terziario diffuso non compreso nelle categorie precedenti (*)	0,4 mq/mq SNP	0,2 mq/mq SNP	minimo 1 coperto o scoperto
(*) uso pubblico (**) spazio di sosta e manovra (di cui max 50% destinata ad area di manovra)			

4. Nel caso di impossibilità a garantire le quantità minime di cui sopra all'interno dell'ambito di intervento è ammesso il reperimento in aree esterne ovvero la monetizzazione sulla base dei costi reali di realizzazione o di importi tabellari stabiliti dal Comune.

5. Sono consentiti anche corpi isolati, purché nel rispetto delle distanze da fabbricati, confini e strade realizzati con i materiali indicati nel prontuario.

6. Nelle ZTO A e A1, in caso di nuova costruzione, deve essere rispettata la dotazione minima di area libera pari a 1 mq su 10 mc di VL e 1 posto auto coperto/scoperto per alloggio. Nel caso di interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica deve essere rispettata la dotazione minima di 1 posto auto coperto/scoperto per ogni alloggio aggiuntivo. Nel caso di ristrutturazione che non comporti un aumento del numero delle unità immobiliari, si prescrive il mantenimento dei posti auto coperti/scoperti esistenti.

7. Le aree di cui al comma precedente potranno essere reperite anche nell'intorno, entro un raggio di ml 150 dal fabbricato oggetto d'intervento, previa stipula di convenzione o atto d'obbligo con il Comune.

### Articolo 26 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PUA E MONETIZZAZIONE

1. Nel caso di PUA nei quali non siano reperibili, o lo siano parzialmente, le aree per servizi primari nella misura minima stabilita all'art. 31 della LR n. 11/2004, è consentita la monetizzazione ovvero la compensazione.

2. Nei PUA compresi all'interno delle ZTO A e A1, il Comune può obbligare gli interessati alla stipula di una convenzione con i proprietari di aree adiacenti esterni all'ambito, ovvero la

monetizzazione, nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste per ogni singola ZTO o UMI. Il mancato rispetto della convenzione di cui sopra potrà consentire al Comune l'esercizio del potere/dovere di autotutela.

3. Le aree di cui al comma precedente potranno essere reperite entro un raggio di ml 200 dall'area oggetto di PUA, previa stipula di convenzione o atto d'obbligo con il Comune.

## CAPO II - TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO

### Articolo 27 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE – CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Le categorie d'intervento edilizio previste dal PI sono quelle definite dall'articolo 3 del DPR n. 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).

2. Le categorie d'intervento edilizio ammissibili sono disciplinate dalle presenti NTO in relazione alle diverse ZTO. In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste nel presente articolo.

3. Sono individuati nelle tavole di PI i gradi di protezione assegnati a ciascun edificio di valore architettonico, storico e culturale presente nel territorio comunale, compresi gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del DLgs 42/2004.

4. Per tali edifici si applicano le norme del successivo articolo 28, in relazione allo specifico grado di protezione.

### articolo 28 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE

1. E' assegnato il grado di protezione uno (1) a quegli edifici vincolati ai sensi del Nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio DLgs 42/2004, nonché a quelli non vincolati che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- a) hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza;
- b) conservano inalterati o quasi sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originario;
- c) si trovano in uno stato di conservazione generale sufficientemente buono e comunque la loro obsolescenza fisica o funzionale non è tale da comprometterne la recuperabilità.

2. E' assegnato il grado di protezione due (2) a quegli edifici non vincolati ai sensi di legge, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:

- a) pur possedendo i requisiti di cui alla lettera a) del comma precedente, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali per cui non sia possibile almeno un parziale recupero;
- b) come bene culturale, non sono di livello pari a quello relativo al grado 1, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale e possedendo tuttavia anche una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;
- c) rispondono alle caratteristiche del grado di protezione 1 e sono stati, nel tempo, sottoposti a lavori di restauro interno, con uso improprio di materiali di finitura, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario.

3. E' assegnato il grado di protezione tre (3) a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, e agli edifici rurali che per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, caratterizzano il paesaggio della campagna trevigiana.

4. E' assegnato il grado di protezione quattro (4) agli edifici che si trovano all'interno di nuclei urbani, nei centri storici e nelle zone di pregio ambientale e presentano caratteri architettonici/ambientali di interesse generale, oppure per il sedime che occupano, rappresentano evidenti testimonianze di antichi allineamenti e connotazioni morfologiche di antichi spazi pubblici.

5. E' assegnato il grado di protezione cinque (5) agli edifici di epoca più recente, privi di carattere intrinseco e ambientale, per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione e che non costituiscono motivo di disagio urbano.

6. E' assegnato il grado di protezione sei (6) agli edifici o a parte di essi, di epoca recente che costituiscono motivo di disagio urbano essendo in contrasto con l'ambiente ed il sito in cui ricadono.

#### **articolo 29 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN RELAZIONE AI GRADI DI PROTEZIONE**

1. I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo.

##### a) Edifici con grado di protezione uno (1)

2. Per gli edifici di grado di protezione 1 non saranno consentite demolizioni, neppure parziali, ad esclusione di quelle relative ad eventuali corpi aggiunti in epoca recente e a superfetazioni.

3. Non saranno inoltre consentiti ampliamenti, aggiunte o sopraelevazioni allo scopo di non alterare l'individualità edilizia e l'altezza dei fabbricati.

4. L'aspetto esterno deve rimanere inalterato, salve eventuali restituzioni in pristino.

5. Analogamente gli impianti strutturale e distributivo interno dovranno essere salvaguardati; ove essi in alcune parti dell'edificio non siano più chiaramente identificabili, saranno consentite operazioni di modesta entità tendenti principalmente ad un miglioramento igienico-abitativo della parte in questione.

6. In caso di intervento conservativo, particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali idonei.

7. Di norma, in ogni caso, saranno consentiti gli interventi descritti all'articolo, comma 1°, lettere a), b) e c) del Nuovo Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.

8. Sono pertanto consentiti gli interventi di consolidamento delle parti strutturali dell'edificio, con materiali e tecniche compatibili con le parti originali; di rinnovamento degli elementi costitutivi (intonaci, pavimenti, serramenti, rivestimenti, pitture e simili) con materiali e tecniche originali o simili a quelle originali; è consentito l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso o, di condizionamento, di ascensore, elettrici e simili), sempreché tale inserimento non danneggi o deturpi gli elementi decorativi originali, nonché l'organizzazione tipologica e spaziale delle strutture originarie.

9. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminanti ed aerati artificialmente e servizi da cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale.

10 Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

b) Edifici con grado di protezione due (2)

11. Gli edifici di grado di protezione 2 non potranno essere manomessi all'esterno, ma solo riportati, ove fosse necessario, allo stato di pristino.

12. Anche per essi non sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni, ma solo l'eliminazione delle superfetazioni, eseguite anche in tempi recenti, in pianta o in alzato.

13. In essi si dovrà tendere principalmente al recupero morfologico esterno e se in qualche parte dell'edificio ciò non fosse possibile per lo stato di grave degrado, sono consentite ricostruzioni che pur armonizzandosi con la parte recuperata, non rappresentino una riedizione del disegno originario.

14. Per gli edifici con grado di protezione 2 sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1°, lettere a), b), c) del Nuovo Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.

15. Gli interventi previsti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di solai);
- conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici;
- conservazione di tutti gli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti e troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con l'esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di aerazione ed illuminazione naturale;
- possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici nella misura non eccedente i 30 cm;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma della traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono particolare interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

c) Edifici con grado di protezione tre (3)

16. Questa categoria comprende edifici di valore storico-artistico, particolarmente rilevanti per il loro rapporto con il contesto ambientale in cui sono inseriti e per i quali si prevede la conservazione di elementi sia interni che esterni.

17. Agli edifici con grado di protezione 3 si applicano di norma le disposizioni di cui all'articolo 3, comma 1°, lettere a), b), c) e d) del Nuovo Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, esclusa la demolizione con ricostruzione mediante spostamento di sedime.

18. Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, è ammessa la ristrutturazione edilizia, come definita all'art. 3, c. 1 del D. P. R. n. 380/01 e all'art. 10 della L. R. n. 14/09, solamente

con la conservazione e/o il ripristino di tutti gli elementi interni ed esterni pregevoli e morfologicamente rilevanti e l'eliminazione delle eventuali superfetazioni e/o sovrastrutture di epoca recente, con divieto di alterazione del profilo altimetrico originario.

19. Particolare cura dovrà essere posta nel rispetto delle forme esterne, pur essendo consentite alcune modifiche.

20. Gli interventi esterni, se necessari, dovranno essere tali da inserirsi nel contesto architettonico e strutturale originari dell'edificio, non creando alterazioni nella continuità tipologica.

21. Per gli edifici con grado di protezione 3 gli interventi devono rispettare i caratteri morfologici e tipologici dell'edificio originario.

22. Sono ammessi gli ampliamenti volumetrici o i nuovi volumi edilizi ammissibili secondo le norme della zona o della Unità Minima di Intervento (UMI) nella quale gli edifici ricadono.

d) Edifici con grado di protezione quattro (4)

23. Per gli edifici con grado di protezione 4 sono ammessi gli interventi previsti all'articolo 3, comma 1°, lettere a), b), c) e d) del Nuovo Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 con il mantenimento dei caratteri tipologici esistenti per forma del tetto, sedime, forometrie e materiali. È vietata la demolizione con ricostruzione mediante cambio di sedime.

24. Negli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, come definita all'art. 3, c. 1 del D.P.R. n. 380/01 e all'art. 10 della LR n. 14/09, è possibile il restauro delle strutture esterne morfologicamente rilevanti.

25. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo di conservare le facciate meritevoli, mantenendo il loro carattere originale, di non alterare la forma del tetto e la natura originaria dei materiali.

26. Gli ampliamenti volumetrici, ancorché consentiti dal PI, non dovranno essere realizzati in forma di sopraelevazione; potranno invece essere costruiti in aderenza, oppure costituire unità autonoma, anche collegata con l'edificio principale.

e) Edifici con grado di protezione cinque (5)

27. Comprende gli edifici di epoca più recente, privi di carattere intrinseco o ambientale, per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione.

28. Per essi, se legittimati, è consentita anche la demolizione e la ricostruzione su un sedime diverso dall'esistente, nell'osservanza dei parametri previsti per la specifica ZTO.

29. La volumetria edificabile ammessa sarà quella ottenuta applicando l'indice di edificabilità fondiaria al lotto liberato in seguito a demolizione; l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti e comunque il numero dei piani fuori terra non potrà essere superiore a 3; dovranno inoltre essere rispettati gli eventuali allineamenti prescritti e riportati nei grafici del PI.

30. Nel caso di demolizione con ricostruzione, il volume demolito è totalmente recuperabile, se legittimato alla data di adozione del presente PI.

31. In caso di edifici situati in zone territoriali omogenee diverse dalla A, la volumetria edificabile ed i parametri costruttivi sono quelli stabiliti dalle norme relative alle specifiche zone territoriali omogenee.

f) Edifici con grado di protezione sei (6)

32. Comprende gli edifici o parte di edifici di epoca recente o privi di qualunque interesse ambientale, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione per il recupero di spazi da destinare ad uso pubblico o perché la presenza di quelle volumetrie non è coerente con il contesto dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario o viabilistico.

33. Le aree risultanti dalla demolizione saranno sistemate secondo quanto prescritto dal PI.

34. Il PI individua altresì le "aree inedificabili" denominate "parco privato", confermando la destinazione attuale di spazi oggi ineditati quali parchi, orti, giardini e slarghi.

35. In ogni caso l'area di pertinenza di edifici contrassegnati con grado di protezione è ineditabile quando agli stessi edifici siano stati assegnati i gradi di protezione 1, 2, 3.

36. Nel caso di demolizione senza ricostruzione, il volume demolito è recuperabile se legittimato alla data di adozione del presente PI, nei limiti della cubatura ammessa dagli indici fissati alla precedente lettera e), solo negli ambiti consentiti dal PI. Le aree risultanti saranno sistemate a verde. In assenza di sagome limite per nuovi edifici, il volume demolito, se legittimato, costituirà un credito edilizio di cui all'art. 67 delle NTO.

h) Materiali idonei e non idonei per interventi conservativi e per gli ampliamenti degli edifici con grado di protezione.

38. Nei lavori di recupero dei fabbricati tutelati dal PI sono prescritti, in linea di massima, salvo specifico parere della Commissione Edilizia comunale, i materiali e gli elementi strutturali previsti per la ZTO A di cui al successivo articolo 44.

i) Muri di recinzione, capitelli ed altri manufatti caratteristici.

39. È vietato l'abbattimento dei residui muri di recinzione in sasso o sasso e cotto a vista, dei capitelli ancorché assoggettati a grado di protezione, e di altri manufatti caratteristici. Ogni intervento su di essi non potrà che essere finalizzato al restauro conservativo e, per i muri, al rifacimento di eventuali tratti mancanti con lo stesso materiale.

l) Documentazione integrativa richiedibile dalla Commissione Edilizia.

40. All'atto della presentazione di progetti riguardanti interventi su edifici tutelati, l'ufficio preposto all'istruttoria, oltre la normale documentazione, può chiedere una documentazione integrativa costituita da:

- foto degli interni e degli esterni;
- relazione sullo stato di conservazione dell'immobile, sulla sua probabile datazione, su eventuali dati storici, sul suo impianto strutturale originario in quanto ancora rilevabile, nonché, sui materiali che si intende usare nell'intervento;
- particolari di eventuali emergenze presenti nell'edificio;
- stato attuale completo dell'edificio anche per le parti non interessate dall'intervento.

m) Richiesta di Preventiva autorizzazione.

41. Per interventi sugli immobili ricadenti entro le zone sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico e sugli edifici vincolati ai sensi dell'articolo 10 del D.L. 22 gennaio 2004, n° 42 dovrà essere conseguita la preventiva autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

42. Per gli edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, è consentito il cambio della destinazione d'uso, previa acquisizione dell'eventuale parere dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti dal successivo articolo 30 per le destinazioni d'uso. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio. È inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione.

43. Possibilità di recupero dei volumi.

Nel caso di restauro e ristrutturazione di edifici tutelati è possibile il recupero di volumi di superfetazioni o di costruzioni anche esterne di cui si prevede la demolizione, allo scopo di incorporare i volumi stessi nell'edificio principale o in un unico nuovo sedime e comunque nel rispetto delle norme previste per gli edifici con grado di protezione. Nel caso di costruzioni esterne deve trattarsi chiaramente di appendici dell'edificio residenziale (magazzini, garage, servizi igienici, cantine per uso domestico e simili).

44. Per gli edifici definiti "in conflitto" individuati dal PI con apposita grafia, è prevista la demolizione con possibilità di ricostruzione su diverso sedime. Si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 73 e quanto disposto dalle eventuali Schede Normative, di cui al Repertorio allegato alle presenti NTO.

45. Il C.C., sulla base di specifica segnalazione redatta dal Responsabile del Servizio, può deliberare la variazione del grado di protezione degli edifici, ad eccezione del grado 1. Per gli edifici con grado di protezione 4 e 3 sono sempre ammessi gli interventi previsti per i gradi superiori (2 e 1).

### CAPO III - DESTINAZIONI D'USO

#### Articolo 30 - DESTINAZIONI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO

1. In ciascuna ZTO le presenti NTO definiscono le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili.
2. La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei PUA e nei progetti edilizi.
3. Sono individuati nelle tavole di PI gli edifici produttivi esistenti con destinazioni improprie rispetto alle norme della ZTO nella quale sono inseriti e per i quali sono ammessi gli interventi disciplinati al successivo articolo 59.
4. Qualunque tipo di intervento diverso da quelli contemplati dall'art. 3, c. 1, lett. a) e b) del D.P.R. n. 380/1, negli edifici esistenti con destinazioni d'uso improprie, diversi da quelli disciplinati dal successivo art. 59, deve proporre una destinazione d'uso ammissibile per la ZTO nella quale ricade l'edificio stesso.
5. Gli edifici con destinazioni d'uso improprie rispetto alla ZTO in cui ricadono estendendo comunque sul terreno di proprietà un vincolo di l.f. pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal PI, salve in ogni caso le previsioni di cui all'articolo 59 delle presenti NTO concernenti le attività produttive.

#### Articolo 31 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

##### VINCOLI DI NATURA URBANISTICA E STANDARD

1. In attuazione degli articoli 16 e 17 della LR 13 agosto 2004, n° 15 ed ai CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI E NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA, adottati dal Comune (d'ora in poi "CRITERI"), il PI provvede alla individuazione delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero le ZTO nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:
  - Esercizi di Vicinato (articolo 13 LR 15/2004);
  - Medie Strutture di Vendita (articolo 14 LR 15/2004);
  - Grandi Strutture di Vendita (articolo 15 LR 15/2004);
  - Parchi Commerciali (articolo 10 LR 15/2004).
2. Gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle seguenti ZTO: A, A1, B, C1, C2, D, e nelle aree per impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione.

3. Le medie strutture di vendita, come previste alle lettere a) e b), comma 1°, articolo 17, LR 15/2004 e nel rispetto dei criteri adottati dal Comune, sono ammesse nelle seguenti ZTO: B, C1, C2, D, nel rispetto delle dotazioni di spazi pubblici di cui ai commi successivi.

4. Salvo quanto previsto al punto 5, Le grandi strutture di vendita, centro commerciale e/o parchi commerciali sono ammesse esclusivamente nell'ambito dell'ex sede dell'Istituto Professionale di Stato per l'Agricoltura in località Menare disciplinato mediante apposita Scheda Normativa.

5. I Parchi Commerciali, come previsti dagli articoli 10 e 11 della LR 15/2004 e dalla DGR 670/2005, sono localizzati nelle ZTO D, appositamente individuate dal PI; in tali aree si applicano le disposizioni contenute negli articoli 16, 18 e 19 della LR 15/2004.

#### DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

6. Le definizioni per la determinazione della superficie da individuare a parcheggio per la sosta dei veicoli e la dotazione di spazi pubblici sono normati dall'art. 16 comma 2° lettere a) e b) e comma 7° della L.R. 15/2004.

#### DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

##### A) ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

7. Per le ZTO la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di PUA, il reperimento di aree libere e parcheggi effettivi finalizzati all'insediamento, secondo quanto stabilito dai CRITERI, di medie strutture di vendita, di cui alla lettera b), comma 1°, art. 17, LR n. 15/2004, dovrà avvenire, secondo l'obiettivo urbanistico di ciascuna zona, in sede di strumento urbanistico attuativo e nel rispetto dei parametri di cui all'articolo 16, comma 2° lettera b) della LR 15/2004.

Nelle medesime zone, il reperimento di aree libere e parcheggi effettivi finalizzati all'insediamento, secondo quanto stabilito dai CRITERI, di medie strutture di vendita di cui alla lettera a), comma 1°, articolo 17, LR 15/2004, dovrà avvenire, secondo l'obiettivo urbanistico di ciascuna zona, in sede di strumento urbanistico attuativo e nel rispetto dei parametri fissati all'articolo 16, comma 1°, lett. b), della LR 15/2004, con riferimento alle zone di espansione o di ristrutturazione urbanistica.

##### B) ZONE SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

8. Nelle ZTO in cui il PI prevede l'ID, l'insediamento di medie strutture di vendita, nel rispetto dei CRITERI, è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata all'articolo 16, comma 1°, lettera a) della LR 15/2004. L'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di aree idonee, può concedere la previsione degli standard a parcheggio anche in aree esterne alla zona di insediamento, ovvero la monetizzazione.

9. Nelle ZTO C, l'insediamento di medie strutture di vendita è subordinato, oltre al rispetto dei CRITERI e delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi:

a) nella misura indicata all'articolo 16, comma 1°, lettera b) della LR 15/2004, con riferimento alle zone di completamento, per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera a), comma 1°, art. 17, LR n. 15/2004;

b) nella misura indicata all'articolo 16, comma 2°, lettera b) della LR 15/2004, con riferimento alle zone di completamento, per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera b), comma 1°, art. 17, LR n. 15/2004.

Le superfici suddette dovranno essere comunque reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita, ovvero entro un raggio di ml 150. L'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di aree idonee, può concedere la monetizzazione.

10. Nelle ZTO D, l'insediamento di medie strutture di vendita è subordinato, oltre al rispetto dei CRITERI e delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi:

a) nella misura indicata all'articolo 16, comma 1°, lettera b) della LR 15/2004, con riferimento alle zone di completamento, per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera a), comma 1°, art. 17, LR n. 15/2004;

b) nella misura indicata all'articolo 16, comma 2°, lettera b) della LR 15/2004, con riferimento alle zone di completamento, per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera b), comma 1°, art. 17, LR n. 15/2004. L'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di aree idonee, può concedere la monetizzazione.

## **PARTE SECONDA**

### **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

#### **CAPO I - AREE DI VALORE AMBIENTALE DA TUTELARE**

##### **Articolo 32 - RETE ECOLOGICA LOCALE**

1. Con riferimento ai contenuti del PAT in materia di aree ad elevato valore naturalistico e in particolare di Rete Ecologica, sono riportati in grafia di PI:

- le aree nucleo (core areas);
- le isole ad elevata naturalità (stepping zones);
- le aree di connessione naturalistica: Aree di completamento delle Aree Nucleo e Fasce Tampone (buffer zones);
- i corridoi ecologici principali e secondari;
- i varchi.

2. Le aree comprese nella Rete Ecologica Locale costituiscono invarianti da tutelare e valorizzare e i cui caratteri naturalistici-ambientali rappresentano un bacino di risorse naturali/ambientali per il mantenimento e sviluppo della biodiversità.

3. In tali aree sono previsti i seguenti interventi generali:

- sviluppo delle valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi;
- favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

4. Gli interventi edilizi ed urbanistici non devono interrompere la continuità dei corridoi ecologici rappresentati da siepi, filari, alberature, corsi d'acqua, ecc, che connettono le diverse principali aree naturali e seminaturali del contesto.

5. Il PI, in coerenza con le Direttive e Prescrizioni del PAT, è orientato a sostenere il mantenimento degli assetti colturali tradizionali, con particolare riferimento alla organizzazione dei fondi agricoli, alle emergenze boschive, alle siepi e ai filari presenti lungo i corsi d'acqua e a margine delle coltivazioni, al fine di preservare gli elementi costitutivi degli ecosistemi presenti.

6. In queste aree sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, c. 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici, salvaguardando l'integrità fondiaria e ambientale.

7. In tali aree non sono consentite le attività di sbancamento, di terrazzamento ed altri movimenti di terra, ad eccezione di quelle necessarie per l'eventuale edificazione ammessa dai seguenti artt. 33 e 34 e di quelle necessarie alla realizzazione delle seguenti opere:

- interventi per la difesa del suolo ed in particolare gli interventi di manutenzione idraulica finalizzati alla eliminazione di situazioni di pericolo per i centri abitati e per le infrastrutture;
- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete quali opere viarie, reti di trasmissione di energia e trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze;
- le opere necessarie alla gestione e ritenzione delle acque per uso agricolo: stagni e vasche per la depurazione naturale delle acque di scarico;
- le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili o di progetti complessi per il turismo sostenibile.

8. Le recinzioni nelle aree costituenti la rete ecologica, consentite solo per le abitazioni e le pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a ml 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata, posta solo lungo il fronte stradale, dotata di fondazioni interrato di altezza non superiore a 1,50 ml misurata dal piano di campagna. Si veda anche quanto illustrato nel *Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale*.

9. Le recinzioni rivolte verso aree libere da edificazione devono essere esclusivamente in rete metallica, di altezza non superiore a ml 1,50, sostenuta da pali in legno e/o mascherata sui uno dei due lati con siepi di essenze arbustive autoctone.

10. Sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero. Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, gli ambiti interessati possono essere fruiti a scopi turistici, ricreativi, sportivi, didattici, scientifici e culturali purché tali attività non richiedano nuove costruzioni, eccetto i locali di servizio agli utenti (igienici, informativi, ecc., con sup. coperta massima = mq 25, h = 3,00 ml, Dc = 5,00 ml, Ds = 10 ml) ed i parcheggi in terra battuta, e non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili.

11. In quanto aree inserite nella rete ecologica, si privilegiano le iniziative di compensazione ambientale, aumentando le masse boscate anche in funzione della concreta attuazione del progetto di rete ecologica; a tal fine saranno privilegiati gli Interventi relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico; per l'acquisizione delle aree a standard si applicheranno laddove possibile i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della LR 11/2004.

12. Nelle aree costituenti la Rete Ecologica Locale sono vietati

- l'installazione di nuovi impianti fotovoltaici non integrati,
- la costruzione di stazioni radio-base per telefonia mobile,
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito a cielo aperto;
- le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere come specificato dall'art. 39 comma 5° del PTCP della Provincia di Treviso;
- gli impianti tecnologici salvo le reti tecnologiche per pubblica utilità di cui sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione fuori dell'area tutelata, e dimostrata l'impossibilità a riutilizzare quelli esistenti; sono esclusi da tale divieto gli impianti idraulico-agrari a scopo irriguo;
- la modifica ai tracciati viari storici e delle alberature di arredo (filari, siepi, alberi di segnaletica, ecc.);
- il tombamento di fossi e canali anche privati;

13. Le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio sono, rispettivamente, effettuabili ed attivabili a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli assetti poderali;
- dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie locali;
- delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

14. Vanno mantenuti tutti i manufatti predisposti in passato per particolari colture e per la difesa del suolo (muretti di sostegno, terrazzamenti, dispositivi per lo scolo delle acque, ecc.). La loro manutenzione o sostituzione deve essere eseguita con i materiali e le tecniche preesistenti.

15. Le strade non devono costituire una barriera per il transito degli animali selvatici; la manutenzione ed il recupero della rete viaria non deve alterare i caratteri e ne deve salvaguardare la valenza paesistica.

### **Articolo 33 - AREE NUCLEO (Core Areas) E ISOLE AD ELEVATA NATURALITA' (Stepping Zones)**

1. Nelle *aree nucleo* e nelle *isole ad elevata naturalità* vanno salvaguardate le condizioni di naturalità presenti, vanno pertanto vietati tutti gli interventi che possano causare la frammentazione della core areas con l'introduzione di elementi di antropizzazione.

2. Tutti gli interventi volti a consolidare le presenze antropiche o diretti al miglioramento fondiario dovranno essere accompagnati da misure compensative che dimostrino la conservazione del bilancio ambientale in termini di superficie della aree nucleo e dei siti ad elevata naturalità e di qualità e connettività delle stesse.

3. Per le parti di territorio ricadenti all'interno di tali ambiti qualsiasi intervento di natura antropica, deve essere preceduto da procedura di Valutazione di Incidenza (VInc), così come stabilita dalla DGR 3173/2006 e smi.

4. All'interno delle *isole ad elevata naturalità* la necessità della valutazione d'incidenza, di cui al comma precedente, è decisa dall'autorità competente in relazione alla prossimità delle aree SIC; nel caso in cui essa non si renda necessaria dovrà essere redatta un' analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi.

5. Gli interventi edilizi di limitata entità, compresi quelli di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione per i quali si escluda un impatto significativo, non necessitano di valutazione d'incidenza.

6. Lo studio di incidenza dovrà considerare tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione previste e/o le eventuali alternative proposte. Prima dell'inizio dei lavori saranno messe in atto le opere necessarie per contenere rumori e polveri e durante i lavori saranno messe in atto misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di carburanti, lubrificanti e altre sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possono comunque ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali.

7. Nelle previsioni progettuali per recuperare e incrementare il verde ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di possibili inquinamento genetico saranno utilizzate esclusivamente specie autoctone e non verranno utilizzate specie alloctone invasive.

8. In conformità con il PAT, in tali aree sono ammessi solamente:

- a) riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione ovvero con opere infrastrutturali (idonei by-pass per la fauna selvatica, opere di mitigazione);
- b) dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
- c) riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- d) interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
- e) realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- f) realizzazione di siepi e fasce boscate.

9. Nell'area pubblica "IV Novembre" classificata dal PI come *Isola ad elevata naturalità* possono essere costruiti edifici funzionali per la collettività di limitate dimensioni (max 500 mc).

## Articolo 34 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA

1. Nelle *aree di completamento delle aree nucleo* e nelle *fasce tampone* si perseguono obiettivi di mantenimento delle caratteristiche costitutive, prevedendo in particolare la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc.).
2. Modifiche ai perimetri delle *fasce tampone*, conseguenti ad interventi da attuare, sono ammesse solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le modifiche apportate in sottrazione dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde, nelle aree pertinenti alle strutture edilizie, in grado di garantire, mantenere e/o potenziare la funzionalità ecologica delle stesse.
3. Per le parti di territorio ricadenti all'interno delle *aree di completamento delle aree nucleo*, qualsiasi intervento di natura antropica deve essere preceduto da procedura di Valutazione di Incidenza (VInc), così come stabilita dalla DGR 3173/2006 e smi.
4. Gli interventi edilizi di limitata entità, compresi quelli di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione per i quali si escluda un impatto significativo, non necessitano di valutazione d'incidenza.
5. In conformità con il PAT, nelle *aree di completamento delle aree nucleo* sono ammessi solamente:
  - a) riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione ovvero con opere infrastrutturali (idonei by-pass per la fauna selvatica, opere di mitigazione);
  - b) dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
  - c) riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
  - d) interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
  - e) realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
  - f) realizzazione di siepi e fasce boscate.
6. Nelle *aree di completamento delle aree nucleo* sono vietati:
  - l'apertura di cave e discariche;
  - l'insediamento di strutture produttive non agricole;
  - il mutamento permanente delle residue superfici boscate, consentendo in quelle di recente formazione il miglioramento strutturale e vegetazionale;
  - il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità poderale (ad eccezione dei mezzi agricoli impegnati nell'attività agricola);
  - l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati.
6. Nelle *fasce tampone* i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione di incidenza (VInc) in prossimità di aree SIC ai sensi della normativa statale e regionale in materia; nelle aree distanti da quest'ultime ma prossime a corridoi ecologici principali dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi. La necessità della procedura VInc è valutata comunque dal responsabile del procedimento.
7. Nelle *fasce tampone*, oltre a quanto previsto dal precedente comma 5°, sono ammesse: attività agrituristiche, centri di didattica ambientale, attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto.
8. Nelle *fasce tampone* non sono ammesse nuove edificazioni ad alto consumo di suolo e/o fortemente impattanti; entro tali ambiti, per l'edificazione esistente, non sottoposta a "grado di protezione", sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Ampliamento, limitatamente alle case d'abitazione, fino a 800 mc.

9. La ristrutturazione degli assi stradali esistenti è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione.

### **Articolo 35 - CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI E SECONDARI**

1. I *corridoi ecologici principali* che costituiscono le “dorsali” della rete comunale e intercomunale, sono riferiti a spazi aperti di elevato valore paesaggistico-ambientale, per i quali è prescritto il mantenimento delle fasce vegetate esistenti, nel rispetto della funzionalità idraulica dei corpi idrici.

2. Nei tratti di interruzione dei corridoi dovrà essere favorita la riconnessione con operazioni di riforestazione, o nel caso di interruzioni determinate da insediamenti urbani, attraverso l'introduzione di elementi di seminaturalità, così come previsto dal Prontuario.

3. All'interno dei *corridoi ecologici principali* la necessità della valutazione d'incidenza per qualsiasi intervento di natura antropica è decisa dall'autorità competente in relazione alla prossimità delle aree SIC; nel caso in cui essa non si renda necessaria dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi.

4. All'interno di queste aree vanno salvaguardati i seguenti elementi:

- percorsi ambientali, manufatti idraulici, ponti e passerelle pedonali e ciclabili;
- punti di accesso, aree di sosta e parcheggi attrezzati;
- le aree riparie dei corsi d'acqua, le siepi e i filari alberati;
- viabilità interpoderale.

5. Per i *corridoi ecologici principali* valgono altresì le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del precedente articolo 33

6. I *corridoi ecologici secondari*, riportati in grafia di PI, vanno intesi come parti di una rete che deve essere mantenuta nella sua integrità, pur ammettendo tutte le necessarie variazioni di tracciato, in relazione alle specifiche condizioni locali; valgono altresì le disposizioni di cui al comma 4° del presente articolo.

## **CAPO II - AZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO**

### **Articolo 36 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO**

1. La tutela, la salvaguardia e la conservazione del paesaggio e dei relativi elementi costituenti, in quanto difesa del patrimonio pubblico, è affidata all'Amministrazione Comunale per la parte di sua competenza e in armonia con la pianificazione territoriale e con quanto disposto dalla Convenzione Europea del Paesaggio.

2. Sono individuati nel PI le seguenti parti di territorio agricolo da qualificare come zone di tutela, caratterizzati da un paesaggio collinare di grande valenza, da un paesaggio agrario integro e dalla presenza di elementi significativi morfologici ed ambientali da tutelare e salvaguardare.

- ambiti di valore paesaggistico,
- siepi e filari alberati,
- aree boscate,
- coni di visuale,
- aree a parco privato.

3. Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione, delle specie arboree ed arbustive ivi presenti, con impiego di specie autoctone.

4. Per le specie arboree d'alto fusto utilizzate ai fini di cui al comma precedente, scelte tra quelle elencate nel Repertorio Normativo e nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale del PI, in relazione all'area da piantumare, dovranno essere garantiti spazi di sviluppo idonei alle caratteristiche di ciascuna specie, sistemandole a distanza adeguata da altre alberature esistenti e da eventuali infrastrutture.

5. In tutti i progetti edilizi ricadenti negli ambiti di cui al comma 2° dovrà essere rilevato il verde esistente e opportunamente rappresentato su apposita planimetria, accompagnato da documentazione fotografica.

### **Articolo 37 - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO**

1. Sono individuati nel PI, in coerenza con il PAT, i seguenti ambiti:

- Col America,
- zona delle risorgive,
- Rocolo Antoniazzi,
- Tombina Lucheschi,
- ambito nord Villa Morosini.

2. In tali ambiti non sono consentiti:

- a) nuovi interventi edilizi come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001;
- b) il deposito di materiali a cielo libero;
- c) l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari;
- d) la localizzazione di impianti tecnologici di qualsiasi genere, compresi quelli fotovoltaici
- e) l'eliminazione di filari arboreo-arbustivi, di siepi o di singole piante locali e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie, è consentito l'asporto e l'abbattimento periodico e selettivo delle piante adulte o ammalorate, in condizione da favorire la crescita di nuove.

3. Eventuali interventi di miglioramento fondiario non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né delle peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche della zona.

4. I progetti relativi a nuovi interventi edilizi ricadenti all'interno di una fascia di 100 ml dagli ambiti individuati, devono essere accompagnati da una relazione tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con l'obiettivo di salvaguardia e valorizzazione dall'ambito paesaggistico.

### **Articolo 38 - SIEPI, FILARI ALBERATI E AREE BOScate**

1. Gli elementi naturalistici individuati dal PI quali siepi, filari alberati e aree boscate, sono soggetti a tutela. Per essi vige l'obbligo di conservazione, di manutenzione, nonché di reimpianto e di sostituzione delle piante prive di vita con altre della stessa specie o scelte tra quelle di specie locali.

2. Tutte le scarpate dei fossi e dei canali, anche privati, dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

3. Sono individuate in grafia di PI, in via non esaustiva, alcune zone ed ambiti nei quali è prevista la messa a dimora di filari alberati e di siepi, con funzioni di arredo e decoro e/o di mascheratura di elementi detrattori del paesaggio. Nell'ambito dei PUA, particolare attenzione sarà riservata alla progettazione delle aree a verde. Per le siepi e filari di nuova formazione si richiamano le tecniche descritte nell'Appendice n. 3.E del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

4. Non è consentita l'eliminazione di filari arboreo-arbustivi, di siepi, di aree boscate o di singole piante locali e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie in cui è consentito l'asporto e l'abbattimento periodico

e selettivo delle piante adulte o ammalorate con obbligo di sostituzione delle stesse con altre della medesima specie al fine di una ricomposizione degli elementi vegetali.

5. Non sono ammesse alterazioni, danneggiamenti della parte "epigea" (fuori terra), compreso il taglio a raso sulle siepi e filari esistenti. Non rientrano, tra gli interventi vietati, le operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi e dei filari. È ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante secondo la pratica agricola.

6. Le eventuali violazioni delle prescrizioni di cui ai commi precedenti comportano la sanzione accessoria, a carico dell'autore della violazione, del ripristino dei luoghi in particolare del reimpianto delle specie arboreo-arbustive eliminate e/o danneggiate.

7. In attesa di una specifica e puntuale ricognizione degli elementi naturalistico-ambientali (siepi e aree boscate) del territorio colleumbertese, è data facoltà all'Ufficio Tecnico di non vietare l'eliminazione di parti sottoposte a tutela e salvaguardia a condizione che venga presentato un adeguato studio agro-ambientale dell'area che dimostri l'assenza di caratteristiche di invarianza ambientale.

### **Articolo 39 - CONI VISUALI E STRADE PANORAMICHE**

1. Il PI cartografia individua, in conformità con il PAT, i principali coni visuali a tutela del paesaggio o degli ambienti costruiti di valore storico, artistico, culturale e ambientale.

2. Il cono visuale determina un ambito di inedificabilità definito dal prolungamento dei lati del cono avente una profondità di 200 m dal vertice dello stesso.

3. Nell'ambito di cui al comma precedente non sono altresì consentiti:

- a) l'estirpazione di siepi, alberature e altri elementi floristici di pregio;
- b) il deposito di materiali a cielo libero;
- c) la localizzazione di impianti tecnologici di qualsiasi genere, compresi quelli fotovoltaici;
- d) l'installazione di insegne e mezzi pubblicitari così come definiti all'art. 23 del Nuovo Codice della Strada;
- e) l'uso di recinzioni continue con muretti e rete metallica; eventuali altre recinzioni dovranno permettere il mantenimento della visuale esistente e il passaggio della fauna;
- f) la tombinatura dei fossi e dei canali, anche privati, non indispensabili alla funzionalità del fondo.

4. Lungo le strade panoramiche non è consentita l'installazione di impianti tecnici e di mezzi pubblicitari così come definiti all'art. 23 del Nuovo Codice della Strada. La piantumazione di nuove alberature e la costruzione di nuove recinzioni, sono consentite previo parere favorevole della C.E.C. che valuterà il mantenimento del cono visuale esistente.

5. Lungo le strade panoramiche sono consentiti tutti gli interventi volti ad aumentare i coni visuali esistenti; è anche ammessa la realizzazione di piccoli spazi di sosta, attrezzati di panchine e altro da realizzarsi con materiali ecocompatibili.

### **Articolo 40 - AREE A PARCO PRIVATO**

1. Il PI individua alcune aree che per la loro localizzazione, per il loro contesto ambientale e paesaggistico e uso sono definite "parco privato" e sono destinate al mantenimento, al potenziamento ed al rispetto del verde esistente, nonché alla protezione di edifici di valore culturale ed ambientale.

2. Tali aree, ricomprese all'interno delle diverse zone territoriali omogenee, spesso costituiscono pertinenze di edifici con grado di protezione e sono utilizzate a parco e giardino alberato. Devono pertanto essere salvaguardati la visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi presenti, con contestuale mantenimento e valorizzazione degli aspetti naturali e paesaggistici del territorio. È consentita l'eliminazione delle alberature esistenti di scarso pregio

finalizzata solamente alla valorizzazione del contesto edilizio e ambientale con obbligo di reimpianto di una specie simile all'interno della stessa area

3. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali deposito attrezzi, piccole serre, ecc., fatto salvo quanto prescritto per le specifiche ZTO, con limite massimo di 20 mq di superficie coperta e altezza massima di ml 2,50, nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 75 c. 3. Questi volumi dovranno in ogni caso rispettare le forme e i materiali propri della zona di appartenenza.

4. E' consentito il recupero dei volumi esistenti e legittimati, nonché l'ampliamento del 20% del V esistente, previa presentazione di PU esteso all'intero ambito di pertinenza.

5. Per gli edifici esistenti non utilizzati ai fini residenziali è consentito il loro recupero con cambio di destinazione d'uso da produttivo o annesso rustico a residenza.

## **TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI**

### **CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO**

#### **Articolo 41 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE**

1. Le componenti del sistema insediativo, riportate in grafia di PI, sono:

a) la struttura insediativa e residenziale storica comprendente le:

- ZTO A - centri storici, a loro volta suddivisi nelle seguenti sottozone:

- ZTO A1 - Borgo Capitano
- ZTO A2 - Borgo Fadelli
- ZTO A3 - Borgo Caronelli
- ZTO A4 - Villa Lucheschi
- ZTO A5 - Borgo Concie
- ZTO A6 - Borgo Pigatti
- ZTO A7 - Borgo Contesse
- ZTO A8 - Borgo San Sebastiano
- ZTO A9 - Borgo Venezia
- ZTO A10 - Borgo Campion
- ZTO A11 - Borgo Mescolino
- ZTO A12 - Borgo Pianche
- ZTO A13 - Borgo San Rocco
- ZTO A14 - Borgo Minelle
- ZTO A15 - Borgo Massimi
- ZTO A16 - Borgo San Martino

- ZTO A1 – Borghi e nuclei storici.

b) la struttura insediativa residenziale, nelle sue componenti costituite dalle:

- ZTO B - zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione;
- ZTO C1 - zone residenziali parzialmente edificate e di completamento;
- ZTO C2 - zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi.

c) la struttura insediativa produttiva comprendente le:

- ZTO D - zone per insediamenti produttivi.

d) la zona agricola comprende il territorio aperto:

- ZTO E - zone destinate alla funzione agricola produttiva;
- ZTO Er - zone residenziali parzialmente edificate in area agricola;
- ZTO Es - sottozone agricole di riqualificazione/riconversione.

e) le zone destinate ad attrezzature e ad impianti di interesse pubblico e generale comprende le:

- ZTO Fa - aree per l'istruzione;
- ZTO Fb - aree per attrezzature di interesse comune;
- ZTO Fc - aree a verde pubblico, a parco e attrezzature per il gioco e lo sport;
- ZTO Fd - aree a parcheggio;
- ZTO Fe - aree per attrezzature tecnologiche e per impianti speciali e di interesse pubblico.

2. Vengono pure individuati e disciplinate dal PI:

a) le zone e gli spazi per la viabilità stradale e i principali percorsi ciclopedonali e ambientali;

- b) gli edifici e le aree soggetti a vincolo e a rispetto e/o tutela, in relazione a specifiche discipline di legge o di PI (rispetto idraulico, idrogeologico e forestale, paesaggistico, vincolo monumentale, vincolo cimiteriale, tecnologico, infrastrutturale, sismico e altri);
- c) le zone soggette a obbligo di PUA o a PU;
- d) le zone assoggettate a perequazione urbanistica;
- e) gli interventi di perequazione urbanistica;
- f) le aree di perequazione urbanistica per la concentrazione dei servizi;
- g) le aree assoggettate ad azioni di riqualificazione urbana, riconversione e trasformazione;
- h) le aree sottoposte ad interventi di miglioramento della qualità urbana, territoriale, ambientale e infrastrutturale.

3. Il PI dà inoltre indicazioni in materia di:

- attività produttive industriali, artigianali;
- attività commerciali ;
- attività turistico-ricettive;
- annessi rustici ed allevamenti in zona impropria da riconvertire;
- edifici in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo;
- gli immobili e gli ambiti territoriali vincolati ex DLgs 42/2004;
- gli immobili protetti ai sensi dell'articolo 10 della ex LR 24/1985;
- gli immobili non vincolati ma meritevoli di protezione;
- le alberature, i grandi alberi, i filari, le siepi, gli impianti di aucupio, le linee di cresta collinare, le aree con sistemazioni agrarie particolari, le zone di interesse archeologico, storico e monumentale, i coni di visuale, i punti panoramici, ecc..

4. Per le zonizzazioni indicate in tavola a diversa scala, fa testo sempre la tavola a scala maggiore (a denominatore minore), posto che nelle tavole di PI alla scala 1:2.000 e 1:1.000, gli spessori dei segni che delimitano le ZTO e le UMI sono compresi negli ambiti stessi.

#### **Articolo 42 - ZONIZZAZIONE PER PARTI DI TERRITORIO A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO (ZTIO) E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)**

1. Il PI può individuare alcune parti di territorio che per caratteri tipo-morfologici o per contesti insediativi e infrastrutturali, rappresentano delle entità territoriali omogenee nel loro tessuto insediativo e da considerare quindi nella loro unitarietà e peculiarità, denominate zone a tessuto insediativo omogeneo (ZTIO).

2. Le ZTIO possono comprendere insieme di ZTO che nella loro unitarietà caratterizzano parti del tessuto insediativo avente connotazioni omogenee e nelle quali si riconosce:

- la città storica;
- la città consolidata;
- la città in formazione.

3. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, provvede a suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee (ZTO).

4. La disciplina delle funzioni esercitabili, delle tipologie e modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per ogni specifico ZTO.

5. Il PI, ai fini di migliorare la qualità delle parti di territorio urbano e perturbano, individua le aree sottoposte a interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione.

6. L'attuazione degli interventi è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO, mediante il rilascio del relativo titolo abilitativo accompagnato, ove previsto/necessario, da convenzione e/o atto d'obbligo. Tali ambiti sono assimilabili a "zone di recupero" ai sensi del Titolo IV° della legge 457/1978 ed in tal senso dichiarate degradate.

7. Il Pi individua le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità degli insediamenti consolidati e diffusi, alla dotazione di standard e dei servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità e della mobilità e al potenziamento delle dotazioni ecologiche.

8. L'attuazione degli interventi è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO.

## CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### Articolo 43 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Oltre alle destinazioni residenziali, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole ZTO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenza;
- b. uffici pubblici e privati, sportelli bancari e assicurativi, agenzie;
- c. attività commerciali, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi di vicinato così come definiti dall'articolo 14 della LR 15/2004 e per le medie strutture di vendita di cui all'articolo 14 della LR 15/2004 e s.m.i;
- d. attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali e culturali;
- e. alberghi, pensioni, strutture ricettive extralberghiere, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- f. teatri, cinematografi e attività di svago e di intrattenimento;
- g. attività artigianali di servizio fino alla superficie utile di mq 200 per unità, con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- h. autorimesse collettive pubbliche e/o private;
- i. officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di impianti di abbattimento delle emissioni;
- l. impianti sportivi privati e palestre;
- m. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.

2. Dalle zone residenziali sono esclusi edifici con le seguenti destinazioni:

- a. industrie e attività artigianali diverse da quelle compatibili, definite al precedente comma 1°, lettera g;
- b. discoteche o sale da ballo;
- c. ospedali e case di cura;
- d. caserme e istituti di pena;
- e. mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- f. stalle, porcilaie, pollai e allevamenti in generale;
- g. le attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 del RD. 1265/1934.

3. Per gli immobili esistenti legittimati e non soggetti a specifica disciplina, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, c. 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

4. Per gli immobili esistenti legittimati o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possano conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a) e b) del DPR 380/2001.

## Articolo 44 - ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO

1. Le ZTO A sono destinate prevalentemente alla residenza. Si tratta di parti del territorio interessate da agglomerati urbani, loro porzioni ed aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Le ZTO A sono destinate prevalentemente alla residenza e a destinazioni con essa compatibili: uffici pubblici e privati, locali di spettacolo e ritrovo, esercizi pubblici e attività commerciali, attività artigianali purché a servizio diretto dell'utenza e che non siano nocive né moleste o in contrasto col carattere residenziale della zona. Alle destinazioni non residenziali è destinato il 30% del volume complessivo per ogni singola UMI, nel rispetto di quanto previsto dalle tabelle del Repertorio Normativo e dalle tavole di PI (4a, 4b e 4c). Le attività commerciali devono essere poste esclusivamente al piano terra nel rispetto di quanto prescritto dalla LR 15/2004.

2. Tali zone sono classificate come "centro storico" nell'Atlante regionale, ai sensi della LR 80/1980. Tutte le ZTO A sono assoggettate alle disposizioni della legge 5 agosto 1978, n 457 e successive modifiche ed integrazioni e alla LR 11/2004, nonché all'articolo 24 delle NT del PTRC.

3. Per queste zone il PI prevede una maggiore puntualizzazione, sia cartografica che normativa finalizzata al recupero, alla conservazione, alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e sociale presente. La disciplina dei Centri e Nuclei storici di Colle Umberto è integrata mediante i seguenti specifici elaborati:

- Tavole 04 PI - scala 1:1.000 - Centri Storici - individuazione delle UMI;
- Repertorio Normativo delle UMI Centri Storici

4. Ai fini della nuova edificazione, negli ambiti e nelle UMI previsti dal PI, si applicano i seguenti indici:

If = come previsto nelle tabelle allegate e comunque non superiore al volume massimo ammesso in esse riportato o al volume esistente dimostrato mediante apposito rilievo edilizio;

Sc = nel rispetto delle sagome limite indicate nelle tavole di PI (4a, 4b e 4c);

H massima = come previsto nelle tabelle del Repertorio Normativo; per gli ampliamenti come l'edificio attiguo esistente e come previsto nelle tabelle del Repertorio Normativo;

Ds = secondo le indicazioni previste dalle tavole di PI (4a, 4b e 4c);

Dc = metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 3,00, salvo minori distanze nei casi previsti dalle tavole di PI (4a, 4b e 4c) in relazione alle sagome limite ed agli allineamenti riportati nelle medesime;

Df = 10,00 ml salvo minori distanze, fino a 0,00 ml nei casi previsti dalle tavole di PRG (8a, 8b e 8c) in relazione alle sagome limite ed agli allineamenti;

Le indicazioni succitate sono valide anche nelle UMI subordinate a SUA.

Lungo i corsi d'acqua si richiama l'osservanza del R.D. n. 523 del 25.7.1904.

5. E' consentita altresì l'edificazione fino ai confini laterali al fine di realizzare un profilo continuo, in base ai caratteri tipologici e formali del PI di cui alle tavole 4a, 4b, 4c e al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

6. Per ogni Unità Minima di Intervento l'attuazione avviene attraverso interventi edilizi singoli e interventi edilizi coordinati entro le UMI, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) gli interventi edilizi o di sistemazione degli spazi scoperti, nonché di eventuali opere di urbanizzazione comprese all'interno delle stesse, sono subordinate:

- alla redazione di un Progetto Unitario di massima;

- all'approfondimento analitico, mediante una specifica indagine filologica, se richiesta;

b) il progetto unitario di massima, presentato da tutti gli aventi titolo, definisce gli interventi edilizi e la sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione comprese;

c) ad ogni UMI deve corrispondere un unico titolo abilitativo;

d) il progetto unitario di massima, approvato dal Comune, costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative e, comunque, il documento preliminare alla presentazione dei progetti per l'esecuzione degli interventi che possono essere attuati anche per stralci funzionali.

Il Progetto Unitario (PU) deve contenere:

- la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
- gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
- lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
- le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
- il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni, le opere di decoro e arredo urbano, le pavimentazioni, le insegne, i sistemi di illuminazione;
- la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

7. Nel caso di intervento su fabbricati tutelati con grado di protezione 1, 2 e 3 dovranno essere redatti:

- a) una relazione contenente l'inquadramento storico ed urbanistico;
- b) una completa documentazione fotografica di tutte le fronti;
- c) un rilievo architettonico scientifico limitatamente ai gradi di protezione 1 e 2.
- d) Prima di ogni intervento edilizio dovranno essere comunque acquisiti preventivamente tutti i pareri degli Enti competenti.

8. Il PI si attua mediante Piano Attuativo (Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata) o intervento edilizio diretto all'interno delle singole UMI (Unità Minima di Intervento) come definite nelle tavole 4a, 4b, 4c, nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, con le modalità ed i limiti di seguito precisati.

9. Ad ogni UMI deve corrispondere un unico titolo abilitativo. E' consentito l'intervento diretto anche per sub-unità, per interventi su parti terra-cielo. Il perimetro delle UMI potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI, sulla base di un approfondimento dell'analisi filologica, preliminare alla progettazione, e potrà essere precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

10. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al grado di protezione 6 sono subordinati all'approvazione di una progettazione planivolumetrica unitaria nel rispetto della sagoma limite del nuovo volume solo se indicata nelle tavole di progetto. Qualora la ricostruzione degli edifici soggetti a "demolizione e ricostruzione" sia prevista lungo il confine di due UMI contigue, la progettazione unitaria preliminare dovrà essere estesa ad entrambe le UMI. Detti interventi devono essere in ogni caso compatibili con i valori culturali da tutelare e finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale del sito.

11. Con apposita simbologia sono indicati gli ambiti soggetti obbligatoriamente all'approvazione di uno Piano Urbanistico Attuativo (PUA). E' sempre consentito il ricorso al Piano di Recupero, comprendente una o più UMI, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale.

12. Nel recupero degli insediamenti nei centri storici resta inteso che gli stessi devono essere allacciati alla fognatura comunale servita da impianto di depurazione terminale. Ove ciò non fosse possibile, i reflui fognari dovranno essere smaltiti secondo quanto indicato dal DLgs n. 152/2006 e dal Piano Regionale di Tutela delle Acque.

13. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai "gradi di protezione" evidenziati con i gradi di tutela da 1 a 6 nelle tavole di PI e secondo le modalità di seguito specificate. I nuovi edifici previsti dovranno inserirsi nel tessuto urbano esistente senza alterarne le caratteristiche fondamentali e rispettando le sagome limite, gli allineamenti e le altezze indicate dalle tavole 4a, 4b, 4c e dalle tabelle riportate nel Repertorio Normativo.

14. Nella esecuzione di ogni intervento edilizio si deve procedere alla individuazione ed al mantenimento in sito di ogni elemento archeologico emergente dal sottosuolo, dandone avviso all' Ufficio Tecnico Comunale o alla Soprintendenza Archeologica del Veneto.

15. Nelle ZTO A "Centri Storici" sono vietate le manomissioni dei seguenti elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto, fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili e per la sicurezza della circolazione e della viabilità:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni e/o le delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazione e di scolo;
- le alberature isolate significative;
- le siepi significative;
- i filari alberati;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

16. Gli elementi di cui al comma precedente devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando le specie specificate nel Prontuario.

Per l'esecuzione delle opere sotto elencate deve essere fatta preventiva richiesta di rilascio del titolo abilitativo o SCIA.:

- nuove aperture di accessi carrai;
- modifiche a fossi, corsi d'acqua e canali di scolo;
- costruzione di ponti e tombinature;
- eliminazione di siepi e di alberi aventi età superiore ai 20 anni;
- piantumazione di nuove alberature autoctone.

17. E' fatto divieto di:

- tombinamento di fossi e canali, anche privati;
- scarico reflui sui corsi d'acqua;
- spargimento di liquami di qualsiasi genere;
- scarico materiale inerte, terra, immondizie, ecc.;
- messa a dimora di specie arboree lungo le siepi o nei giardini e parchi che non siano quelle autoctone o naturalizzate;
- piantumazione di alberi a distanza inferiore da quelle prestabilite dal Codice Civile salva l'autorizzazione firmata dal proprietario confinante;
- installare pergolati addossati ad edifici con grado di protezione da 1 a 2; per gli edifici con grado di protezione diverso da 1 e 2 si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 75 comma 4°;
- installare casette in legno, da adibire a gioco per i bambini o a ripostiglio per gli attrezzi da giardino.

18. Per quanto attiene gli spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico, le opere previste devono essere eseguite sulla base di progetti redatti in conformità alle tavole di PI (4a, 4b e 4c) ed adeguati alle disposizioni di legge in materia.

19. In caso di inosservanza alle norme del presente articolo, il Responsabile Comunale del procedimento, dopo gli accertamenti necessari, potrà emettere delle specifiche ordinanze in relazione all' inottemperanza delle presenti Norme. In caso di ulteriori inadempienze entro i termini previsti dall'ordinanza si procederà d'ufficio ponendo le spese a carico dell'inadempiente.

#### **Articolo 45 - ZTO A1 - BORGHI E NUCLEI STORICI**

1. Le ZTO A1 comprendono borghi e nuclei storici per i quali il PI prevede la tutela degli edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi dell'articolo 10 del DLgs 42/2004, dei manufatti di interesse storico e culturale e la salvaguardia del verde a parco e a giardino.

2. Per gli edifici esistenti e legittimati sono ammessi interventi di cui all'art. 3, c. 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. n. 380/01, nel rispetto degli obiettivi di tutela, così come previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del DLgs 42/2004 e dalle indicazioni della DGRV 986/1996 - Atti di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

3. Nelle zone in con grado di tutela 1 e 2, qualsiasi intervento è subordinato all'esistenza di un progetto, redatto nel pieno rispetto del livello di tutela di zona definito, con gli interventi ammissibili, in relazione al valore storico e/o ambientale degli edifici che ne fanno parte. Detto progetto dovrà essere improntato alla salvaguardia dell'unità formale - strutturale degli edifici, individuando le opere necessarie per la valorizzazione di caratteri architettonici - decorativi o per il ripristino di parti alterate o manomesse.

4. Nelle zone con grado di tutela 3 e 4 il PI si attua mediante Piano di Recupero redatto e approvato ai sensi della L.R. 11/2004, in base al quale saranno consentite esclusivamente le seguenti opere: il ricavo di più unità abitative, il cambio di destinazione d'uso, la razionalizzazione ed il recupero delle superfetazioni di antica costruzione al fine di omogeneizzare con le preesistenze o la demolizione di quelle recenti, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche originarie dell'edificio. Il progetto dovrà altresì essere redatto nel pieno rispetto del successivo comma. Sono comunque ammessi gli interventi di ristrutturazione per gli edifici assoggettati a grado di tutela 4 e 5.

5. Particolare cura va prestata alla tutela e alla salvaguardia del verde privato e pertinenziale, a parco e a giardino, atteso che tali aree costituiscono parte fondante della rete ecologica

6. Sono consentite le seguenti altezze minime interne per le zone A1:

- nelle operazioni relative ai gradi di tutela 1 e 2 è consentita l'abitabilità dei locali di sottotetto già abitati purché con altezza media netta non inferiore a ml. 2,40 con un minimo di ml. 1,50;
- nelle operazioni relative al grado di tutela 3 l'abitabilità è consentita, per locali con altezza netta non inferiore a ml. 2,40 per solai orizzontali;
- nel recupero dei sottotetti è consentita l'abitabilità ai locali con altezza media non inferiore a ml. 2,40 e altezza minima non inferiore a ml. 1,50;
- è altresì consentita l'abitabilità dei sottotetti purché le superfici illuminanti esistenti o ottenute con la riapertura di finestre, anche successivamente otturate, raggiunga il rapporto di almeno 1/12 della superficie del pavimento del vano abitabile;
- è consentita l'apertura di nuovi fori nella misura massima di due e con dimensione non superiore a mq. 0,50, sulle fonti laterali o posteriori, ove siano a cielo aperto;
- è ammesso, compatibilmente con i caratteri architettonici ed ambientali, al solo scopo di raggiungere il minimo previsto di rapporto di superfici illuminanti, l'inserimento di semplici abbaini vetrati, apribili a vasistas, con superficie non superiore a mq. 0,80 cadauno ed in numero massimo di due se le superfici delle falde sono inferiore a mq. 80. Nelle falde di superficie superiore a mq. 80 la superficie degli abbaini non deve comunque superare il 3% della falda;
- non è consentito installare pergolati addossati ad edifici con grado di protezione 1; per gli edifici con grado di protezione diverso da 1 si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 75 comma 4°;
- non è consentito installare casette in legno, da adibire a gioco per i bambini o a ripostiglio per gli attrezzi da giardino, con eccezione di quanto stabilito dall'art. 75 comma 4 bis per le zto A1 con grado di tutela 4.

#### **Articolo 46 - ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE**

1. Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle ZTO A e A1, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi.

2. Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio destinate ad attività produttive non più compatibili e da trasferire, mediante interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

3. In queste zone il PI si attua mediante IED, salvo il caso in cui non sia richiesta la formazione di un PUA.

4. Per gli edifici esistenti legittimati e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 c. 1, lett. a), b), c) e d) del DPR. n. 380/01, nonché di demolizione dell'esistente e nuova costruzione con sagoma e sedime diverso, mantenendo la superficie esistente o ampliandola sino al ragguaglio degli indici di zona.

5. Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 100 mc di V per alloggio qualunque sia il volume esistente.

6. Per gli edifici con più di 2 alloggi che alla data di adozione del presente PI abbiano superato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento massimo del 20% del volume residenziale esistente (con esclusione dei locali accessori quali garages, cantine, lavanderie, legnaie, magazzini etc).

7. L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

If = da 1,00 a 1,50 mc/mq come da tabella dimensionamento riportata nel Repertorio Normativo;

V = non superiore a quello esistente, maggiorato del 20% nelle parti ad intervento urbanistico preventivo;

C = 30%;

P = 3 con If  $\geq$  1,25;

2 con If < 1,25;

H = 10,50 ml con If  $\geq$  1,25;

7,50 ml con If < 1,25;

Dc = 0,50 H, con un minimo di 5,00 ml;

Ds = H, con un minimo di 5,00 ml;

Df = H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento contenute nel Repertorio Normativo del PI.

8. Ove lo ritenga opportuno, l'Amministrazione comunale, su conforme parere della C.E.C., potrà chiedere la presentazione di un planivolumetrico di zona e l'individuazione della opere di urbanizzazione primaria con eventuali allacciamenti e collegamenti alle reti tecnologiche esistenti.

9. Nell'ATO R1.3 la ZTO B/17 oggetto di PU è sottoposta a perequazione urbanistica di cui al successivo art. 66. La quota perequativa dovrà essere definita mediante convenzionamento pubblico-privato prima del rilascio del titolo abilitativo.

10. Nella zona B/18 dell'ATO R1.3, per gli immobili sede di attività produttive che per il loro impatto pregiudicano il tessuto edilizio esistente si prevede il trasferimento in zona propria, essi sono individuati nelle tavole del PI con apposita simbologia "da trasferire". Dopo il trasferimento sono consentiti gli interventi previsti dalla relativa disciplina della zona di appartenenza fatto salvo la predisposizione del preventivo PUA.

11. In caso di carico insediativo superiore rispetto alle previsioni del PRG previgente (Scheda Aree Dismesse - A), le ZTO B/7 e B/8 ricadenti nell'ATO R1.5 sono sottoposte, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla Verifica di Assoggettività alla procedura VAS.

#### **Articolo 47 - ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO**

1. Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o perturbano, diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi.

2. In queste zone il PI si attua mediante IED, salvo il caso in cui non sia richiesta la PU o la formazione di un PUA.

3. Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 150 mc di V per alloggio qualunque sia il volume esistente.

4. L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

If = da 0,50 a 0,80 mc/mq come da tabella dimensionamento riportata nel Repertorio Normativo;

V = non superiore a quello esistente, maggiorato del 20% nelle parti ad intervento urbanistico preventivo;

C = 25%;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 0,50 H, con un minimo di 5,00 ml;

Ds = H, con un minimo di 5,00 ml;

Df = H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE del PI.

5. Per gli edifici con più di 2 alloggi che alla data di adozione del presente PI abbiano superato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento massimo del 20% del volume residenziale esistente (con esclusione dei locali accessori quali garage, cantine, lavanderie, legnaie, magazzini etc).

6. Dovrà altresì essere prevista/o una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione (ove necessarie), che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale, in cui sia definito l'importo della fideiussione di garanzia di importo pari al 50% del costo delle opere da attuare.

#### **Articolo 48 - ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI**

1. Comprendono le parti di territorio in edificate e destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale in fregio ai nuclei e ai centri urbani.

2. In queste zone il PI si attua attraverso PUA; la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA, deve rispettare i valori previsti dall'articolo 24 e dalle altre eventuali prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Normative.

3. Sono classificate ZTO C2 anche le aree già sottoposte a PUA, identificate in grafia di PI, per le quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 20.

4. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "C2" valgono le seguenti norme:

It = 1,00 o 0,80 mc/mq come da tabella dimensionamento riportata nel Repertorio Normativo;

C = 30%;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 0,50 H, con un minimo di 5,00 ml;

Ds = H, con un minimo di 5,00 ml;

Df = H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO e nelle SCHEDE NORMATIVE del PI.

4. Nei PL dovranno essere previsti adeguati spazi attrezzati per i contenitori per i RSU e per la loro raccolta.

### CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

#### Articolo 49 - ZTO D - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Le ZTO D comprendono le aree destinate agli impianti produttivi di beni e servizi. Rientrano tra tali impianti quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agroindustriali, commerciali e artigianali, le attività direzionali, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.

2. Il PI, con classificazione "D", individua in cartografia gli insediamenti produttivi, artigianali e industriali esistenti e le ZTO specifiche entro le quali sono potenzialmente insediabili.

3. Il PI, con classificazione "Dt", individua in cartografia le attività turistico-ricettive esistenti e le ZTO specifiche entro le quali sono potenzialmente insediabili.

4. Il PI, con classificazione "Dc", individua in cartografia le ZTO specifiche nelle quali sono presenti e/o insediabili attività commerciali e direzionali come specificato dal successivo comma 8°.

5. Il PI, con classificazione "Dr", individua in cartografia le ZTO specifiche nelle quali sono presenti attività produttive classificate dal PTCP/PAT come "non ampliabili" e pertanto oggetto di riconversione.

6. Nelle ZTO D per insediamenti produttivi, artigianali, industriali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. attività produttive, industriali, artigianali e di servizio;
- b. mostre, esercizi di vicinato, pubblici esercizi secondo i criteri approvati dal Comune ai sensi della LR 15/2004 e s.m.i.;
- c. impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- d. impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, laboratori, distributori, ecc.);
- e. attività per la spedizione di merci, deposito di automezzi, logistica, ecc.;
- f. attività commerciali all'ingrosso, outlet;
- g. impianti anonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- h. palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
- i. insediamenti di tipo agro-industriale;
- l. abitazioni per il titolare dell'impresa o il personale di custodia, nella misura massima di 500 mc per unità produttiva, da realizzare in aderenza o in adiacenza al corpo di fabbrica principale o in esso compreso, nonché di edifici di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti, uffici e mostre connessi alle attività di produzione;
- n. sono inoltre ammesse riconversioni produttive ai sensi del DPR 160/2010, limitatamente alle aree coperte e ai volumi esistenti.

7. Nelle ZTO Dc, individuate dal PI, se non diversamente indicato nelle schede normative specifiche delle singole zone o ambiti, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a. esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i criteri approvati dal Comune ai sensi della LR 15/2004 e s.m.i.;
- b. attività di ristorazione e pubblici esercizi;
- c. attività ricerca scientifica, di sperimentazione, medico-sanitarie e simili;
- d. centri direzionali e centri polifunzionali per la cura della persona, palestre, centri benessere, sale riunioni, centri convegni e congressi, attività di intrattenimento, sale cinematografiche, ecc.;
- e. uffici pubblici e privati.

8. Nelle ZTO Dt, individuate dal PI, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a. turistico - ricettive e per servizi alle imprese;
- b. esercizi di vicinato, attività di ristorazione, pubblici esercizi, locali per il divertimento, lo svago e il tempo libero.

9. Nelle ZTO Dr individuate dal PI, è consentito il mantenimento di attività produttive ambientalmente compatibili. È ammessa solamente la riconversione alle seguenti destinazioni:

- a) servizi pubblici o di interesse generale;
- b) attività economiche del settore terziario con l'esclusione delle grandi e medie strutture di vendita;
- c) magazzini e depositi, o simili.

10. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "D" e nelle relative sottozone valgono le seguenti norme:

- Sc = 50% della Sf per le ZTO D, Dc, Dt.  
Nel caso di accorpamento di due o più lotti Sc = 60%.
- = 60% della Sf per le ZTO Dr nel caso di riconversione;
- H = 10,00 ml, con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- Ds = 10,00 ml dalle strade comunali;
- Ds = 15,00 ml dalle strade provinciali;
- Dc = H, con un minimo di 8,00 ml;
- Df = 10,00 ml;
- parcheggi: vedi articolo 24;
- verde = 10% della Sf.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE del PI.

11. Gli insediamenti di industrie insalubri di 1° classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934 e successive modifiche sono consentiti esclusivamente nelle ZTO D qualora specificatamente individuate dal PI. Sarà comunque facoltà della Giunta Comunale, tenuto conto delle varie circostanze di tempo e luogo, in particolar modo dell'ubicazione dell'attività, ammettere la deroga, in conformità all'insegnamento giurisprudenziale, a quanto sopra nel caso in cui l'attività richiedente il nuovo insediamento venga condotta con tecniche tali da renderla, a giudizio della competente autorità sanitaria e ambientale, compatibile con la zona in modo tale da evitare qualsiasi pregiudizio o immissioni superiori alla normale tollerabilità. In deroga a quanto previsto dal presente comma sono sempre consentiti i trasferimenti nelle zone "D" di altre attività già presenti nel territorio.

12. 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, antenne, ecc.). I volumi/superfici coperte di tali manufatti non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili fino ad una superficie coperta massima del 5% della superficie fondiaria del lotto. Vanno comunque rispettate le distanze dalle strade e dai confini. Per altri manufatti quali strutture denominate copri e scopri, tunnel di protezione per carico e scarico, pensiline di qualsiasi genere si rimanda al successivo art. 75 delle presenti NTO.

13. Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché l'ampliamento del 20% del V esistente.

14. Per la ZTO Dc/3 nell'ATO R1.3 di Campion è prevista la specifica destinazione a parco commerciale, secondo quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 15/2004. Le superfici a standard sono riferite alle tipologie delle singole strutture commerciali; in caso di ampliamento le superfici a standard sono riferite ai singoli esercizi oggetto di intervento così come previsto dall'art. 11 comma 2° della L.R. 15/2004.

15. Per le ZTO Dr/1 e Dr/2 nell'ATO R1.4 del Menarè le attività terziarie a servizio dell'ambito produttivo devono essere concentrate in determinati sub-ambiti e/o lungo il fronte stradale. In ogni caso deve essere garantita un'autonomia infrastrutturale e un'adeguata accessibilità viabilistica (art. 39 comma 4° delle NT del PAT).

16. Nel caso di cambio di destinazione d'uso da artigianale in commerciale, l'ottenimento del titolo abilitativo è subordinato all'obbligo del rifacimento di tutta o parte della facciata esterna con materiali e forme consoni alla nuova destinazione d'uso.

17. Nelle zone Dc/1 Dc/2 (ATO R1.3), Dc/2 Dt/1 (ATO R1.4) e D/9, D/10 e D/13 (ATO R2.1) così come individuate nella tavola di PI in scala 1:2000 e dalle SCHEDE NORMATIVE n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 qualsiasi intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o Progetto di Coordinamento Urbanistico che deve attenersi alle indicazioni prescrittive delle rispettive Schede Normative. Gli interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo potranno essere realizzati mediante stralci funzionali.

18. Nell'ATO R2.1, la ZTO D/10 per la parte aggiuntiva di carico insediativo, e le ZTO D/11, D/12 e D/13 sono sottoposte a perequazione urbanistica di cui al successivo art. 66.

## CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO

### Articolo 50 - ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA

1. Il PI classifica l'intero territorio rurale come zona agricola E e ne disciplina le trasformazioni conseguenti ad interventi edilizi-urbanistici secondo le norme ed i principi di cui agli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004, nonché delle altre normative di settore.

2. Nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo, sulla base di un Piano Aziendale, esclusivamente riferiti all'imprenditore agricolo, con i seguenti requisiti minimi previsti all'art. 44, c. 2, della L.R. n. 11/2004, e successive modifiche/integrazioni.

3. Sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 3, comma 1° lettera a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 nonché gli ampliamenti così definiti all'art. 44 comma 5° della L.R.11/2004 (ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria). Valgono altresì le disposizioni di cui al successivo comma 9°.

4. E' inoltre consentita, solo in presenza dell'abitazione principale, unicamente in assenza di corpi edilizi accessori esistenti e in presenza di un riordino complessivo dell'area rispetto a strutture precarie e provvisorie, la realizzazione di modesti manufatti destinati al ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché il ricovero delle attrezzature per la conduzione del fondo, da realizzare in legno, secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta massima: mq. 20,00;
- altezza massima: ml. 3,00 misurata al colmo del tetto;
- distanza dal confine: ml. 5,00;

5. Nelle zone agricole, all'esterno della Rete Ecologica Locale, sono consentiti la realizzazione di serre e di insediamenti ortofrutticoli sulla base delle disposizioni di cui alla DGR 172/2010 e rispettivi allegati.

6. Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

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

- Altezza H massima = ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente anche se di altezza maggiore; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio preesistente può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:  
Ds = ml 20,00 (ml 10,00 in caso di strade "vicinali"). L'amministrazione Comunale può acconsentire allineamenti a edifici preesistenti anche se a distanza inferiore;  
Dc = ml 5,00;  
Df = ml 10,00, con la possibilità di deroghe stabilite dalle presenti NTO, oppure in aderenza;  
D colturali = ml 30 da vigneti/frutteti individuati nelle "aree di pregio vitivinicolo" (Tav. 1) in coerenza con l'art. 9 comma 7° del Regolamento Intercomunale di Polizia Rurale (fascia di rispetto per la distribuzione di fitofarmaci). È consentita la deroga a ml 10 nel caso in cui il proprietario dell'edificio in costruzione sia lo stesso dell'area a vigneto/frutteto. In caso di impianto a vigneto la Ds minima da rispettare è di ml 3,00.
- Modalità di calcolo del volume residenziale: ai fini del calcolo del Volume non vengono computati i portici e le logge fino a ml 2,50 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi, realizzati secondo le tipologie della tradizione e della storia tipiche della zona rurale, fino a un massimo del 30% della superficie coperta per piano. I portici e le logge dovranno essere ricavati entro l'involuppo del solido principale e comunque nel rispetto della tipologia tradizionale locale e secondo un corretto orientamento;

8. Per l'ampliamento di edifici esistenti, valgono le seguenti norme:

- a) l'ampliamento fino a mc 800 è ammesso - per una sola volta - per tutte le "residenze" esistenti e legittime, con ricavo di un numero massimo consentito di due alloggi. Per "residenza" si deve intendere l'unità residenziale, corrispondente alla porzione di fabbricato effettivamente destinato ad uso residenziale e non il fabbricato omogeneamente inteso. Qualora le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio da ampliare o l'entità degli ampliamenti ammessi siano tali da non consentire un corretto inserimento con la preesistenza, potrà essere considerata la possibilità di sviluppare l'ampliamento su corpo staccato, utilizzando ed integrando eventuali parti rustiche esistenti nell'aggregato;
- b) nei casi di demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, la ricostruzione potrà avvenire su sedime discostato al massimo di 10 ml dall'esistente al fine di consentire il rispetto delle distanze dai confini, dei distacchi tra fabbricati, delle distanze da stalle e concimaie;
- c) nei casi di demolizione e ricostruzione su area "adiacente" va inteso nel senso di vicina e non necessariamente confinante, appartenente allo stesso aggregato abitativo. Andranno in ogni caso privilegiate le soluzioni che concorrono a garantire maggiore integrità del suolo agricolo;
- d) il progetto deve contenere un elaborato planimetrico dell'insieme del fondo di pertinenza che definisca correttamente l'inserimento dei corpi di fabbrica, delle aree di pertinenza e confinanti, degli accessi e degli spazi di sosta e di manovra.

9. La costruzione delle strutture agricolo-produttive o l'ampliamento delle esistenti sono ammessi solo se previste dal Piano Aziendale, di cui al precedente comma 3°. Dovranno essere realizzate preferibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza. Devono rispettare i seguenti parametri:

- H = 7,50 ml. Sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, alle colture e alle tecniche colturali praticate.
  - Ds = 20,00 ml (10,00 ml in caso di strade "vicinali". L'amministrazione Comunale può acconsentire allineamenti a edifici preesistenti anche se a distanza inferiore;
  - Dc = 5,00 ml dai confini di proprietà da elevarsi a 10,00 ml per le stalle;
  - Df = 10,00 ml dai fabbricati o in aderenza;  
30,00 ml per le distanze delle nuove stalle dalle abitazioni non comprese all'aggregato abitativo;  
15,00 ml dalle abitazioni comprese nell'aggregato abitativo.

Sono consentite deroghe a tali parametri qualora il centro aziendale rientri in un borgo rurale o comunque in aggregazioni edilizie non afferenti interamente all'azienda stessa nonché, per particolari condizioni territoriali, il rispetto delle distanze renda non realizzabile il manufatto. In ogni caso non potrà derogarsi alle distanze di cui al DM 1444/68.

In assenza di Piano Aziendale è consentita la sola realizzazione di modesti manufatti lignei, di superficie non superiore a mq. 15 ed altezza netta di ml. 2,50, misurati al colmo, destinati

**Comune di Colle Umberto - Piano degli Interventi**

al ricovero e protezione di impianti idraulico-agrari a scopo irriguo, di serbatoi e strumentazioni per i trattamenti fitosanitari, ecc.

10. Per allevamento zootecnico s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale e anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola. Gli allevamenti zootecnici, per i quali valgono le norme di cui alla vigente normativa, si distinguono in:

A - Piccoli allevamenti di tipo familiare:

- Peso vivo complessivo massimo fino a ton. 5;
- Distanze da rispettare pari a quelle delle strutture agricolo - produttive;

B - Allevamenti aziendali:

- Sussistenza di nesso aziendale tra allevamento e azienda agricola;
- Distanze da rispettare secondo la seguente tabella:

<b>Specie</b>	<b>Classe</b>	<b>Distanze da zone A, B, C, D, F (ml)</b>	<b>Distanze da residenza di proprietà (ml)</b>	<b>Distanze da residenze sparse non di proprietà (ml)</b>
<b>Bovini</b>	<b>Fino a 20 UCGB</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>30</b>
<b>Equini</b>	<b>Fino a 100 UCGB</b>	<b>70</b>	<b>30</b>	<b>40</b>
<b>Ovicapriini</b>	<b>Fino a 150 UCGB</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>50</b>
	<b>Fino a 3 ton. p.v.</b>	<b>50</b>	<b>20</b>	<b>40</b>
	<b>Fino a 10 ton. p.v.</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>60</b>
<b>Avicunicoli</b>	<b>Fino al limite della classe 1 DGR 329/2010 per singole specie allevate</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>75</b>
	<b>Fino a 30 UCGB</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>50</b>
<b>Suini</b>	<b>Fino a 150 UCGB</b>	<b>120</b>	<b>30</b>	<b>70</b>
	<b>Oltre a 150 UCGB</b>	<b>250</b>	<b>30</b>	<b>100</b>

C - Allevamenti intensivi:

- Mancanza di nesso funzionale;
- Si applicano le distanze previste dalla DGR n. 3178/2004 e successive modifiche, ai sensi dell'articolo 50 LR 11/2004, salve in ogni caso successive modifiche e/o integrazioni.

11. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici è consentita previo rilascio di uno specifico parere dell'Unità Locale Socio-Sanitaria competente per territorio, che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati negli Atti di Indirizzo.

12. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base degli Atti di Indirizzo, lettera d), punto 7.

13. Il Comune su apposito registro fondiario provvede alla trascrizione dei dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi del presente articolo e di una planimetria su cui risultano

individuare le aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

14. Per i nuovi edifici residenziali e per gli interventi su quelli esistenti, valgono le seguenti norme:

- gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, di norma, rispettare gli allineamenti planialtimetrici delle preesistenze e utilizzare, di preferenza, i materiali tradizionalmente impiegati;
- gli edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare o ad - "elle" -, con sviluppo a due piani fuori terra;
- la forma del prospetto laterale dell'ampliamento dovrà risultare dall'accostamento ideale di trapezi rettangoli in modo tale da generare come risultato una copertura a falde di compluvio;
- non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra;
- eventuali spazi porticati saranno ricavati entro la sagoma dell'edificio;
- gli edifici devono collocarsi con la linea di colmo del tetto perpendicolare all'andamento della linea di massima pendenza, fatti salvi orientamenti diversi giustificati da particolari condizioni geologiche o morfologiche del terreno;
- dovranno, preferibilmente, essere disposti secondo l'asse est/ovest;
- il tetto, in caso di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e rifacimento strutturale, dovrà essere a due falde, con manto di copertura in coppi in laterizio e pendenza del 40%, con sporti non superiori a cm 50 sul fronte e cm 30 sui fianchi, e comunque di norma coerente con quello degli edifici eventualmente vicini ed aventi caratteristiche tipo-morfologiche rispondenti ai presenti indirizzi;
- non sono consentiti abbaini in copertura;
- eventuali riporti di terreno non dovranno superare la quota di + 40 cm rispetto alla quota 0.00 di riferimento; diversamente, i movimenti di terra saranno autorizzati previa presentazione di istanza per rilascio del relativo titolo abilitativo;
- è vietata la realizzazione di rampe esterne per accesso a locali interrati o seminterrati;
- i piani interrati sono ammessi a condizione che siano posizionati per intero al di sotto del piano di campagna e che non implicino la rimodellazione dell'andamento naturale del terreno.
- l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, "valesane", camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
- dovranno essere evitati, di norma, poggiosi sporgenti dalla sagoma dell'edificio o altri aggetti emergenti dai prospetti;
- è prescritto l'utilizzo di serramenti e ante d'oscuro in legno o in materiali simili.

Potranno essere comunemente assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice;
- dimensioni e allineamenti dei fori;
- paramenti esterni di finitura.

15. Per le strutture agricolo-produttive la tipologia edilizia deve essere informata a quella tradizionale, ancorché reinterpretata alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive. Per tali manufatti dovranno comunque essere osservate le seguenti prescrizioni:

- il tetto dovrà essere a due falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 40%;
- le cornici di gronda non potranno sporgere frontalmente oltre 80 cm, compresa la grondaia, e 50 cm lateralmente;
- il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio; è consentito l'utilizzo di materiali diversi se giustificati da particolari dimensioni del fabbricato o condizionamenti strutturali;
- intonaco esterno al civile, con tinteggiature neutro/chiare, coerenti con il contesto locale.

16. Per le recinzioni si applicano le disposizioni contenute nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. È fatto obbligo di conservare nelle dimensioni ed eventualmente ripristinare o integrare le recinzioni esistenti realizzate in sasso "a vista".

17. È abrogata la speciale disciplina contenuta nelle "Schede Norma delle Aziende Agricole" allegate alle NTA del PRG vigente, in quanto disciplina attuata sulla base di una normativa espressamente abrogata dalla LR 11/2004, la quale ha introdotto nuovi e restrittivi criteri in materia di edificabilità in territorio agricolo. Una successiva variante al PI individuerà e definirà gli ambiti delle aziende agricole presenti sul territorio e le aree in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi ammessi.

18. È ammesso il recupero alla residenza o ad attività turistico/ricettive e di agriturismo di volumi esistenti legittimi; in particolare degli annessi rustici (esclusi i fabbricati agroindustriali e i capannoni relativi agli allevamenti a carattere non intensivo e agli allevamenti zootecnico-intensivi) che non abbiano più funzione agricola, il recupero deve avvenire esclusivamente mediante opere di ristrutturazione edilizia; il progetto di recupero deve essere accompagnato da un'adeguata relazione agronomica dalla quale risulti che l'annesso non è più funzionale alle esigenze del fondo; deve essere in questo caso costituito un vincolo decennale di destinazione d'uso mediante atto d'obbligo registrato.

19. Nei limiti previsti dalla normativa di settore è ammesso lo spargimento di liquami zootecnici.

20. È ammessa, ove non vietata dalle presenti NTO, la realizzazione di serre secondo le disposizioni di cui alla vigente normativa.

21. L'elaborato di piano 1.1 individua le aree di pregio vitivinicolo. Tali ambiti agricoli presentano caratteri di pregio agronomico e integrità fondiaria. È fatto obbligo il mantenimento dell'impianto poderale, dei segni ordinatori (fossati, siepi e filari) e, in caso di nuovi impianti vitati, la dotazione di idonei sistemi di controllo e gestione delle acque meteoriche di dilavamento. Sono vietati:

- l'ampliamento degli edifici con destinazione diverse da quelli agricolo-produttivi;
- la ristrutturazione e il cambio destinazione d'uso ai fini artigianali - produttivi;
- le strutture a serra fissa;
- lo scavo e i movimenti terra che compromettano gli equilibri idrogeologici, idraulici nonché quelli che comportano la modifica della morfologia esistente;
- le discariche, le cave e i depositi di materiali non agricoli.

22. Le eventuali violazioni delle prescrizioni di cui ai commi precedenti comportano la sanzione accessoria del ripristino dei luoghi, a carico dell'autore della violazione, con possibilità di esecuzione d'ufficio ai sensi della vigente normativa.

#### **Articolo 51 - ZTO Er - SOTTOZONA AGRICOLA PARZIALMENTE EDIFICATA**

1. Il PI, sulla base dello stato di fatto, delle indicazioni relative al tessuto insediativo diffuso previste dal PAT, ai sensi dell'articolo 48 delle NT, individua alcune sottozone agricole denominate ZTO Er caratterizzate dalla presenza di nuclei residenziali.

2. Comprendono quelle parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, in ambito agricolo e/o di insediativo diffuso, costituenti dei nuclei rurali/residenziali, per le quali il PI ne prevede il riconoscimento mediante la ristrutturazione o la sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi e l'eventuale completamento dell'edificazione.

3. Valgono le norme sulle destinazioni d'uso previste alle lettere a), e), g), m) del precedente articolo 43, oltre alle abitazioni agricole e gli annessi rustici destinati a magazzino e/o deposito. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque

richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa dei nuclei rurali/residenziali e con i caratteri dell'ambiente.

4. In queste zone il PI si attua mediante IED.

5. Oltre all'ampliamento nei limiti previsti dall'art. 44 della L. R. n. 11/2004, è consentito un ulteriore ampliamento nella misura massima del 20% con un massimo di mc 150 di volume V per ciascun edificio, nel rispetto della Df e della Dc.

6. La nuova edificazione è ammessa solo entro le aree individuate come "lotto libero" in cartografia di PI, nel rispetto dei caratteri tipologici e ambientali di cui al Repertorio e delle seguenti prescrizioni:

- gli ampliamenti, da realizzarsi in aderenza all'esistente, dovranno integrarsi armoniosamente con la struttura originaria;
- qualora la ristrutturazione edilizia sia eseguita con demolizione integrale delle superfetazioni, oltre al volume esistente, è concesso il recupero dei volumi di tali superfetazioni che dovranno essere accorpate all'edificio principale;
- nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a grado di protezione il recupero delle superfetazioni potrà avvenire anche mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto dei coni di visuale, delle fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella dell'edificio tutelato.

7. Entro le aree individuate anche in successivi PI e classificate "lotto libero" si applicano i seguenti parametri specifici:

P = 2;

H = 7,50 ml;

V massimo per ogni edificio entro il "lotto libero" = 600 mc;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml.

Valgono, altresì, le seguenti disposizioni puntuali:

- obbligo di progettazione unitaria, come da indicazione grafica di PI, nella quale saranno definite puntualmente le aree fondiari, le aree da cedere ai fini dello standard e della sostenibilità ambientale;

- obbligo di osservare eventuali "allineamenti" e/o arretramenti di edifici e recinzioni e di cessione al Comune delle fasce di terreno necessarie alla realizzazione di infrastrutture e sottoservizi;

- realizzazione e cessione al Comune di eventuali aree a standard nelle quantità e con le modalità definite dal PI;

- sono ammesse case singole, case binate o bifamiliari.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento contenute nel Repertorio Normativo del PI.

L'individuazione di eventuali nuovi "lotti liberi" entro le ZTO Er può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche atte a supportare la richiesta del nuovo insediamento, corredata dagli elaborati progettuali che ne dimostrino la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione contenente gli impegni perequativi e compensativi necessari. Dopo la verifica della congruità tecnica dell'istanza l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla specifica variante che individua il nuovo "lotto libero" mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 85 delle NTO.

8. Per la ZTO Er/1 nell'ATO R1.2 di San Martino, relativamente alle aree ricomprese nel perimetro di Progettazione Unitaria (PU) riportato nell'elaborato cartografico 3.1, il primo PI conferma le previsioni relative all'area dismessa denominata "B - Calvario" del previgente PRG.

## Articolo 52 - ZTO Es - SOTTOZONA AGRICOLA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

1. Il PI individua alcune aree con opere incongrue e elementi di degrado, ai sensi dell'articolo 45 delle NT del PAT, e idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e

territoriale, ai sensi dell'articolo 44 delle NT del PAT, classificate Es, con l'obiettivo primario della loro restituzione all'agricoltura, ovvero del loro recupero ad usi compatibili, secondo le destinazioni e le modalità di intervento previste dal presente articolo.

2. Il PI individua le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità dell'ambiente, degli insediamenti, della dotazione di standard e dei servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità e della mobilità e al potenziamento delle dotazioni ecologiche. Possono inoltre comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità insediativa ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici.

3. Queste aree possono comprendere anche parti di territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

4. Sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 3, comma 1° lettera a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 con l'eccezione della demolizione e ricostruzione.

## **CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

### **Articolo 53 - ZTO F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

1. Il PI individua le zone e gli immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ed in particolare:

- ZTO Fa - aree per l'istruzione;
- ZTO Fb - aree per attrezzature di interesse comune;
- ZTO Fc - aree a verde pubblico, a parco e attrezzate per il gioco e lo sport;
- ZTO Fd - aree a parcheggio;
- ZTO Fe - aree cimiteriali.

2. In tali zone si applica la disciplina posta dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dell'articolo 4 della L. 847/1964 e del DM 2 aprile 1968, n. 1444, e successive modifiche ed integrazioni.

3. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di legge, di cui all'articolo 31 della LR 11/2004 e sono di uso pubblico per la loro utilizzazione non limitata a categorie specifiche e definite di utenti.

4. Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte del Comune, di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti. L'Amministrazione Comunale può consentire l'esecuzione delle opere di cui si tratta da parte di cooperative, società, associazioni e privati, a condizione che sia adeguatamente garantito, mediante convenzionamento, il perseguimento delle finalità proprie della zona.

5. All'interno delle suddette zone sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e nella misura necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti. La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato.

6. Nelle ZTO F si interviene, di norma, mediante intervento diretto ovvero mediante PUA ove previsto dal PI nelle Tavole e nelle Schede Normative.

7. Le destinazioni d'uso delle singole sottozone Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, riportate nella cartografia di PI sono indicative e andranno determinate precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del progetto o del PUA.

8. Nel caso di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, di cui all'articolo 18, comma 7° della LR 11/2004, per le "aree non pianificate", si applicano le disposizioni di cui all'articolo 33 della stessa LR 11/2004.

#### **Articolo 54 - ZTO Fa – AREE PER L'ISTRUZIONE**

1. Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia del PI ed in base alla vigente normativa in materia ed in particolare del DM 18 dicembre 1975 e s.m.i..

2. Valgono i seguenti parametri e indici:

- If = 2,00 mc/mq;
- H = 7,50 ml;
- Ds = 10,00 ml;
- Dc = 5,00 ml.

3. Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio. Detti parametri ed indici possono essere modificati in relazione alla tipologia dell'area e del servizio mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 85 delle presenti NTO.

4. Sono fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle Schede Normative che contengono parametri e indici che prevalgono su quelli previsti dal presente comma.

#### **Articolo 55 - ZTO Fb – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

1. Queste aree sono destinate agli edifici di pubblico interesse, secondo la grafia del PI, nonché agli insediamenti di rilevanza sociale.

2. Valgono le prescrizioni e i parametri di cui al precedente articolo 54.

3. Le cabine elettriche di trasformazione e le altre infrastrutture tecnologiche (centraline, box per pompe di sollevamento, cabine di riduzione gas, ecc.), saranno costruite nel solo rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme del Codice Civile ed in particolare del DPCM del 23 aprile 1992. Il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata; per le distanze tra i fabbricati valgono le norme di cui all'articolo 9, 2° comma, del DM 1444/1968.

4. Le cabine potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quali i parcheggi, il verde pubblico attrezzato, ecc., quando, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, l'inserimento non ne pregiudichi sostanzialmente l'utilizzo. La distanza minima dalle strade comunali e provinciali, al di fuori del perimetro delle ZTO A, B, C, D, Er ed F, previste dal PRC, è di ml 3,00, riducibile a ml 1,50 nel caso di strade vicinali o di altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti; distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine o le altre costruzioni accessorie, non oltrepassino l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici.

#### **ATTREZZATURE DESTINATE AD AUTOPARCO**

5. Il PI individua, con apposita grafia, le aree destinate ad autoparco. In tali aree sono ammessi: impianti connessi con la destinazione di autoparco e simili, quali spogliatori, locali per ufficio, officine, autocarrozzerie, autolavaggi, autonoleggi, magazzini, depositi, impianti di distributori di carburante, posti di sosta e di ristoro.

6. Gli interventi si attuano mediante PUA di iniziativa privata esteso comprendente anche la ZTO Fc/7, accompagnato da uno studio di inserimento ambientale, con la possibilità di realizzare le previsioni anche in più stralci funzionali.

7. Il PUA, disciplinato da apposita convenzione, deve prevedere la cessione gratuita al Comune della contigua area classificata ZTO Fc/8 preventivamente sistemata mediante livellazione del terreno alla quota campagna circostante.

8. Per garantire la migliore fruizione dell'area in rapporto alle esigenze della parte pubblica e privata, il PUA potrà prevedere un comparto con uso non convenzionato nonché l'accorpamento all'ambito di una porzione della contigua zona Fc/8 - da attrezzare secondo le destinazioni d'uso consentite previa valutazione del Comune sulla coerenza di detta previsione con le esigenze degli operatori del settore. In tal caso, la porzione di area resterà compresa nell'ambito di intervento del PUA, sarà convenzionata e il Comune ne compenserà la mancata cessione con la realizzazione a cura e spese della parte privata di opere di urbanizzazione anche fuori ambito che verranno definite dall'Amministrazione Comunale nella successiva convenzione, fino alla concorrenza del valore della porzione dell'area stessa, anche ai sensi dell'art. 32, comma 5°, della L.R. 11/2004.

9. Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri e indici:

- Rapporto di copertura massimo = 30 %;
- Altezza massima dei fabbricati = ml 7,50 esclusi i volumi tecnici;
- Ds, Dc e Df: come per le ZTO D;
- almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere destinata a verde alberato;
- è ammesso un unico alloggio, destinato al personale di custodia, nella misura massima di 400 mc di V.

#### **Articolo 56 - ZTO Fc – AREE A VERDE PUBBLICO, A PARCO E ATTREZZATE PER IL GIOCO E LO SPORT**

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive e ricreative.

2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco e il tempo libero.

3. Per le costruzioni valgono i seguenti parametri e indici:

- If = 0,50 Sf;
- H = 10,00 ml;
- Ds = 10,00 ml;
- Dc = 5,00 ml.

4. I progetti ricadenti in zto Fc dovranno essere comunque sottoposti a valutazione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale.

#### **Articolo 57 - ZTO Fd – AREE PER PARCHEGGI**

1. Queste aree sono destinate ai parcheggi pubblici.

2. I parcheggi sono da realizzarsi, di norma, ad un unico livello, corrispondente al piano di campagna; è ammesso che nel contesto di zone residenziali e/o produttive, possano essere realizzati parcheggi a più livelli.

3. Gli spazi destinati a stallo dovranno essere pavimentati con materiale drenante.

### **Articolo 58 - ZTO Fe – AREE CIMITERIALI**

1. Il PI classifica ZTO Fe le aree cimiteriali. Nelle ZTO Fe si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti, che dovranno rispettare le norme di cui al precedente articolo 53.
2. Le ZTO Fe dovranno essere adeguatamente protette, dotate delle necessarie aree per la sosta, il parcheggio e a verde.

### **CAPO VI - NORME PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI E IN ZONA IMPROPRIA**

#### **Articolo 59 - ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE, LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA**

1. Il PI disciplina gli interventi edilizi sugli insediamenti industriali, artigianali e commerciali localizzati in difformità dalle destinazioni di zona, e gli ambiti di riconversione e riqualificazione.
2. Il PI individua le attività produttive ubicate in zona impropria, recependo le Schede puntuali redatte ai sensi della LR 11/1987, che assegnano alle stesse una potenzialità edificatoria secondo criteri di compatibilità localizzativa, igienico-sanitaria e ambientale, così come riportato nel Repertorio Normativo allegato alle presenti NTO.
3. Per tali attività e per tutte le altre attività esistenti in zona impropria e sulle strutture che le compongono e per le quali il PI prevede il trasferimento, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lett. a), b), c) del DPR 380/2001.
4. Le attività produttive improprie esistenti in zona agricola sono soggette a trasferimento, fatta salva la sola (MO), e comunque alle disposizioni degli articoli 6, 36 e 37 della LR 11/2004 e delle eventuali Schede puntuali.
5. Valgono in ogni caso gli indici e i parametri sulle distanze tra i fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade, previsti per la ZTO in cui ricade l'attività produttiva, con esclusione degli indici di densità edilizia e di copertura previsti per la zona.
6. Le aree destinate a verde non devono essere inferiori al 10% della Sf. In caso di ampliamento, devono essere piantumate perimetralmente essenze autoctone ad alto fusto al fine di creare un'adeguata fascia verde con funzioni di filtro e di mascheramento dei fabbricati.
7. Le aree a parcheggio pubblico non devono essere inferiori al 10% della Sf. In caso di attività commerciale e/o alberghiera deve essere rispettato il rapporto di 1 mq aree a parcheggio pubblico per mq di SLP ampliata.
8. Gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi, coperti o scoperti che siano, dovranno essere oggetto di progetto unitario per l'intero ambito di pertinenza delle attività, anche realizzabili per stralci.
9. Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza non sono ammessi interventi che determinino un'impermeabilizzazione dei suoli.
10. Qualora gli impianti confermati siano collocati in contesti complessi per la presenza di funzioni e caratteristiche, è fatto obbligo di prevedere interventi tramite PUA eventualmente esteso alle zone limitrofe legate all'insediamento produttivo da ampliare.
10. Ogni intervento di ampliamento sulle attività produttive in zona impropria sarà soggetto a convenzionamento.

## Articolo 60 - ANNESSI ED EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

1. Il PI ammette il recupero alla residenza o ad attività turistico/ricettive e di agriturismo o di altra funzione compatibile con la zona agricola, di volumi esistenti qualora legittimati; in particolare degli annessi rustici che non abbiano più funzione agricola.
2. Il recupero di tali volumi e fabbricati deve avvenire nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche peculiari del fabbricato esistente, secondo le caratteristiche tipomorfologiche degli edifici in zona agricola.
3. Per tali edifici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia sono vincolati alla demolizione delle superfetazioni esistenti. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti locali abitabili con altezze minime di ml 2,40 e sottotetti abitabili con altezza media ml 2,40 e minima ml 1,80.
4. Tali fabbricati, ubicati nelle ZTO E, non aventi più funzione agricola, sono individuati con apposita simbologia nelle tavole di PI e riportati, con apposita Scheda contenente le quantità e le modalità da seguire per il loro recupero, nell' Allegato del Repertorio alle presenti NTO.
5. Ai fini di perseguire la tutela e la conservazione del patrimonio edilizio minore e di valore culturale e ambientale, per gli edifici ubicati in ZTO E e sottoposti a grado di protezione, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso a funzione residenziale, purché nel rispetto delle caratteristiche igieniche e funzionali.
6. Considerato che la funzionalità di un fabbricato alle esigenze del fondo agricolo di pertinenza è un elemento dinamico, il PI individua quelli attualmente non funzionali, ma prevede la possibilità che vi siano altri edifici per i quali gli interessati chiedano al Comune una dichiarazione di non funzionalità.
7. A tal fine gli interessati dovranno inoltrare domanda, corredata da una relazione a firma di tecnico abilitato, che dimostri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale alle esigenze del fondo.
8. Sulle caratteristiche di non funzionalità si esprime il Consiglio Comunale, che provvederà all'adozione di una specifica variante di aggiornamento al PI, mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 86 per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali o per attività compatibili con la residenza di cui all'articolo 43 delle presenti NTO.

## **TITOLO TERZO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE**

### **Articolo 61 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

1. Le infrastrutture per la mobilità sono:
  - le strade di comunicazione locale, intercomunale, regionale, territoriale;
  - le piazze;
  - i parcheggi;
  - i percorsi ciclabili e/o pedonali.
  
2. La riqualificazione delle sedi viarie deve considerare gli aspetti funzionali e ambientali prevedendo la razionalizzazione delle sedi, la realizzazione delle piste ciclabili, dei marciapiedi e spazi pedonali possibilmente alberati, garantendo il rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche e garantendo una conveniente illuminazione.
  
3. Il progetto di nuove opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.
  
4. I tracciati stradali riportati nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste - assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc. - hanno un valore indicativo e vengono precisati nel progetto esecutivo delle opere stesse, nel rispetto dei principi informatori del PI.
  
5. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, senza che ciò costituisca variante al PI.
  
6. L'eventuale indicazione di accesso obbligatorio riportata nelle tavole di PI individua la possibile posizione dell'accesso, la cui esatta collocazione sarà da prevedere nella progettazione della zona, con la possibilità di apportare gli adeguamenti necessari, senza che ciò costituisca variante al PI.
  
7. I parcheggi pubblici scoperti devono essere approntati:
  - a) utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;
  - b) limitatamente alle corsie principali di manovra, utilizzando manto di asfalto;
  - c) ponendo a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie locali;
  - d) destinando, qualora possibile, una superficie per la sosta di cicli e motocicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.
  
8. Le sedi viarie devono essere opportunamente raccordate con i marciapiedi affiancati in modo tale da non creare ostacoli alla percorribilità o comunque con il percorso a cui sono funzionanti e non deve comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità dei cittadini.
  
9. Per le piste ciclabili si richiamano le disposizioni di legge e, in particolare, le direttive e i criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili che sono state emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera 27 dicembre 1991, n° 8018 e s.m.i..

### **Articolo 62 - INFRASTRUTTURE VIARIE - VIABILITÀ DI NUOVA PREVISIONE**

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI può indicare:
  - a. la sede viaria nel caso di interventi di cui esista già il progetto;
  - b. il presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista, agli atti, un progetto.

2. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole del PI 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.

3. Qualora sia indicata solo la sede viaria il progetto e gli eventuali lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, potranno essere previsti e/o eseguiti fuori della sede indicata, entro una fascia di ml 20 di larghezza su ambo i lati della strada, senza che ciò comporti variante al PI.

4. Le aree comprese entro 5 ml dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi, piste ciclabili, aree di sosta, fermate automezzi pubblici, ecc.

5. La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, eventualmente riportata nelle tavole di PI, è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva dell'opera, senza che ciò costituisca variante al PI.

6. Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente all' approvazione del progetto esecutivo dell'opera, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue.

7. Nel caso di nuove strade previste dal PI mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal DM 1404 e DLgs 285/1992, senza che ciò costituisca variante al PI.

8. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia RTE, ristrutturazione urbanistica RTU, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre particolari distanze o allineamenti dei fabbricati o della recinzioni.

9. Il PI indica le seguenti caratteristiche geometriche progettuali delle strade:

- per i percorsi pedonali, ove richiesti i marciapiedi, essi devono avere una larghezza minima di ml 2,00 se alberati e di ml 1,50 se non alberati;
- per le piste ciclabili la sezione deve avere una larghezza minima di ml 2,50 e comunque nel rispetto del DLgs 285/1992;
- per le strade residenziali a fondo cieco, la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a ml 7,50 (ml 6,00+1x1,50) ed al termine di dette strade deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 15,00;
- per le strade non a fondo cieco, la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, deve essere di ml 9,50 (6,50+2x1,50); nel caso di pista ciclabile 10,50 (6,50+1,50+2,50);
- per le strade comprese entro le zone produttive D, assoggettate a PUA, la sezione minima deve essere di ml 11,00 (8,00+2x1,50). Nel caso di pista ciclabile 12,00 (8,00+1,50+2,50).

Misure diverse da quelle sopra indicate potranno essere autorizzate in relazione alle dimensioni dell'area da lottizzare, nonché per documentati condizionamenti oggettivi, salvo in ogni caso il pronunciamento dell'Amministrazione Comunale.

### **Articolo 63 - PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI, PERCORSI AMBIENTALI, MOBILITA' SOSTENIBILE**

1. Il PI determina, in via indicativa e non esaustiva, i tracciati delle piste ciclabili principali esistenti e di progetto. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili.

2. Le piste ciclabili di cui al comma precedente saranno realizzate in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalle specifiche disposizioni di legge in materia. Si richiamano, in particolare, il NCDS e le Direttive e i Criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili sono state emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera 27 dicembre 1991, n° 8018.

3. Il PI individua altresì i "percorsi ambientali", intesi come percorsi extraurbani, su tracciati propri, esistenti o di nuova previsione, in ambiti dalle peculiari caratteristiche paesaggistiche ed ambientali; tali percorsi dovranno essere adeguatamente pavimentati e attrezzati, nel rispetto dei suoli e in coerenza con gli usi a cui sono adibiti.

4. La rete di piste ciclabili e pedonali, esistenti e di nuova realizzazione che collegano le parti della città consolidata ed il restante territorio con la finalità di integrare la rete viaria auto veicolare, deve soddisfare requisiti di sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche e costituire, ove possibile, una rete continua tra i centri e i nuclei urbani e i luoghi di interesse storico, ambientale.

5. I percorsi ambientali saranno adeguatamente segnalati, protetti e/o contrassegnati da elementi vegetazionali appartenenti a specie locali; essi possono essere, in taluni tratti, attrezzati per la pratica sportiva, configurandosi come "*percorsi vita*" ed altresì, in specifici punti, con piazzole per la sosta adeguatamente attrezzate.

6. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. La realizzazione di piste ciclabili, al di fuori del territorio consolidato, di norma, non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili. La deliberazione del CC, che individua tali infrastrutture, seguirà la procedura semplificata di cui al successivo articolo 86.

7. Si prescrive per le piste ciclabili:

- a) un'adeguata separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue da definire in sede di progettazione;
  - b) la larghezza minima di ml 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;
  - c) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
  - d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli;
  - e) l'eventuale integrazione con attrezzature accessorie per la riparazione ed il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto.
- Dimensioni diverse potranno essere ammesse nel caso di percorsi ambientali in area sottoposta a vincolo paesaggistico e di valore ambientale.

## **Articolo 64 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE**

1. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti per autotrazione è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia (LR 23 ottobre 2003, n. 23 "Norme per la razionalizzazione e l'ammmodernamento della Rete Distributiva di Carburanti", in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 marzo 2001, n. 57 ed in coerenza con il piano nazionale di cui al decreto ministeriale 31 ottobre 2001 e smi) e da quanto previsto dalle presenti NTO.

2. I nuovi impianti, devono essere dimensionati osservando il disposto delle DGR n. 1562/2004 e n. 497/2005, e successive modifiche e integrazioni.

3. Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 N.C.d.S. ed art. 61, comma 3° Regolamento), e la loro localizzazione deve essere tale da non costituire pericolo ovvero di impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e dei contesti di valore ambientale; gli impianti non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

4. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers, impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto ed a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli. Tale impianto costituisce struttura precaria e deve essere conforme alle vigenti normative ambientali ed in modo particolare a quelle inerenti all'acustica e all'inquinamento da acque sospese (nebulizzazione) e tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente.

5. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione e i relativi servizi, possono essere realizzati edifici da destinare a esercizio di vicinato, a pubblico esercizio, e a strutture ricettive, secondo i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura massimo = 10% con esclusione della pensilina in quanto volume tecnico; nelle zone E, è consentito edificare un massimo di mc. 600, anche fuori dalla zona di rispetto stradale, a condizione che una volta chiuso l'impianto la struttura venga smantellata;
- Altezza massima dei fabbricati = ml 5,00 esclusi i volumi tecnici;
- Ds, Dc e Df: come per le ZTO D; se individuati in altre ZTO devono essere rispettati i relativi parametri di zona;
- almeno il 10% della superficie del lotto deve essere destinata a verde alberato,
- almeno il 20% della superficie del lotto deve essere destinato a parcheggio.

6. Non sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione entro le ZTO A, A1, B, C1, C2 e F. Eventuali impianti presenti entro tali zone sono da considerarsi "attività produttive in zona impropria", valgono per essi le disposizioni di cui al successivo articolo 73 delle presenti NTO.

7. Sugli impianti esistenti e localizzati entro la ZTO E, possono essere eseguite:

- a. le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b. le modifiche di cui all'art. 3, comma 2°, della Legge regionale 23 ottobre 2003, n. 23;
- c. le ristrutturazioni di cui all'art. 7, comma 1°, della DGR n. 1562/2004, nel rispetto delle normative sull'inquinamento e di quanto espressamente previsto dalle presenti NTO.

## **PARTE TERZA**

### **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI ATTUATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI**

#### **CAPO I - INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI**

##### **Articolo 65 - SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI**

1. Per alcune zone territoriali omogenee ed alcuni ambiti definiti di riconversione urbana, degradati o ritenuti particolarmente importanti e significativi nel contesto urbanistico comunale, ovvero per le aree individuate ai sensi del precedente articolo 41, ai fini di una corretta attuazione del PI, sono predisposte le SCHEDE NORMATIVE che hanno lo scopo di guidare la pianificazione attuativa, l'organizzazione infrastrutturale e gli interventi edilizi.
2. Le SCHEDE NORMATIVE contengono destinazioni, parametri e indici specifici della zona, che possono anche discostarsi da quelli generali previsti dal PI, ma che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione attuativa ed edilizia coerentemente con gli obiettivi specifici previsti per il sito.
3. Le indicazioni contenute nelle schede, che vanno ad integrare quelle contenute nelle tavole alla scala 1:1.000 e 1:2.000 e nelle Tabelle del dimensionamento del PI, prevalgono sulle norme generali di zona.
4. In sede di redazione dei PUA o dei PU, sono ammesse limitate correzioni e modifiche, purché nel rispetto sostanziale delle SCHEDE NORMATIVE di riferimento, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quello adiacente, da particolari situazioni ambientali, per una migliore organizzazione e funzionalità dell'intervento e comunque nei limiti della legislazione urbanistica vigente.
5. Per alcune zone, assoggettate a SCHEDE NORMATIVE, la dotazione di aree per soddisfare gli standard, può essere superiore rispetto ai minimi di legge, ciò al fine di recuperare, almeno in parte, il fabbisogno pregresso, per garantire la sostenibilità degli interventi e per migliorare, nella specificità di ogni singolo ambito, la qualità dell'intervento in relazione alla soluzione urbanistica, paesaggistica e ambientale prevista.
6. Per alcune zone assoggettate a SCHEDE NORMATIVE il PI prevede la cessione pubblica di una quota della capacità insediativa, mediante convenzionamento ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge e a fini perequativi, così come disciplinato al successivo articolo 65.

##### **Articolo 66 - PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. Per perequazione urbanistica si intendono:
  1. l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree;
  2. l'attribuzione al Comune, da parte della proprietà fondiaria beneficiata, di una quota parte del beneficio che l'introduzione di una nuova disciplina urbanistica più favorevole, in quanto comportante nuovi diritti edificatori, abbia attribuito alla proprietà.
2. Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, che si traducono nella redazione e realizzazione di un PUA, eventualmente anche per comparti, ovvero per ambiti sottoposti a PU, attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

3. Il PUA perequato:

- definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'articolo 19 della LR 11/2004;
- individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la *convenienza pubblica* intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, a titolo gratuito, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della LR 11/2004.

4. Qualora la perequazione non possa avvenire mediante la cessione gratuita di aree e/o opere è possibile attuare la monetizzazione di detta perequazione.

5. Sono comunque soggetti a perequazione gli interventi di trasformazione urbanistica come definiti nell'art. 55 delle NT del PAT che prevedono una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella già contenuta nella strumentazione urbanistica previgente e al carico insediativo esistente all'adozione del PI.

6. Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il PAT, dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del PAT, nelle forme e nei modi previsti dalla normativa vigente.

7. La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui alla vigente normativa.

8. Le aree di perequazione possono essere individuate nelle Tavole del PI e nelle Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO. Altre aree, ancorché individuate nelle Tavole di PI, possono costituire perequazione urbanistica in ragione del nuovo "carico insediativo" che determinano e sulle quali il Comune stabilisce le modalità e le procedure di applicazione dei principi perequativi.

9. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione. L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

10. Il PI definisce il livello di sostenibilità degli interventi sulla base dei seguenti criteri:

- salvaguardia e valorizzazione di preesistenze culturali e naturalistiche significative;
- integrazione degli interventi nel più ampio ambito insediativo, culturale e naturalistico;
- tutela delle componenti della rete ecologica eventualmente prevista nel sito o nel più ampio ambito di riferimento;
- minore impatto dal punto di vista infrastrutturale e ambientale;
- riqualificazione e recupero di aree degradate o da riconvertire.

11. Il PI definisce l'utilizzo delle aree acquisite tramite perequazione sulla base dei seguenti criteri:

- adeguamento delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di interesse generale;
- miglioramento della qualità insediativa nell'intero territorio comunale;
- mitigazione e compensazione dell'impatto complessivo determinato dalla trasformazione medesima.

12. Nelle aree sottoposte a perequazione i rapporti tra pubblico e privato sono regolati da apposita convenzione definita dal provvedimento di approvazione dell'accordo medesimo. Nei Piani Urbanistici Attuativi gli obblighi derivanti dall'applicazione dell'istituto della perequazione saranno recepiti all'interno della convenzione prevista dal Piano medesimo. In tutti gli altri casi in cui gli obblighi perequativi sorgano ex-se dall'applicazione della normativa del Piano degli

Interventi, la convenzione verrà stipulata prima del rilascio del Permesso di Costruire e ne costituirà parte integrante.

#### Articolo 67 - CREDITO EDILIZIO

1. Il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.

3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

4. Le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi o comunque non legittimati a seguito di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

5. Possono costituire credito edilizio, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, da valutare caso per caso, le cubature demolite, a cura e spese del proprietario e con l'onere del ripristino dello stato dei luoghi, dei seguenti edificati, previa verifica della loro legittimità:

- a) capannoni destinati all'attività di allevamento e annessi rustici, inutilizzati, in zona impropria e/o inagibili;
- b) edifici relativi ad attività produttive in zona impropria;
- c) edifici in fregio alle strade a distanza minore di quelle prescritte;
- d) edifici in disuso, civili, industriali, commerciali, artigianali e produttivi in genere;
- e) opere incongrue ed elementi di degrado, edifici in conflitto di cui al successivo articolo 71;
- f) edificato degradante l'ambiente urbano o portatore di pericolo.

6. È consentito l'utilizzo del credito edilizio, da valutare caso per caso a giudizio del Comune:

- a) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- b) in aree di proprietà comunale opportunamente individuate e con caratteristiche idonee;
- c) in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
- d) nelle aree private soggette a controllo pubblico;
- e) in aderenza ad attività produttive in zona impropria esistenti e legittime.

7. Le aree di pertinenza delle cubature demolite sono automaticamente gravate da vincolo di non edificabilità e devono essere restituite agli usi che saranno definiti volta per volta nel titolo abilitativo e/o nella convenzione o atto d'obbligo allegato allo stesso titolo.

8. Con l'attivazione degli ambiti di cui al precedente comma 6° viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune, contenente:

- a) il titolare del credito edilizio;
- b) gli estremi del titolo abilitativo;
- c) i termini di validità del credito edilizio;
- d) eventuali particolari modalità di utilizzo del credito.

9. L'entità del credito è determinata con disposizione della Giunta Comunale e ratificata dal Consiglio Comunale secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

### **Articolo 68 - COMPENSAZIONE URBANISTICA**

1. Nella forma del credito edilizio di cui al precedente articolo 67, il Comune può compensare la cessione gratuita di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio con adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del Credito Edilizio.
2. L'atto di cessione specifica le modalità di utilizzo e di attuazione di tale capacità edificatoria.
3. La compensazione urbanistica si applica nelle seguenti aree:
  - a) nelle zone consolidate e di riqualificazione e/o riconversione, attraverso puntuali incrementi di capacità edificatoria;
  - b) nelle zone di trasformazione e di nuova previsione con l'individuazione di quote aggiuntive di capacità edificatoria da destinare alla compensazione dei crediti edilizi;
  - c) entro le altre parti di territorio non sottoposte a vincolo e/o a invarianza, secondo le modalità attuative e i parametri urbanistici fissati dal PI.
4. Le modalità e l'entità dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza, sono determinate dalla Giunta Comunale e ratificate dal Consiglio Comunale.

### **Articolo 69 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ARTICOLO 6 LR 11/2004 E ACCORDI DI PROGRAMMA ARTICOLO 7 LR 11/2004**

1. Il PI identifica gli ambiti oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, o accordi di programma, ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004.
2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato e degli accordi di programma, di cui al precedente comma è parte integrante del PI.
3. Il PI recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.
4. Nel Repertorio normativo allegato alle presenti norme è riportato l'elenco degli accordi previsti dal PI che va aggiornato periodicamente a cura del Comune.

### **Articolo 70 - SPORTELLO UNICO EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUEPAP)**

1. Il PI assume i criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive (SUEAAP) per le varianti di cui al DPR 160/2010, quelli contenuti nella DGR n. 832 del 15 marzo 2010 Allegato A Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 45, comma 2°, lett. c), della LR 23 aprile 2004, n. 11 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1°, lettera n) della stessa LR 11/2004".
2. Per modifiche finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti, compreso il loro trasferimento o l'individuazione di nuove zone produttive che richiedano una variante del Piano di Assetto del Territorio, il Sindaco può motivatamente procedere, oltre che con Variante ai sensi dell'articolo 16 della LR 11/2004, anche con la procedura prevista dalla citata normativa SUEPAP.
3. Per previsioni e interventi non compatibili con il PI che non siano in contrasto con il PAT, compresa la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, oltre alla facoltà di apportare varianti al PI ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004, è applicabile la procedura di variante prevista per lo SUEPAP.
4. Le varianti urbanistiche da attuarsi secondo la procedura dello Sportello Unico devono prevedere significativi miglioramenti riferiti alla salubrità e alla sicurezza degli impianti, del ciclo

produttivo, la riduzione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio e prevedendo per le aree così liberate:

- a. la riconversione a destinazioni compatibili delle aree in ambito insediativo o adiacente;
- b. il ripristino e la riqualificazione ambientale delle aree sparse in zona agricola o di pregio.

5. Il trasferimento di zona produttiva attuato anche con la procedura dello Sportello Unico, se coerente con le previsioni di PI, non è vincolato alla parità di superficie tra area di origine e area di destinazione.

6. Gli interventi in deroga alla pianificazione urbanistica mediante SUEPAP devono rispettare quanto previsto da:

- a. DGR n. 791 del 31.03.2009 avente per oggetto Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal DLgs. 16 gennaio 2008, n. 4 Indicazioni metodologiche e procedurali";
- b. disposizioni relative alle varianti di cui all'articolo 18 della LR 11/2004, in relazione alle procedure afferenti deposito-pubblicazione-osservazioni.

#### **Articolo 71 - AMBITI ASSOGGETTATI AD INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

1. Il PI, ai fini di migliorare la qualità delle parti di territorio urbano e periurbano, individua gli ambiti sottoposti a interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione urbana.

2. Gli interventi negli ambiti individuati in cartografia sono subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di specifici progetti di riqualificazione.

3. L'attuazione degli interventi, di cui al comma precedente, è disciplinata dal PI secondo la modalità prevista per gli ambiti sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo. Il rilascio del relativo titolo abilitativo è preceduto da convenzione o atto d'obbligo.

4. Fino all'approvazione del suddetto piano attuativo sono ammessi unicamente gli interventi disciplinati secondo le modalità previste per le singole zone di piano individuate all'interno del perimetro.

5. Gli interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione devono perseguire le seguenti finalità:

- il miglioramento e il potenziamento della viabilità;
- il recupero urbanistico ed edilizio dei luoghi, nonché il miglioramento delle qualità ambientali dell'ambito nel suo complesso;
- la realizzazione di percorsi ciclabili.

6. Sono ammesse, oltre a quelle vigenti, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- residenziale ai fini del completamento del tessuto urbano abitativo posto a sud;
- commerciale-direzionale nelle aree limitrofe al polo commerciale.

7. Il PUA sarà sottoposto alla verifica del consumo di SAU definita dal PAT e al rispetto dei limiti di carico insediativo aggiuntivo previsto per l'ATO.

8. La trasformazione urbanistica prevista dallo strumento attuativo e l'utilizzo di carico insediativo aggiuntivo sarà oggetto di perequazione di cui all'art. 66 nelle presenti NTO.

9. Lo strumento attuativo dovrà altresì essere accompagnato da studi di compatibilità geologico-sismica, idraulica e ambientale, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri settoriali.

## CAPO II - MONITORAGGIO DEL PI

### Articolo 72 - MONITORAGGIO DEL PI

1. Il Comune, ai fini del coordinamento del monitoraggio degli interventi pubblici e privati di attuazione del Piano Regolatore Comunale finalizzato alla formazione del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi e successive varianti, dispone le verifiche necessarie ai fini del:
  - monitoraggio delle dinamiche evolutive del territorio finalizzato a una loro corretta programmazione e gestione;
  - promozione e pubblicizzazione dell'attività di pianificazione, facilitandone la partecipazione;
  - aggiornamento costante dei flussi dei dati relativi all'attività delle trasformazioni urbane in corso di attuazione;
  - supporto all'organizzazione dei processi di concertazione per la formazione degli strumenti urbanistici.
2. In sede di attuazione del PI dovranno essere verificati gli Indicatori del monitoraggio, così come previsti dal Repertorio Normativo allegato alle presenti NTO.
3. Il Comune attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e, in considerazione dell'assetto territoriale ed ambientale, prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza biennale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.
4. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici, il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV, della Provincia e dell'ASL.
5. Per la protezione dalle radiazioni da radon, dell'inquinamento luminoso, dell'inquinamento acustico, si richiamano i regolamenti di settore.
6. In sede di attuazione, il PI dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
7. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel presente articolo, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi, nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano, per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale del PAT.

## CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Articolo 73 - EDIFICI IN CONFLITTO

1. Il PI classifica ed individua con apposita simbologia alcuni edifici o parti di edifici, definiti "edifici in conflitto", che costituiscono, in relazione alle caratteristiche di localizzazione, conservazione e destinazione, ubicazione dell'area di riferimento, pericolo o intralcio alla sicurezza e alla pubblica incolumità e che possono costituire oggetto di credito edilizio ai sensi del precedente articolo 67 delle presenti NTO.
2. Per tali edifici, fermo restando la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino mutamento di destinazione, è ammessa la demolizione con possibilità di ricostruzione su diverso sedime, ricadente anche in altre ZTO, purché diverse dalla F. In tal caso, oltre al recupero del volume legittimo preesistente, può essere concesso un incremento di capacità edificatoria fino alla concorrenza massima di 600 mc di V compreso

l'esistente.

3. Nelle ipotesi in cui gli "edifici in conflitto" vengano assoggettati ad esproprio per pubblica utilità, il Comune potrà, su richiesta, concedere all'espropriando in luogo della corresponsione della prevista indennità di espropriazione, la possibilità di ricostruire l'edificio in altra area di proprietà del richiedente ricadente in qualsiasi ZTO diversa dalla F, ovvero in altra area rientrante nella libera disponibilità del Comune. In tali casi, all'espropriando può essere concesso il beneficio di un ulteriore incremento della capacità edificatoria rispetto a quanto previsto al precedente comma, di 200 mc di V.

4. Gli interventi previsti nel presente articolo dovranno essere regolati con apposita convenzione debitamente registrata e trascritta nei registri immobiliari che dovrà altresì disciplinare la destinazione d'uso e determinare il numero delle unità immobiliari ammesse, che non potrà in ogni caso superare le 2 unità.

#### **Articolo 74 - ELEMENTI ARCHITETTONICI, MORFOLOGIE E TIPOLOGIE PARTICOLARI**

1. Le indicazioni grafiche di portici, passaggi coperti, percorsi pedonali, hanno carattere prescrittivo e vanno sviluppate nei PUA o nelle PU, anche con modesti aggiustamenti, che non stravolgano tuttavia l'indicazione di PI.

2. Le indicazioni grafiche di PI relative a corti, piazze pedonali e piazze coperte hanno valore prescrittivo e vanno sviluppate secondo i criteri di cui al precedente comma.

3. Sono indicati in grafia di PI alcuni allineamenti particolari, che assumono valore prescrittivo a parziale modifica delle distanze di cui agli articoli precedenti.

4. L'indicazione di sagome limite in grafia di PI ha il significato di involucro geometrico entro il quale devono essere sistemati i volumi massimi ammessi. E' prevista un tolleranza rispetto alle indicazioni grafiche di +/- 2,00 ml. Essa prevale sulle altre indicazioni relative alle distanze e ai distacchi.

5. Il PI può prevedere le tipologie prevalenti, da utilizzare per ogni ZTIO e per ogni singola ZTO, riportate nel Repertorio alle presenti NTO.

6. Il PI ammette altresì, nei limiti e con le modalità riportate nel successivo articolo, la realizzazione di elementi e di manufatti costituiti da grigliati frangisole, manufatti in legno da giardino, ecc., entro le ZTO che lo consentano.

#### **Articolo 75 - PARTICOLARI ELEMENTI, MANUFATTI E INSTALLAZIONE DI MEZZI PUBBLICITARI**

1. E' ammessa, previa presentazione al Comune di SCIA/DIA, la realizzazione dei seguenti elementi e manufatti nella misura di n. 1 per ogni edificio ovvero per ogni lotto, ad esclusione di quelli ricadenti nelle ZTO A e A1 e nelle aree vincolate ai sensi del DLgs 42/2204 per le quali si rinvia al successivo comma 4°:

a) strutture ombreggianti e pergolati, costituite da serie di sostegni formati da intelaiature verticali ed orizzontali o inclinate aperte, in legno, metallo, ecc., prive di copertura rigida, con i seguenti limiti dimensionali: 20 mq misurati all'esterno dei sostegni verticali, con un'altezza massima di ml 2,50 ed oggetto oltre l'esterno dei sostegni verticali non superiore a cm 30;

b) cassette in legno, da adibire a gioco per i bambini o a ripostiglio per gli attrezzi da giardino, a condizione che vengano rispettati i seguenti limiti e parametri dimensionali: 9 mq di superficie coperta con un'altezza massima di ml 2,50;

c) Nelle zto B e C è consentito installare, nel rispetto dei parametri per la specifica zona, manufatti staccati dal corpo di fabbrica principale, aventi Sc non superiore a mq 25, altezza al colmo di ml 3,00 e copertura a 2 falde. Essi dovranno essere realizzati con materiali adeguati al contesto ed utilizzati come accessori della residenza.

2. Le tipologie di manufatti di cui alle lettere a) e b) del comma precedente non sono computabili ai fini del Volume, della superficie coperta e delle distanze dai fabbricati.

3. Devono essere rispettate le seguenti distanze minime, derogabili previo assenso sottoscritto dal confinante:

- ml 3,00 dai confini, misurato dai sostegni verticali; verso i confini sono ammessi aggetti fino a ml 0,30 dal filo dei sostegni verticali.
- ml 3,00 dai fabbricati e dalle strade; verso tali manufatti sono ammessi aggetti fino a ml 0,30 dal filo dei sostegni verticali.

4. Nelle ZTO A, A1 e nelle aree vincolate ai sensi del DLgs 42/2204 è ammessa, previa presentazione al Comune di SCIA/DIA, la realizzazione degli elementi di cui al punto a) del comma 1° del presente articolo nella misura di n. 1 per ogni edificio ovvero per ogni UMI, a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni. La struttura non dovrà:

- interessare edifici con grado di protezione 1 e 2 nelle zto A, e 1 nelle zto A1;
- essere posizionata nell'area pertinenziale posta tra la facciata principale dell'edificio e il fronte stradale;
- coprire i fori esistenti;
- essere utilizzata come parcheggio;
- alterare la percezione e il valore del contesto storico-architettonico dell'ambito; bensì dovrà avere caratteristiche compatibili e congruenti (tipologia, materiale e colore) con l'edificio/i oggetto di tutela e con l'architettura locale.

4. bis Per gli edifici in zto A1 sottoposti a grado di tutela 2, è consentita l'installazione di pergolati/berceau esclusivamente mediante presentazione di domanda di permesso di costruire contenente un progetto unitario per l'intero edificio vincolato, da subordinare a parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale, a cui verranno richieste specifiche in ordine a dimensioni e posizionamento in relazione all'edificio tutelato, a condizione che non interessi la pertinenza relativa al fronte principale dell'edificio.

4. ter Limitatamente alle zone A1 con grado di tutela 4, è consentita la costruzione di "cassette in legno" con le seguenti prescrizioni:

- non dovranno essere posizionate nella pertinenza del fronte principale,
- dovrà essere dimostrato che la struttura accessoria abbia una pertinenza destinata a giardino di almeno mq 200,
- non dovranno essere presenti all'interno dell'ambito altri annessi, cassette in legno, edifici accessori, superfetazioni e simili.

5. Nelle ZTO D sono ammesse le costruzioni dei seguenti manufatti a struttura fissa o mobile:

- strutture denominate "copri e scopri";
- tunnel di protezione per carico e scarico;
- pensiline di qualsiasi genere.

6. Tali manufatti, che possono essere realizzati in aderenza al fabbricato produttivo, e in deroga all'indice di copertura, possono interessare una superficie coperta massima del 4% della superficie fondiaria del lotto.

7. Per tali manufatti devono essere rispettate le seguenti distanze minime calcolate nella massima estensione della struttura stessa:

- distanza minima dalle strade ml 5,00;
- distanza minima dai confini di proprietà ml 5,00 (salvo deroga da parte del confinante);
- distacco minimo con fabbricati di terzi = ml 10,00.

8. Volumi tecnici e manufatti di dimensioni superiori devono rispettare le distanze previste dai parametri di zona.

9. Lungo le strade comunali è consentita, previo parere favorevole degli enti competenti alla salvaguardia dell'eventuale vincolo e delle disposizioni contenute nelle presenti NTO, nonché al di fuori degli angoli visuali di cui all'art. 39, l'installazione di mezzi pubblicitari, così come definiti

all'art. 47 del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada, aventi superficie non superiore a mq 1,50 se collocati all'interno del Centro Abitato e non superiore a mq 3,00 se collocati all'esterno del Centro Abitato.

#### **Articolo 76 - RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI**

1. E' ammesso il recupero dei locali sottotetto degli edifici ad uso residenziale esistenti, così come definiti dall'articolo 1 comma 2° della LR n° 12/1999, il cui certificato di agibilità sia stato rilasciato alla data adozione del presente PI, esclusivamente per le destinazioni d'uso residenziali. Tali locali sono computati nel calcolo della Snp e del volume, ma possono essere recuperati anche nel caso venga superato l'indice di zona.

2. Non potranno in alcun caso essere apportate modificazioni alle altezze di colmo e di gronda, nonché alle linee di pertinenza delle falde.

3. Nelle zone di interesse paesaggistico, storico e ambientale, di cui ai precedenti articoli 7, 8, 9 e 35 o comunque soggetti alle disposizioni di cui agli articoli 139 a 146 del DLgs.n° 42/2004 sono ammesse nuove aperture sulle falde dei tetti solo se strettamente necessarie al raggiungimento dei rapporti minimi di illuminazione e alle seguenti condizioni:

a) per gli edifici assoggettati dalle presenti norme ad un grado di protezione dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni;

b) i lucernari potranno essere aperti di norma nelle falde secondarie dei tetti (quelle non prospicienti strade e/o piazze principali); tali aperture dovranno avere una superficie massima complessiva non superiore a 1/20 della superficie di falda del tetto sviluppata in misura effettiva e, comunque, non dovranno superare il limite della superficie illuminante minima. Le dimensioni dei lucernari saranno oggetto di valutazione di ammissibilità da parte della commissione edilizia integrata;

c) le aperture di cui alla precedente lettera b) dovranno essere realizzate in armonia con la maglia compositiva del fabbricato rispettando gli allineamenti, le partiture e le eventuali simmetrie nelle forature esistenti.

4. Per gli edifici ad uso residenziale ricadenti nelle zone agricole E è ammessa esclusivamente l'apertura dei lucernari nelle falde dei tetti nella dimensione minima necessaria al raggiungimento dei rapporti minimi di illuminazione. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui al punto c) del precedente comma.

5. Nelle restanti zone residenziali è ammessa, oltre a quanto previsto dal precedente comma, la realizzazione di abbaini le cui caratteristiche dovranno pertanto rispettare per forma e dimensioni quelli già esistenti.

6. Ai fini dell'agibilità dei sottotetti, i rapporti illuminotecnici minimi sono quelli previsti dalla LR n. 12/1999.

#### **Articolo 77 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

1. Gli standard edilizi e le caratteristiche tecniche ed igienico sanitarie delle abitazioni, dei locali abitabili derivano:

- dal D.M. 5 luglio 1975
- dalla legge 27 maggio 1975, n. 166, articoli 18 e 19;
- dalla legge 8 agosto 1977, n. 513, articolo 19;
- dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, articolo 43;
- dal DM Sanità 9 giugno 1999.

2. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al precedente comma, ogni alloggio dovrà avere una Snp non inferiore a mq. 60 in ZTO B, C1, C2, D, E ed Er. Negli edifici plurifamiliari in ZTO B, C1, C2 sono consentiti alloggi dotati di Snp non inferiore a mq. 50 nella misura del 30%, con arrotondamento all'unità per difetto o per eccesso, delle unità immobiliari presenti negli stessi. Nelle ZTO A e A1 ogni alloggio dovrà avere una Snp non inferiore a mq 45.

#### **Articolo 78 - MANUFATTI SPECIALI E DI PUBBLICA UTILITA'**

1. E' ammessa, previo presentazione al Comune di apposita comunicazione e/o titolo abilitativo, la realizzazione di manufatti tecnologici e speciali destinati agli impianti e alle reti di pubblica utilità. La deroga alle distanze e ai distacchi può essere assentita, caso per caso, in relazione alla effettiva rilevanza pubblica del manufatto.

2. Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento, idrovore e impianti assimilabili;
- serbatoi;
- pannelli fonoassorbenti e fonoisolanti;
- pannelli fotovoltaici;
- pannelli segnaletici, insegne particolari, ecc.,

sono valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; tali costruzioni non sono considerate ai fini del calcolo della superficie utile per la zona interessata e possono essere rilasciate anche in difformità alle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati, previste per la zona medesima.

3. L'installazione degli impianti negli ambiti soggetti alle disposizioni di cui agli articoli 139 e 146 del DLgs. n° 42/2004 è subordinata ad una specifica valutazione da parte della Commissione Edilizia Integrata in relazione agli eventuali danni ai valori ambientali e paesaggistici dei beni oggetto della tutela.

4. L'installazione degli impianti all'interno della sede stradale e/o delle fasce di rispetto stradale è subordinata:

- al di fuori dei centri abitati, all'obbligo dell'ottenimento della preventiva autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada ai sensi del vigente Codice della Strada;
- all'interno dei centri abitati all'obbligo dell'ottenimento del preventivo nulla osta da parte dell'Ente proprietario della strada in quanto a giudizio dello stesso gli impianti non dovranno ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione ai sensi del vigente Codice della Strada.

#### **Articolo 79 - IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PER CONVERSIONE FOTOVOLTAICA, NON INTEGRATI, IN ZONA AGRICOLA**

1. Ad esclusione degli impianti finalizzati esclusivamente all'autoconsumo, la costruzione e la messa in esercizio di impianti di produzione di energia elettrica per conversione fotovoltaica, non aderenti e non integrati, possono essere realizzati in zona agricola, secondo i seguenti criteri:

- a) l'area non deve essere sottoposta a vincoli ai sensi dell'articolo 134 del DLgs 42/2004;
- b) l'area non deve essere parte costituente della rete ecologica locale di cui all'articolo 31 delle presenti NTO;
- c) deve essere rispettata la distanza minima di ml 200 dalle ZTO A, B, C, Fa, dagli edifici sottoposti a vincolo ai sensi degli articoli 10 e 11 del DLgs 42/2004, dalle aree a parco privato e dalle aree definite contesti figurativi, e comunque al di fuori delle aree di interesse paesaggistico come riportate nella tavola b01 del PAT;
- d) deve essere realizzata un'adeguata schermatura della recinzione perimetrale, con elementi arborei e arbustivi di specie locale, aventi funzione di mascheramento al fine di mitigare l'impatto visivo, secondo i seguenti parametri: 250 mq di bosco o ecosistema equivalente per ogni 100 mq di superficie di impianto. Dette compensazioni potranno altresì essere realizzate nell'ambito della rete ecologica, ovvero monetizzate e realizzate dal Comune secondo i programmi di intervento delle opere pubbliche. La rete di recinzione deve essere sollevata di almeno 20 cm dal suolo ai fini della tutela del transito della fauna minore.
- d) deve essere salvaguardata la vegetazione spontanea di pregio eventualmente presente nel sito anche in singoli elementi;

- e) deve essere ripristinata la finitura del piano di terreno alterato dalle attività di cantiere e adeguatamente sistemata l'area a verde;
- f) le cabine devono essere tinteggiate con colori nelle tonalità a pastello delle terre locali;
- g) in fase di esercizio dell'impianto deve essere garantita la cura del terreno entro l'area dell'impianto, la pulizia della stessa, la manutenzione del verde e delle eventuali opere presenti all'interno o limitrofe all'impianto (fossi e canali di scolo, strade interpoderali, ecc.), con espresso divieto dell'uso di sostanze chimiche diserbanti;
- h) la manutenzione e la pulizia dei pannelli deve essere eseguita utilizzando esclusivamente prodotti ecocompatibili.

2. L'autorizzazione per detti impianti è sottoposta alle disposizioni regolamentari per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi a seguito di dismissione dei medesimi. In ogni caso, il ripristino dovrà essere eseguito entro 12 mesi dalla sua dismissione.

#### **Articolo 80 - COSTRUZIONI A CONFINE**

1. E' ammessa, nel rispetto di tutte le altre norme precedenti, l'edificazione in aderenza o in appoggio, e quindi a distanza zero dal confine, nel caso in cui il progetto riguardi un unico volume edilizio di proprietà diverse. In tal caso il relativo progetto dovrà essere unico sottoscritto da tutti i proprietari interessati. Colui che intende costruire a confine deve rendere possibile l'aderenza edificatoria del confinante evitando la realizzazione di aggetti e l'apertura di finestre o vedute sulla parete a confine.

2. È inoltre ammessa, nel rispetto delle altre norme di zona, l'edificazione a distanza dai confini inferiore al valore minimo indicato per la stessa zona, previa sottoscrizione di atto di vincolo registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in tutti i casi interessanti stabili costruzioni. Qualora le minori distanze si riferiscano a manufatti leggeri, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, gazebi, pergolati, cassette lignee per il ricovero degli attrezzi da giardino o ad uso legnaia, ecc. sarà sufficiente la sottoscrizione/autorizzazione, riprodotta sulle tavole progettuali, sottoscritta dal/i proprietario/i confinante/i.

#### **Articolo 81 - ACCORPAMENTO DI VOLUMI**

1. Allo scopo di favorire l'eliminazione di costruzioni accessorie, annessi e manufatti impropri, è ammesso, nel rispetto delle norme relative alla specifica ZTO, la demolizione e l'accorpamento di volumi esistenti legittimi.

2. Si applicano le norme del precedente articolo 73 relative agli "edifici in conflitto".

#### **Articolo 82 - CONFINI DI ZONA**

1. Fatti salvi i casi delle aree appartenenti alla stessa proprietà, i confini di ZTO vanno considerati come confini di proprietà, e si applicano i relativi limiti di distanza.

2. Fanno eccezione i confini tra le ZTO E che ai fini dell'applicazione della norma sono considerate un'unica zona.

3. Non è ammessa alcuna compensazione di capacità edificatoria per lotti ricadenti in ZTO a diversa destinazione, fatta eccezione per i lotti confinanti e ricadenti in ZTO B e ZTO C1.

**TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**Articolo 83 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROVVEDIMENTI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME**

1. Per le parti non ancora attuate dei PUA vigenti si utilizzano i parametri originari. per quelli non ancora convenzionati è previsto l'obbligo dell'adeguamento al PI.
2. Per quanto riguarda i PUA previsti dal presente PI, oltre ai parametri di zona e alle altre norme previste, valgono gli indirizzi e le specificazioni previste nelle presenti NTO. In particolare, per quanto riguarda i PR previsti nei precedenti articoli della presenti NTO, l'indicazione cartografica del loro perimetro comporta anche l'individuazione dell'area come zona di degrado ai sensi dell'articolo 27, 1° comma della L. 457/1978 e i relativi indirizzi valgono ai fini della formazione della disciplina per il recupero di cui all'articolo 28, 1° comma della citata legge.

**Articolo 84 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore delle presenti NTO, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. Il vigente PI conserva la sua validità fino all'entrata in vigore delle presenti NTO del PI.

**TITOLO TERZO**  
**POTERI DI DEROGA E DISPOSIZIONI FINALI**

**Articolo 85 - NORME ABROGATE**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate, contrarie od incompatibili con le presenti NTO. In particolare sono abrogate le NTA del PRG vigente e le parti in contrasto del RE del PRG vigente.

**Articolo 86 - POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, previa delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare dell'articolo 14 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti NTO, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico.

2. Sono soggette a sola delibera consiliare, senza ulteriore iter di approvazione, le varianti al PI non sostanziali riguardanti:

- a) la perimetrazione delle UMI e delle zone soggette a PU;
- b) le Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO, purché senza alterazione della capacità edificatoria e degli standard minimi;
- c) l'assegnazione e la modifica di un grado di protezione previsti dalle presenti norme, con esclusione dei gradi di protezione 1 e 2;
- d) i parametri e le specifiche destinazioni delle zone F;
- e) i contenuti tipologici e morfologici di cui al Repertorio Normativo.

3. Sono altresì soggette a sola delibera consiliare, senza ulteriore approvazione superiore, le varianti riguardanti:

- a) deroga al parametro relativo alle altezze per gli edifici compresi all'interno delle ZTO D;
- b) le varianti che individuano il "lotto libero" entro le ZTO Er;
- c) le varianti di cui ai precedenti articoli 73, 74, 75, 76, 77 e 78.

4. E' inoltre ammessa la deroga al rispetto della Snp minima di ml 45, prevista al precedente articolo 77, nel caso di edifici all'interno del centro storico e sottoposti a grado di protezione per i quali prevale l'obiettivo della loro conservazione e nel caso di particolari categorie di utenti (quali anziani e portatori di handicap).

5. Non costituiscono varianti al PAT le seguenti modifiche introdotte dal PI:

- limitate variazioni alla perimetrazione degli ATO;
- l'individuazione di nuove aree di edificazione diffusa rispetto alle indicazioni del PAT;
- il recepimento e/o l'introduzione di contenuti della pianificazione sovraordinata;
- la trasposizione di capacità edificatoria e di standard tra gli ATO, fino ad un massimo del 20%.

**Articolo 87 - SANZIONI**

1. Per le contravvenzioni alle presenti NTO si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di edilizia, urbanistica e ambiente.

**Articolo 88 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE**

1. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modificano o integrano disposizioni legislative esplicitamente citate nelle presenti NTO costituisce automatica modifica o integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli delle presenti norme.