

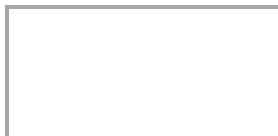


Comune di  
**ARCOLE**

Provincia di  
Verona

**P.I.**  
**VIII variante**

Elaborato

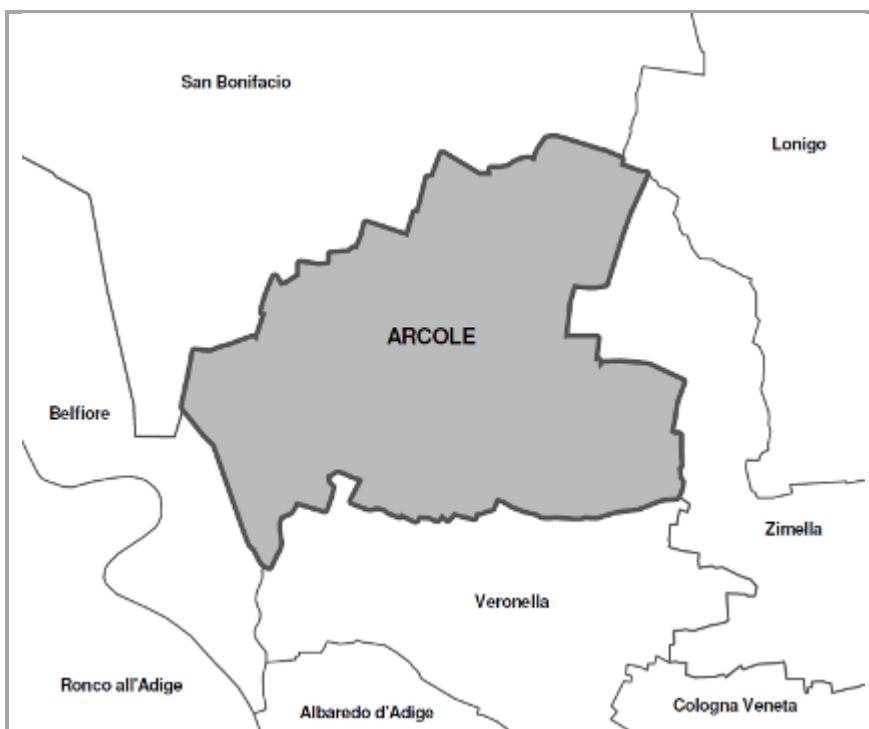


Scala



## Norme Tecnico Operative

*Elaborati adeguati alla DCC n° 6 del 17.02.2016 (approvazione)*



### GRUPPO DI LAVORO

**Progettista incaricato PI**  
Arch. Emanuela Volta

**Valutazione Compatibilità Idraulica**  
Ing. Amb. Agnese Tosoni

**Aggiornamento Quadro Conoscitivo**  
Dott. Arcangelo Condomitti

**Comune di Arcole**

Sindaco Alessandro Ceretta

**Progettista incaricato**

Arch. Emanuela Volta



Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)  
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Febbraio 2018





## Sommario

<b>ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 3 - EFFICACIA DELLE NORME, DURATA ED EFFICACIA DEL PI.....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 4 – SCHEDE URBANISTICHE DI ORIENTAMENTO PROGETTUALE.....</b>	<b>12</b>
<b>TITOLO 2. MODALITA' DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>13</b>
<b>ART. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI.....</b>	<b>13</b>
<b>ART. 6 - STRUMENTI DI COORDINAMENTO.....</b>	<b>13</b>
<b>ART. 7 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....</b>	<b>13</b>
Art. 7.1 – Zone soggette a strumento urbanistico attuativo vigente.....	17
Art. 7.2 – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali.....	17
Art. 7.3 – Elaborati richiesti per i PUA.....	17
Art. 7.4 – Criteri di progettazione per i PUA.....	19
Art. 7.5 – Modalità di presentazione dei PUA in ambiti particolari.....	20
Art. 7.6 – Piano di Recupero – contenuti ed elaborati richiesti.....	20
<b>ART. 8 – PARERE PREVENTIVO.....</b>	<b>21</b>
<b>ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.).....</b>	<b>21</b>
<b>ART. 10 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO.....</b>	<b>21</b>
Art. 10.1 – Indicazioni puntuali accordi.....	23
Art. 10.2 – Annotazioni puntuali accordi Variante VIII/2018.....	23
Verrà prodotta in sede di pratica edilizia la relazione agronomica di cui all'art. Art. 54.3	
– Modalità di recupero dei fabbricati non funzionali al fondo delle presenti norme,	
relativa al fabbricato esistente.....	25
Si modifica l'accordo approvato nei seguenti termini:.....	27
<i>Contributo perequativo:</i> .....	28
Il cambio di destinazione della porzione di Verde Pubblico localizzato lungo Via Roma e	
trasformato dalla Variante VIII al PI in centro storico con verde privato vincolato,	
comporta la cessione al Comune da parte dei proprietari dell'area individuata	
catastalmente al F. 19°, mappale n. 104 (parte), della superficie di circa 1500 mq. ....	28
Art. 10.3 – Elenco Accordi I Var PI – Aggiornamento VIII Var PI.....	29
<b>ART. 11 – PEREQUAZIONE.....</b>	<b>32</b>
<b>ART. 12 – CREDITO EDILIZIO.....</b>	<b>33</b>
<b>ART. 13 - COMPARTI URBANISTICI.....</b>	<b>34</b>
<b>ART. 14 – CONVENZIONI.....</b>	<b>34</b>
<b>ART. 15 - PROCEDURE PER GLI INTERVENTI E NORME GENERALI.....</b>	<b>34</b>
Art. 15.1 – Interventi ammessi su edifici interessati da concessioni in sanatoria.....	35
Art. 15.2 – Ristrutturazione ed ampliamento di edifici unifamiliari.....	35



<b>TITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI MINIME .....</b>	<b>36</b>
<b>ART. 16 - VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI.....</b>	<b>36</b>
<b>ART. 17 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI.....</b>	<b>37</b>
<b>ART. 18 - DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME.....</b>	<b>38</b>
<b>ART. 19 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI .....</b>	<b>39</b>
<b>ART. 20 – TRASLAZIONE DELLE AREE A STANDARDS.....</b>	<b>41</b>
<b>ART. 21 - COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI.....</b>	<b>41</b>
<b>ART. 22 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI .....</b>	<b>42</b>
Art. 22.1 – Autorimesse e locali interrati in ambiti idonei a condizione .....	43
<b>TITOLO 4. PREVISIONI E VINCOLI DI ZONA. AZZONAMENTO GENERALE.....</b>	<b>44</b>
<b>ART. 23 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....</b>	<b>44</b>
<b>ART. 24 – COMPENSAZIONE DEI VOLUMI .....</b>	<b>45</b>
<b>ART. 25 – ZONE A – CENTRO STORICO .....</b>	<b>45</b>
Art. 25.1 – Destinazioni d’uso .....	45
Art. 25.2 - Interventi edilizi ammessi .....	46
Art. 25.3 – Gradi di protezione .....	47
Art. 25.4 – Modifiche dei gradi di protezione: margini di flessibilità .....	47
Art. 25.5 – Gradi di intervento.....	49
Art. 25.6 – Gradi di intervento.....	51
Art. 25.7 - Ulteriori interventi edilizi ammessi.....	56
Art. 25.8 - Modi di attuazione .....	57
Art. 25.9 – Parametri edilizio-urbanistici .....	59
<b>ART. 26 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO.....</b>	<b>59</b>
<b>ART. 27 - INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI.....</b>	<b>60</b>
<b>ART. 28 - ALLARGAMENTI STRADALI , ACCESSI CARRAI E RAMPE CARRABILI.....</b>	<b>60</b>
<b>ART. 29 – ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (ZTO B – C1 - C2).....</b>	<b>61</b>
Art. 29.1 – Destinazioni d’uso ammesse .....	61
Art. 29.2 – Interventi edilizi ammessi .....	62
Art. 29.3 – Modi di attuazione.....	63
<b>ART. 30 - PARAMETRI STEREOMETRICI ZTO B – C1 E C2 E C3 .....</b>	<b>65</b>
Art. 30.1 – Nuove costruzioni su lotto libero potenzialmente edificabile .....	70
<b>ART. 31 – ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL’EDIFICAZIONE DIFFUSA .....</b>	<b>70</b>





Art. 31.1 – Destinazioni d’uso ammesse negli ambiti di edificazione diffusa .....	73
Art. 31.2 – Modi di attuazione.....	73
Art. 31.3 – Indicazioni progettuali ambiti situati aree caratterizzate da particolare fragilità .....	74
<b>ART. 32 – EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI E NELLE ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>74</b>
Art. 32.1 – Edifici con destinazione d’uso commerciale-produttiva in ZTO B-C.....	75
Art. 32.2 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi .....	75
<b>ART. 33 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE.....</b>	<b>76</b>
<b>ART. 34 - COSTRUZIONI ACCESSORIE .....</b>	<b>76</b>
Art. 34.1 – Costruzioni interrato.....	77
<b>Art. 35 - ZONA D1 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE .....</b>	<b>77</b>
Art. 35.1 - Destinazioni d’uso ammesse .....	77
Art. 35.2 - Interventi edilizi ammessi .....	77
Art. 35.3 - Modi di attuazione .....	77
Art. 35.4. Indicazioni puntuali.....	78
Art. 35.4 – Ex Art. 31/c - PRG.....	80
<b>Art. 36 - ZONA D2 - ARTIGIANALE E COMMERCIALE.....</b>	<b>80</b>
Art. 36.1 - Destinazioni d’uso ammesse .....	80
Art. 36.2 - Interventi edilizi ammessi .....	80
Art. 36.3 - Modi di attuazione .....	80
<b>Art. 37 - ZONA D2 Speciale - ARTIGIANALE E COMMERCIALE SPECIALE .....</b>	<b>82</b>
<b>Art. 38 - ZONE D3 DESTINATE AD ATTIVITA’ PRODUTTIVE.....</b>	<b>83</b>
Art. 38.1 - Destinazioni d’uso.....	83
Art. 38.2 - Interventi edilizi ammessi .....	83
Art. 38.3 - Modi di attuazione .....	83
<b>Art. 39 - ZONA D4 DESTINATA AD ATTIVITA’ DI TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI.....</b>	<b>85</b>
Art. 39.1 - Destinazioni d’uso.....	85
Art. 39.2 - Interventi edilizi ammessi .....	85
Art. 39.3 - Modi di attuazione .....	85
<b>Art. 40 - ZONA D5 - DESTINATA AD IMPIANTI DI SERVIZIO ALLA CIRCOLAZIONE STRADALE.....</b>	<b>86</b>
Art. 40.1 - Destinazioni d’uso.....	86
Art. 40.2 - Interventi edilizi ammessi .....	86
<b>Art. 41 - ZONA D7 " STRUTTURE PERTINENTI IL CONSORZIO DI BONIFICA".....</b>	<b>87</b>
<b>Art. 42 - ZONA D8 – P.I.R.U.E.A. Via Comparine .....</b>	<b>87</b>
Art. 42.1 – Normativa sottozona D8/1 .....	88
Art. 42.2 – Normativa sottozona D8/2 .....	88
Art. 42.3 – Normativa sottozona D8/3.....	89
Art. 42.4 – Normativa sottozona D8/4.....	90
<b>Art. 43 - ZONA D6 DESTINATA AD “ATTIVITA’ PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE” - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/COMMERCIALI INDIVIDUATI IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 11/87 .....</b>	<b>91</b>
Art. 43.1 – Destinazioni d’uso ammesse .....	92



Art. 43.2 – Modi di attuazione.....	92
Art. 43.3 – Attività schedate dal Piano degli Interventi.....	93
<b>ART. 44 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE.....</b>	<b>97</b>
<b>TITOLO 5. TERRITORIO AGRICOLO – ZTO E DESTINATE ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA.....</b>	<b>100</b>
<b>Art. 45 – DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>100</b>
Art. 45.1 – Destinazioni d’uso ammesse nelle zone agricole .....	101
Art. 45.2 – Interventi edilizi ammessi nelle zone agricole.....	101
<b>Art. 46 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI.....</b>	<b>103</b>
Art. 46.1– Allevamenti zootecnici intensivi .....	104
<b>Art. 47 – SERRE.....</b>	<b>107</b>
Art. 47.1 – Serre mobili.....	107
Art. 47.2 – Serre fisse.....	108
Art. 47.3 – Serre non caratterizzate da struttura muraria .....	109
<b>Art. 48 – IMPIANTI DI ACQUACOLTURA E PER AGRICOLTURA SPECIALIZZATA .....</b>	<b>109</b>
<b>Art. 49 – STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE.....</b>	<b>110</b>
<b>Art. 50 – ANNESSI RUSTICI.....</b>	<b>110</b>
<b>Art. 51 – INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA.....</b>	<b>111</b>
<b>Art. 52 – NUOVE STRADE E NUOVI ACCESSI.....</b>	<b>112</b>
<b>Art. 53 – COLTURE AGRICOLE DI PREGIO.....</b>	<b>112</b>
<b>Art. 54 – EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO.....</b>	<b>112</b>
Art. 54.1 – Destinazioni d’uso ammissibili per i fabbricati non funzionali nei centri storici e nelle corti rurali .....	113
Art. 54.2 – Destinazioni d’uso ammissibili per i fabbricati non funzionali negli ambiti di edificazione diffusa e nella zona agricola.....	113
Art. 54.3 – Modalità di recupero dei fabbricati non funzionali al fondo.....	114
<b>ART. 55 - EDIFICI DA TUTELARE AI SENSI DELL’ART. 28 DELLA LR 61/85 E DELL’ART. 10 DELLA LR 24/85 CONFERMATI DA PRG.....</b>	<b>115</b>
<b>TITOLO 6. ZONE F PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.....</b>	<b>122</b>
<b>Art. 56 – SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE DI MAGGIOR RILEVANZA E POLO TECNOLOGICO DI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE.....</b>	<b>122</b>
<b>POLO TECNOLOGICO DI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE .....</b>	<b>122</b>
<b>Art. 57 – DOTAZIONE DI SERVIZI E ATTREZZATURE NEI PUA .....</b>	<b>123</b>
Art. 57.1 – Zona F1 - Aree per l’istruzione .....	123
Art. 57.2 – Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune .....	123
Art. 57.3 – Zona F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport.....	124
Art. 57.3.1 – Scheda Progetto Maneggio Var. 2014 .....	124



Art. 57.4 – Zona F4 - Parcheggi .....	128
Art. 57.5 – Passaggi pedonali e piste ciclabili .....	128

**TITOLO 7. FASCE DI RISPETTO E AMBITI DI VINCOLO E TUTELA 129**

<b>Art. 58 – ALBERI SIGNIFICATIVI .....</b>	<b>129</b>
<b>Art. 59 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO .....</b>	<b>129</b>
<b>Art. 60 – FASCE DI RISPETTO STRADALE .....</b>	<b>130</b>
<b>Art. 61– FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE .....</b>	<b>131</b>
<b>Art. 62 – FASCE DI RISPETTO FLUVIALE E TUTELA DEI CORSI D’ACQUA .....</b>	<b>132</b>
Art. 62.1 – Tutela dei corsi d’acqua .....	133
<b>Art. 63 – FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI.....</b>	<b>133</b>
<b>Art. 64 – RETE METANODOTI SNAM RETE GAS SUL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>134</b>
<b>Art. 65 – CONI VISUALI, AREE DI RISPETTO AMBIENTALE .....</b>	<b>134</b>
<b>Art. 66 – CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI.....</b>	<b>135</b>
<b>Art. 67 - AREE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO.....</b>	<b>136</b>
<b>Art. 68 - AREE BOScate DI COMPENSAZIONE.....</b>	<b>137</b>
<b>Art. 68 bis - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE) .....</b>	<b>137</b>

**TITOLO 8. NORME TRANSITORIE E FINALI..... 139**

<b>ART. 69 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PI.....</b>	<b>139</b>
<b>ART. 69 bis - INDICAZIONI PUNTUALI .....</b>	<b>139</b>

**TITOLO 9. CRITERI DI VERIFICA E MODALITA’ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA’ DEL PAT IN RAPPORTO ALLA VAS ..... 140**

<b>ART. 70 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO IN RAPPORTO ALLA VAS.....</b>	<b>140</b>
---	------------

**TITOLO 10. COMPATIBILITA’ IDRAULICA ..... 141**

<b>ART. 71 - COMPATIBILITA’ IDRAULICA .....</b>	<b>141</b>
---	------------





## TITOLO 1. FINALITA' DEL PRC ED EFFICACIA DELLE NORME

### ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

1. Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale, in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT, e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
2. Il PAT mantiene piena efficacia e viene recepito nel presente PI.
3. Per quanto non espressamente indicato nel PI si rimanda al PAT.
4. Il PI coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della L.R.V. 11/04 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 comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
5. Il PRC si applica a tutto il territorio comunale secondo le direttive e le prescrizioni di cui alle norme del PAT approvato e alle presenti norme e secondo le indicazioni delle tavole di progetto del PAT e del PI.
6. Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo art. 2 delle presenti Norme Tecniche Operative.
7. Il PI costituisce il quadro di riferimento per gli interventi pubblici e privati su ciascuna zona del territorio comunale in rapporto alla rispettiva destinazione d'uso; costituisce quindi il complesso di prescrizioni e vincoli per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi e/o l'esecuzione degli interventi edilizi diretti.

### ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Il PI è costituito dai seguenti elaborati:
  - T 1.a - Carta della zonizzazione - NORD scala 1:5000
  - T 1.b - Carta della zonizzazione SUD scala 1:5000
  - T 2.a - Zone Significative - Arcole scala 1:2000
  - T 2.b - Zone Significative - Zona Produttiva scala 1:2000
  - T 2.c - Zone Significative - Gazzolo - Volpino scala 1:2000
  - Relazione programmatica
  - Norme Tecniche Operative
  - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
  - Registro dei crediti edilizi
  - Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola – SAU scala 1:10000

#### ALLEGATI ALLE NTO – REGOLAMENTI E INTEGRAZIONI PROGETTUALI DI DETTAGLIO

- All. 01 - Regolamento relativo all'installazione delle strutture precarie
- All. 02 - Schede Progetto
- All. 03 - Centri Storici – Arcole e Gazzolo. Interventi codificati. Aggiornamento schedatura Centri Storici – Scala 1:1000

#### ALLEGATI ALLE NTO – MODELLI DOCUMENTAZIONE

- Modello Edif\_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi
- Modello di richiesta di attribuzione di una diversa categoria all'unità edilizia ai sensi delle NTO del PI.



#### APPENDICE ALLE NTO: ACCORDI E SCHEDE PROGETTO

- Fascicolo – Registro Atti Unilaterali d’Obbligo finalizzati alle proposte di Accordo Pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04
- Fascicolo - Registro Schede progetto Accordi pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04 per interventi puntuali

#### TAVOLE ED ELABORATI SPECIALISTICI (relativi alle Varianti dalla 1 alla 7)

- Relazione geologica
- Relazione di compatibilità idraulica
- Revisione tavola fragilità
- Relazione agronomica

DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale relativa all'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di progetto.

2. Il PI adeguato alle Varianti approvate dalla n° 1 alla n° 7, è costituito dai seguenti elaborati:

~~La VAR 1 al PI ha aggiornato gli elaborati predisposti con il PI Prima Fase, predisponendo una nuova serie di elaborati specifici.~~

- T 1.a - Carta della zonizzazione - NORD scala 1:5000
- T 1.b - Carta della zonizzazione SUD scala 1:5000
- T 2.a – Zone Significative - Arcole scala 1:2000
- T 2.b – Zone Significative - Zona Produttiva scala 1:2000
- T 2.c – Zone Significative - Gazzolo - Volpino scala 1:2000
- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola – SAU scala 1:10000

#### ALLEGATI ALLE NTO – REGOLAMENTI E INTEGRAZIONI PROGETTUALI DI DETTAGLIO

- All. 02 - Schede Progetto
- All. 03 - Centri Storici – Arcole e Gazzolo. Interventi codificati. Aggiornamento schedatura Centri Storici – Scala 1:1000
- Attività produttive fuori zona

#### APPENDICE ALLE NTO: ACCORDI E SCHEDE PROGETTO

- Fascicolo – Manifestazioni di Interesse/Atti Unilaterali d’Obbligo finalizzati alle proposte di Accordo Pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04  
I fascicoli sono stati predisposti per il Primo Piano degli Interventi, per la Var n° 1/approvata nel 2014 e la Var n° 7/approvata nel 2016.

DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale relativa all'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di progetto.

Il PI, fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica, mantiene l’efficacia dei seguenti elaborati del PRG, per le parti compatibili con il PAT:

- Regolamento Edilizio con i contenuti di cui all’art. 33 della L.S. 1150/42 e s.m.i. per le parti compatibili con il PAT e il PI.
- Schede per gli interventi diretti su manufatti, edifici e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale per le parti compatibili con il PAT e il PI.
- Schede di Analisi e Progetto - Attività produttive Fuori Zona, LRV n° 11/87.

**ART. 3 - EFFICACIA DELLE NORME, DURATA ED EFFICACIA DEL PI**

1. Il PI, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico comunale di carattere generale vigente.
2. I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invariantsi presenti sulle tavole del PAT e non compresi nelle tavole di PI sono confermati.
3. Il PI ha efficacia per i cinque anni successivi alla pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune.
4. Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04 e s.m.i. l'intero territorio comunale è suddiviso in zone. Per ogni zona è precisata la disciplina urbanistica particolare; negli interventi edilizi devono comunque essere rispettate le norme di tutela, le prescrizioni, nonché il Regolamento Edilizio vigente per le parti compatibili con le presenti NTO.
5. In caso di non corrispondenza, sui medesimi argomenti, tra le presenti norme e il Regolamento Edilizio prevalgono le presenti norme.
6. In caso di non corrispondenza, sui medesimi argomenti, tra le tavole e le schede dei Beni Ambientali, prevalgono le schede.
7. Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala con dettaglio maggiore; nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
8. Ove dovessero emergere discordanze tra le indicazioni risultanti nelle planimetrie e nelle schede per gli interventi diretti su manufatti, edifici e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale (schede B), si considerano prevalenti quelle contenute nelle schede.
9. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del PI e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno sia ai fini dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.
10. Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio per le parti compatibili con il PAT e le vigenti leggi statali e regionali.
11. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo Piano degli Interventi.
12. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale scadenza.
13. L'approvazione del PI comporta la scadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati precedentemente all'approvazione e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.
14. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
15. Le pratiche presentate presso gli Uffici Tecnici Comunali prima dell'adozione del PI sono soggette alla disciplina dello strumento urbanistico previgente.
16. L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e s.m.i. e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
17. Gli interventi di tipo "d" art.3 comma 1 del DPR n.380/2001 e s.m.i., consentiti per le aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati di cui all'art.33 comma 3 LRV n° 11/2004, devono intendersi relativi alla destinazione d'uso legittimamente riconosciuta ed in atto.
18. I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi.
19. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.



20. Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 LR n.11/2004 e s.m.i., decorsi cinque anni all'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 LR n.11/2004 e s.m.i.
21. In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo PI, con variante al PI stesso, oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT.
22. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate ai sensi di quanto espresso nel comma precedente, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 LRV n.11/2004.

#### **ART. 4 – SCHEDE URBANISTICHE DI ORIENTAMENTO PROGETTUALE**

1. Le schede urbanistiche di orientamento progettuale disciplinano la trasformazione urbanistica ed edilizia di determinati ambiti del territorio comunale già edificati o di espansione, e possono essere previste in caso di ambiti territoriali specifici per i quali siano richieste indicazioni puntuali di dettaglio.
2. I contenuti grafici delle schede sono orientativi e devono essere verificati e confermati attraverso il PUA.
3. Le schede si attuano attraverso PUA di iniziativa pubblica o privata. Eventuali modalità diverse sono riportate nella specifica scheda.
4. L'attivazione delle schede avviene attraverso un accordo pubblico/privato in applicazione del PAT e/o in variante al PI.
5. Nelle singole schede sono contenuti i parametri edificatori prescrittivi, che prevalgono sulla destinazione di zona, per la realizzazione degli interventi quali la superficie territoriale, l'indice territoriale, l'altezza massima degli edifici, il volume massimo realizzabile, le destinazioni d'uso ammissibili, gli abitanti teorici insediabili, gli standard primari, i parametri di intervento.
6. L'indicazione cartografica della rete viaria interna alla zona individuata nelle schede urbanistiche é vincolante per ciò che concerne le esigenze di collegamento e funzionalità.
7. Nel rispetto dei parametri, indicazioni e perequazione definiti dalla scheda, l'attuazione dell'intervento potrà essere anche parziale, purché si riferisca a stralci funzionali e comunque sia fatta una progettazione unitaria dell'intera area.
8. Il volume massimo realizzabile indicato in scheda deve intendersi comprensivo della eventuale volumetria esistente nell'ambito.





## TITOLO 2. MODALITA' DI ATTUAZIONE

### **ART. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI**

1. Il PRC si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, coordinati (se del caso) dai Programmi Pluriennali di Attuazione e dai Comparti.
2. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti.
3. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e le prescrizioni del PI, nonché le norme legislative che regolano la loro attuazione.
4. L'attuazione del PI ha luogo mediante strumenti di attuazione pubblici e privati:
  - a) piani urbanistici attuativi;
  - b) interventi edilizi diretti;
  - c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004);
  - d) gli accordi di programma (art.7 LR n.11/2004).
5. Il PI individua gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art.6 LR n.11/2004.
6. I nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati assoggettati a bando pubblico e non inseriti nelle previsioni del PI costituiscono variante al PI stesso con i contenuti dell'art.17 LR n.11/2004 e nelle forme e con le modalità previste all'art.18 comma 8 della LR n.11/2004.
7. Quando sia necessario completare le opere di urbanizzazione primaria esistenti o le reti tecnologiche anche esternamente all'ambito di intervento, è ordinariamente richiesta l'approvazione preventiva di un PUA convenzionato: in alternativa il soggetto interessato alla trasformazione può richiedere al Comune la sottoscrizione di uno schema di convenzione o l'accettazione di un atto d'obbligo unilaterale nel quale siano elencate le opere da realizzarsi, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere programmate.
8. Il PI subordina gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

### **ART. 6 - STRUMENTI DI COORDINAMENTO**

1. Il coordinamento degli interventi previsti da PI sul territorio comunale può attuarsi:
  - a) sia con un coordinamento temporale attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), mediante il quale sono individuate all'interno del territorio comunale, le aree e le zone in cui, in un arco di tempo determinato, gli interventi devono realizzarsi prioritariamente e in combinazione con le opere di urbanizzazione;
  - b) sia con un coordinamento intersoggettivo attraverso il Comparto mediante il quale sono definiti gli ambiti territoriali di minima, entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

### **ART. 7 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica e privata, sono normati ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004.
2. Ai sensi dell'art. 20 commi 8 e 9 della L.R.V. n° 11/2004 e s.m.i. il giorno di decorrenza della validità del PUA è coincidente con l'esecutività della delibera di approvazione del piano originario, fatta salva la proroga massima quinquennale per la parte rimasta inattuata. Trascorsi i cinque anni di validità del PI le aree assumono indici e parametri delle zone di appartenenza.



3. I PUA sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di attuare alcune previsioni del PI, definendo l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi, ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
4. I PUA possono essere prescritti in qualsiasi zona omogenea qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'insediamento, nonché agli ambiti di trasformazione.
5. Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:
  - a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
  - b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
  - c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
  - d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
  - e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni e s.m.i.;
  - f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "*Norme per l'edilizia residenziale pubblica*" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.
6. I PUA comprendono:
  - I seguenti Piani di iniziativa pubblica:
    - a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)
    - b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu)
    - c) il Piano Particolareggiato (P.P.)
    - d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)
  - I seguenti piani di iniziativa privata:
    - e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.)
    - f) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr)
    - g) il Piano di recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu)
7. Ai sensi dell'art.20 comma 9 della LRV n° 11/2004 e s.m.i. il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di



nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

8. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.
9. Resta salva la possibilità di apportare varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente purché dette varianti non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
10. La delimitazione dell'ambito d'intervento degli strumenti urbanistici attuativi è stabilita dalle tavole di progetto del PI e può essere variata solo con provvedimento del Consiglio Comunale.
11. Negli ambiti con strumenti Urbanistici Attuativi approvati in attuazione del PRG previgente, fatte salve le diverse prescrizioni date per le singole zone ed aree, nonché specifiche restrizioni fissate dalle presenti NTO, sono consentiti, per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PAT aventi destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI nelle singole ZTO, salva diversa prescrizione puntuale, gli interventi di:
  - a) adeguamento alle disposizioni di legge o di regolamento;
  - b) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
  - c) demolizione e demolizione-ricostruzione, previo accertamento di presenze di valore culturale;
  - d) ampliamento degli edifici residenziali, esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina, nei limiti ed alle condizioni stabilite dal successivo comma g).

Gli edifici privati ricadenti in zone destinate a uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.

12. Rispetto al Piano degli Interventi i PUA possono prevedere limitata modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
13. E' ammesso, per i PUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un aumento del 15% 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.
14. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al PI, mentre modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi precedenti costituiscono Variante al PI.
15. Costituiscono generalmente variante allo strumento urbanistico attuativo approvato le modifiche di seguito elencate:
  - a) la diversa localizzazione delle aree destinate a standard;
  - b) la modifica delle destinazioni urbanistiche delle aree;
  - c) la traslazione delle volumetrie di progetto originarie ed una diversa organizzazione dei lotti edificabili previsti dal PUA;
  - d) la modifica del limite di inviluppo edilizio;
  - e) le varianti al permesso di costruire relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:
    - che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
    - che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
    - la modifica dei contenuti della convenzione urbanistica.



16. Nel caso di attuazione del PUA per stralci, questi devono essere funzionali, e tra gli elaboratori del piano attuativo è richiesta una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito indicato dal PI, che dimostri per le zone di espansione la possibilità di lottizzare anche le aree di espansione esterne alla nuova delimitazione e un collegamento funzionale con aree a standard secondario anch'esse eventualmente escluse dal nuovo ambito, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal PI. Tale elaborato, che va integrato con una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito indicato dal PAT nel caso il PI non includa tutta l'area posta in trasformazione dallo strumento strutturale, non è comunque vincolante per i successivi piani attuativi, che comunque a loro volta devono garantire una corretta integrazione con le aree precedentemente realizzate e/o lottizzate e quelle libere rimanenti, con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard, predisponendo un analogo elaborato.
17. La descrizione degli edifici da costruire dovrà specificare la destinazione d'uso, volume e superficie coperta massimi, dimensioni, nonché le caratteristiche formali, quali tipi di coperture, materiali e colori per esterni, altezza e tipo della recinzione, che concorrono a dare il necessario carattere di unitarietà e di corretta ambientazione alla lottizzazione.
18. Il progetto del PUA, eseguito da un tecnico abilitato, deve contenere tutti gli elementi atti a definire l'assetto urbanistico che verrà ad assumere l'intervento e quelli necessari a chiarire le caratteristiche, e quindi i costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti gli allacciamenti.
19. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alle NTO del PI, devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale. Dimensioni e materiali sono concordati con l'Amministrazione Comunale e tradotti nella convenzione.
20. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde, i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali ed alla caratteristiche di insediamento produttivo e nel rispetto delle norme relative alle barriere architettoniche.
21. Il PUA d'iniziativa pubblica e/o privata convenzionata si attua con accordi pubblico - privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004, ovvero anche con gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.
22. Per l'approvazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia, l'autorità preposta, per gli interventi soggetti a PUA, può dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.
23. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
24. Ai sensi dell'Art. 20, c. 8 della LRV n° 11/2004, il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.
25. Ai sensi dell'Art. 20, c. 9 della LRV n° 11/2004, il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
26. Ai sensi dell'Art. 20, c. 10 e 11 della LRV n° 11/2004, decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

**Art. 7.1 – Zone soggette a strumento urbanistico attuativo vigente**

1. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
2. All'interno delle aree già assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo valgono le disposizioni da esso stabilite nell'arco dei dieci anni di validità del Piano stesso.
3. Gli indici stereometrici e le destinazioni d'uso di tali zone sono quelli degli strumenti urbanistici attuativi approvati.
4. Per ciascuna area con P.A.V. convenzionato dovrà essere aggiunta a cura del Comune la normativa relativa, al fine di consentire, in caso di decadenza o revoca dello stesso, la sua rielaborazione.
5. E' possibile, tramite variante allo strumento attuativo, variare le destinazioni d'uso, l'organizzazione dei lotti, delle strade, delle aree a standards, del planivolumetrico e delle relative norme, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'approvazione del P.A.V.
6. Per i P.A.V. La Macchia e Gazzolo è estesa la possibilità di destinazione d'uso prevista dalle presenti norme per le Z.T.O. D2 previa variante al piano attuativo vigente.
7. In caso di scadenza del Piano Attuativo, nelle aree non ancora edificate, si applicano le norme vigenti al momento dell'approvazione dello strumento attuativo.

**Art. 7.2 – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali**

1. Ai sensi dell'Art. 18 bis della LRV n° 11/04 sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Art. 7.3 – Elaborati richiesti per i PUA**

1. Alla domanda di titolo autorizzativo deve essere allegata in quattro copie la documentazione di seguito elencata, ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004:
  - a) la cartografia in scala 1:500 dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento da cui risultino tra l'altro:
    - Il rilievo del verde con l'indicazione delle essenze arboree;
    - Le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistente per una fascia di almeno m 200 con l'indicazione della loro destinazione d'uso;
    - Il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
    - La viabilità con la relativa toponomastica;
  - b) documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
  - c) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'interventi e nello specifico ai sensi anche delle norme del PAT, in base alle quali:
    - nelle aree idonee (Art. 8.2.1 del PAT) gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico, previa presentazione, in sede di istanza di approvazione di PUA, permessi di costruire e DIA, va prodotta adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e succ. mod., e proporzionata alle caratteristiche dell'opera in progetto;
    - nelle aree idonee a condizione (Art. 8.2.2 del PAT) in sede di istanza di approvazione di PUA, permessi di costruire e DIA, va prodotta adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M.



- 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e succ. mod., e proporzionata alle caratteristiche dell'opera in progetto e al rischio evidenziato.
- d) i vincoli gravanti sull'area;
  - e) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
  - f) il progetto planivolumetrico in scala 1:500 e l'eventuale individuazione dei comparti, con l'individuazione del perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
    - l'estratto delle quattro tavole del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi in scala 1:5000 e 1:2000 nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
    - l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
    - la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
    - la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
    - le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli;
    - gli edifici da destinare a demolizione e restauro;
    - il progetto plani volumetrico della masse e le zone destinate alla ristrutturazione;
    - eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici.
  - g) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
  - h) le norme di attuazione del piano;
  - i) il prontuario per la mitigazione ambientale;
  - j) il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
  - k) verifica di assoggettabilità alla VAS se richiesta ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e delle normative regionali vigenti in materia;
  - l) Rappresentazione dell'intervento proposto mediante rendering o foto inserimento che comprenda gli spazi aperti di pertinenza e il contesto paesaggistico di riferimento;
  - m) la convenzione e/o gli atti unilaterali d'obbligo;
  - n) documentazione integrativa se richiesta dal Responsabile dell'Area tecnica;
  - o) Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare il Responsabile dell'Area Tecnica potrà chiedere a integrazione degli elaborati presentati l'indicazione della configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.
2. La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.
  3. Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune o da vincolare a uso pubblico e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.
  4. A corredo dell'atto deliberativo di approvazione dovrà inoltre essere predisposta la seguente documentazione:
    - dichiarazione tecnica relativa alla funzionalità urbanistica della delimitazione dell'ambito territoriale d'intervento e di non modificazione, rispetto alle previsioni del PI del perimetro del piano attuativo che dovrà non eccedere i limiti di cui ai punti 12 e 13 dell'art. 7 delle presenti NTO.



- dichiarazione attestante il rispetto degli standards urbanistici e delle norme regolamentari;
  - attestazione di avvenuta acquisizione di tutti i necessari preventivi pareri ed autorizzazioni;
  - certificato di eseguita pubblicazione del piano e di notifica alle ditte proprietarie (ove necessario);
  - attestazione circa le modalità con le quali il Comune ha provveduto all'identificazione degli elaborati approvati.
  - Tali elaborati sostituiscono gli elaborati richiesti dal Regolamento Edilizio vigente, come elencati all'art. 31 dello stesso.
5. In caso di varianti al progetto alla domanda di variante deve essere allegata (in tre copie) la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

#### **Art. 7.4 – Criteri di progettazione per i PUA**

1. Si faccia riferimento all' "Articolo 57 – Criteri di progettazione" del Regolamento Edilizio vigente, come modificato dal presente articolo.
2. I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:
  - una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PI;
  - una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente;
  - gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere.
3. Gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.
4. Inoltre le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, la larghezza della carreggiata deve essere minimo di m 6,00, oltre alle banchine o ai marciapiedi e questi ultimi devono avere una larghezza minima di m 1,50. In ogni caso nelle zone destinate ad insediamenti produttivi e /o commerciali la larghezza minima della carreggiata deve essere di m 8,00.
5. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
6. Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di larghezza non inferiore a m 2,50 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.
7. Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.
8. I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a m 2,50; devono essere convenientemente sistemati e preclusi, con opportuni ostacoli, al transito di qualsiasi veicolo. Possono essere previsti passaggi pedonali di accesso a zone verdi di uso pubblico della misura di m 2,00.
9. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla vigente legislazione, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PI.
10. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo e posizionare al loro interno giostrine per i bambini.
11. Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.
12. Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella Convenzione di cui agli articoli delle presenti NTO.
13. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti.
14. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.



15. Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

#### **Art. 7.5 – Modalità di presentazione dei PUA in ambiti particolari**

1. I PUA, relativi ad aree contermini al Centro Storico e alle Corti Rurali di Antica Origine, dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive del centro e/o centri stessi, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie o l'omogeneità della composizione spaziale complessiva.
2. Nella definizione dei percorsi viari e ciclo-pedonali, dovranno esser seguiti i seguenti criteri:
  - a) realizzare o sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni;
  - b) strutturare la viabilità interna in circuiti evitando in particolare strade a fondo cieco e prevedendo un'adeguata segnaletica, che permetta un facile orientamento;
  - c) le vie di distribuzione interna dovranno consentire esclusivamente velocità ridotte;
  - d) realizzare parcheggi tali da ridurre al minimo le interferenze con il traffico veicolare, e progettati in modo da agevolare la circolazione;
  - e) prevedere, nelle nuove lottizzazioni, una rete interna ciclo-pedonale e di marciapiedi che sia continua e sicura.

#### **Art. 7.6 – Piano di Recupero – contenuti ed elaborati richiesti**

1. Il Piano di Recupero può essere di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu) o di Iniziativa privata (P.R.I.pr).
2. Il Piano di Recupero è un Piano Attuativo che dovrà integrare gli elaborati già richiesti per i PUA con i seguenti elaborati tecnici:
  - a) tavole dello stato di fatto, in scala 1:200, da cui risultino tutte le eventuali indicazioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e tutte le superfetazioni esistenti; la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
  - b) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti dalla normativa vigente per singoli edifici o per complessi edilizi, con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare;
  - c) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando, ove necessario, le connessioni con i comprensori contigui;
  - d) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
  - e) Norme di Attuazione del P.d.R., integrative ove necessario di quelle del PI, che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;
3. Nel caso con il P.d.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici:
  - a) stato di fatto urbanistico, in scala 1:500, dal quale risulti la viabilità attuale,
  - b) piano di riassetto dell'isolato e del comparto, in scala 1:500, dal quale risulti la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.I., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
  - c) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico. I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il Piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata, e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al precedente articolato.





## **ART. 8 – PARERE PREVENTIVO**

1. Alla domanda di esame preventivo deve essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione, ecc.) oggetto dell'intervento.
2. Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perché l'Amministrazione Comunale possa verificare la conformità dell'intervento alle previsioni del PI o del Piano attuativo, deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti nella zona in rapporto all'intervento proposto.
3. Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.
4. Il Sindaco, acquisiti i pareri dell'UTC, del Responsabile Settore Igiene Pubblica comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronuncia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto.
5. Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della titolo autorizzativo che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

## **ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)**

1. In tutte le zone del territorio comunale in cui non siano prescritti un intervento urbanistico preventivo, un Piano urbanistico Attuativo o la redazione di un piano di comparto, è ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. L'intervento edilizio diretto può essere libero, subordinato a DIA (o SCIA) o a permesso di costruire nel rispetto della legislazione vigente.
3. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare il Responsabile dell'Area Tecnica potrà chiedere a integrazione degli elaborati presentati l'indicazione della configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

## **ART. 10 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO**

1. Sono ammessi accordi pubblico-privati con rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 L.R.V. 11/04 e s.m.i., finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio comunale.
2. I nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati assoggettati a bando pubblico e non inseriti nelle previsioni del PI costituiscono variante al PI stesso con i contenuti dell'art.17 LR n.11/2004 e nelle forme e con le modalità previste all'art 18 comma 8 della LR n.11/2004 e s.m.i., e devono essere corredati da scheda urbanistica di orientamento progettuale a integrazione degli elaborati del PI, ai sensi dell'Art. 4 delle presenti NTO.
3. In caso di mancato adempimento degli impegni assunti con l'accordo, decade automaticamente la relativa variante urbanistica al PI di cui al comma 2 del presente articolo.
4. La redazione degli Accordi segue i seguenti criteri operativi, che costituiscono gli indirizzi cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi tra pubblico e privato previsti dall'art. 6 della L. R. n. 11/2004 e s.m.i. ed in riferimento al PAT approvato all'Art. 10.13 - *Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica.*
5. Si richiama la delibera di C.C. n. 49 del 28.12.2011 avente ad oggetto: "CRITERI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E DEGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE DA APPROVARE NEL PRIMO P.I." e si specifica quanto segue:
  - a) Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:
    - degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
    - alla riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;



- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.
- b) Le proposte di accordo:
- dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
  - non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare atta a garantire la tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali;
  - dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
  - nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.
- c) L'iter procedurale della proposta, a seguito dell'avvio del processo di concertazione da parte dei proponenti l'accordo con la Giunta Comunale al fine di definire la proposta progettuale, segue le disposizioni di cui al presente articolo.
6. Il PI individua e recepisce come parte integrante gli accordi tra soggetti pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/04 approvati con D.G.C. n. 137 del 16.11.2012 avente ad oggetto: "APPROVAZIONE ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO FINALIZZATI ALLA PRESENTAZIONE DI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6, LRV N° 11/04 E S.M.I." finalizzati al perseguimento di interessi pubblici attraverso interventi di trasformazione urbanistica, che sono riportati negli specifici allegati al primo PI:
- Fascicolo – Registro Atti Unilaterali d'Obbligo finalizzati alle proposte di Accordo Pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04.
  - Fascicolo - Registro Schede progetto Accordi pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04 per interventi puntuali.
7. Gli ambiti degli accordi pubblico-privato sopra elencati sono stati individuati nelle tavole del PI e trattati in alcuni casi con specifiche Schede Progettuali finalizzate a fornire con maggior livello di definizione le prescrizioni qualitative e quantitative a cui si dovranno conformare i piani attuativi e i progetti alla scala edilizia negli interventi previsti.
8. Si faccia riferimento all'allegato alle NTO: All. 02 - Schede Progetto
9. Le modalità di attuazione e l'operatività degli accordi pubblico-privato avvengono all'interno degli ambiti puntualmente individuati dal PI, secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai privati proponenti, con le prescrizioni e le norme contenute nelle corrispondenti Schede Progettuali.
10. Qualora nel termine indicato dall'Amministrazione, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, l'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e le previsioni urbanistiche operative di trasformazione dell'immobile/area oggetto dell'accordo medesimo così come approvate dal Consiglio Comunale come individuate sulle tavole del PI, **decadranno**, e all'ambito saranno applicabili le norme e le previsioni urbanistiche del precedente strumento urbanistico (PRG).
11. Prima della stipula di accordi che necessitino eventualmente di modifiche e integrazioni per disciplinare lo specifico ambito di trasformazione cui si riferiscono, gli accordi con proposte di modifica saranno sottoposti alla Giunta Comunale per l'approvazione.
12. Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti degli accordi, fino alla redazione del PUA quando richiesto, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ai sensi dell'Art. 3, lett. a), b), c) del DPR n° 380/01 e s.m.i.

**Art. 10.1 – Indicazioni puntuali accordi**

## 1) SCOTTON ANGELINO – ACCORDO N. 12B

Viene confermata la perimetrazione corrispondente alla proposta di accordo numerata nello specifico elaborato e nelle tavole come 12B, modificando la tabella inserita nella Scheda progetto corrispondente, prevedendo un nuovo volume di 1200 mc (rispetto ai 600 mc precedentemente concessi), per rispondere a esigenze familiari. L'aggiornamento del contributo perequativo fa riferimento a quanto previsto dalla DGC n° 102/2012. Viene aggiornata la Scheda Progetto precedentemente presentata.

## 2) DISCONZI SCAVI SRL - ACCORDO N. 11B

Viene confermata la perimetrazione corrispondente alla proposta di accordo numerata nello specifico elaborato e nelle tavole come 11B, modificando la tabella inserita nella Scheda progetto corrispondente, prevedendo un nuovo volume di 1000 mc (rispetto ai 600 mc precedentemente concessi), per rispondere a esigenze familiari. L'aggiornamento del contributo perequativo fa riferimento a quanto previsto dalla DGC n° 102/2012. L'accordo definitivo andrà sottoscritto dai proprietari dell'area oggetto di accordo.

## 3) DE CARLI GINO – ACCORDO N. 5A

Si conferma la necessità di attuare l'ambito corrispondente all'accordo 5A attraverso la redazione di un PUA ai sensi dell'Art. 7 delle NTO del PI.

## 4) ZANDOMENEGHI GIANLUIGI – ACCORDO N. 2A

La proposta di accordo può prevedere la cessione di area destinata a pubblico interesse, a scomputo di parte del contributo perequativo previsto ai sensi della DGC n° 102/2012.

## 5) DOMANIN LUIGI – ACCORDO N. 10B

Viene confermata la perimetrazione corrispondente alla proposta di accordo numerata nello specifico elaborato e nelle tavole come 10B, modificando la tabella inserita nella Scheda progetto corrispondente, prevedendo un nuovo volume di 650 mc (rispetto ai 600 mc precedentemente concessi), per rispondere a esigenze familiari. L'aggiornamento del contributo perequativo fa riferimento a quanto previsto dalla DGC n° 102/2012.

~~6) BRANCO GIUSEPPE e FIORI DANIELA – ACCORDO N. 4C~~

~~L'accordo comprendente l'ambito individuato catastalmente al f. 4, mapp. 159/160/424/582/580 viene modificato a comprendere il mapp. 580, con le stesse modalità previste dalla perequazione dell'accordo 4C originariamente presentato. La sottoscrizione definitiva dell'accordo dovrà comprendere i proprietari di entrambe le aree perimetrate dall'accordo.~~

Si intendono integralmente richiamate le prescrizioni/indicazioni espresse dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in occasione dell'approvazione del PAT e si richiama integralmente il Parere del Consorzio di Bonifica prot. 2749 del 19 febbraio 2013, relativamente agli accordi: 2, 3, 6, 8, 9, 10, 12 in riferimento alla Compatibilità Idraulica del PI.

**Art. 10.2 – Annotazioni puntuali accordi Variante VIII/2018****ACCORDO 4C**

In occasione della redazione della Variante n° 8 al PI si correggono e si chiariscono le indicazioni di cui all'accordo già sottoscritto 4C, già stipulato ad Arcole in data 01/04/2014, rep. 2510, registrato a Soave in data 04/04/2014 alla serie 1T n° 865.



Il contributo perequativo già definito in sede di accordo risulta riferito al lotto inserito in ZTO C1 per la consistenza di 890 mq, in corrispondenza delle aree individuate catastalmente al F.4, mappali n. 1494, 1498, 202, 1500, 1496, 1502.

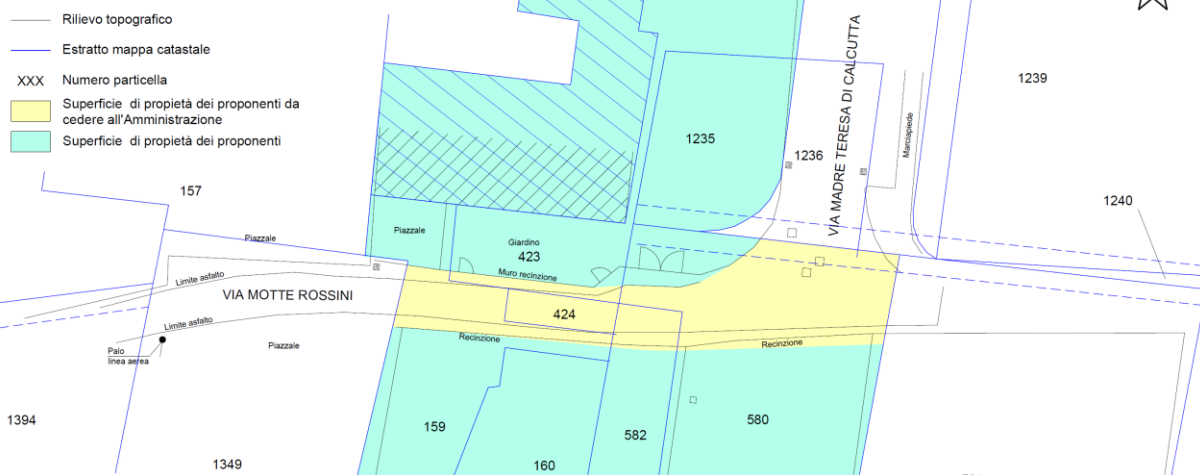
L'accordo acquista efficacia al completamento della cessione della porzione di strada corrispondente ai mappali n. 1495-1499-1501-424-1497, F.4, per una consistenza di mq. 255.

Si riporta di seguito l'individuazione catastale corrispondente ai mappali interferiti, a cui fare riferimento al momento della predisposizione della pratica edilizia.

**Dati riassuntivi:**

AREA TOTALE INTERVENTO	1145 mq
AREA SEDIME STRADALE IN CESSIONE	255 mq
AREA IN C1/1	890 mc
NUMERO PIANI	2
RAPPORTO DI COPERTURA	30%
INDICE EDIFICABILITA'	1 mc/mq

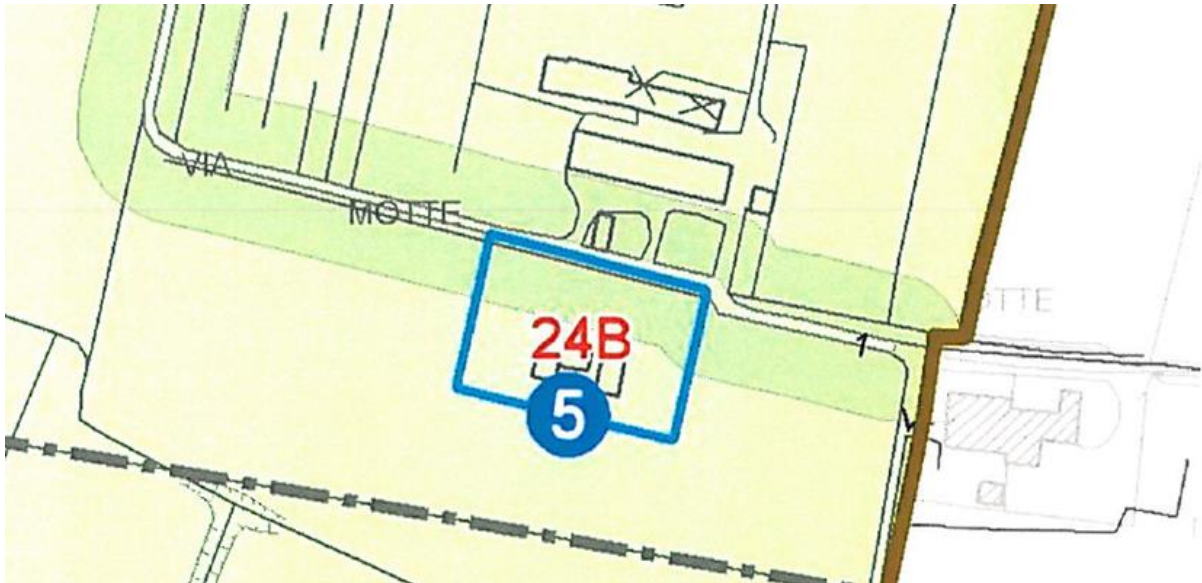
**PLANIMETRIA  
SOVRAPPOSIZIONE A MAPPA CATASTALE  
Scala 1:250**



A seguito della correzione della ripermimetrazione dell'accordo 4c, si correggono in tavola anche i corrispondenti accordi n° 14° e 4°, adattandoli alla base catastale.

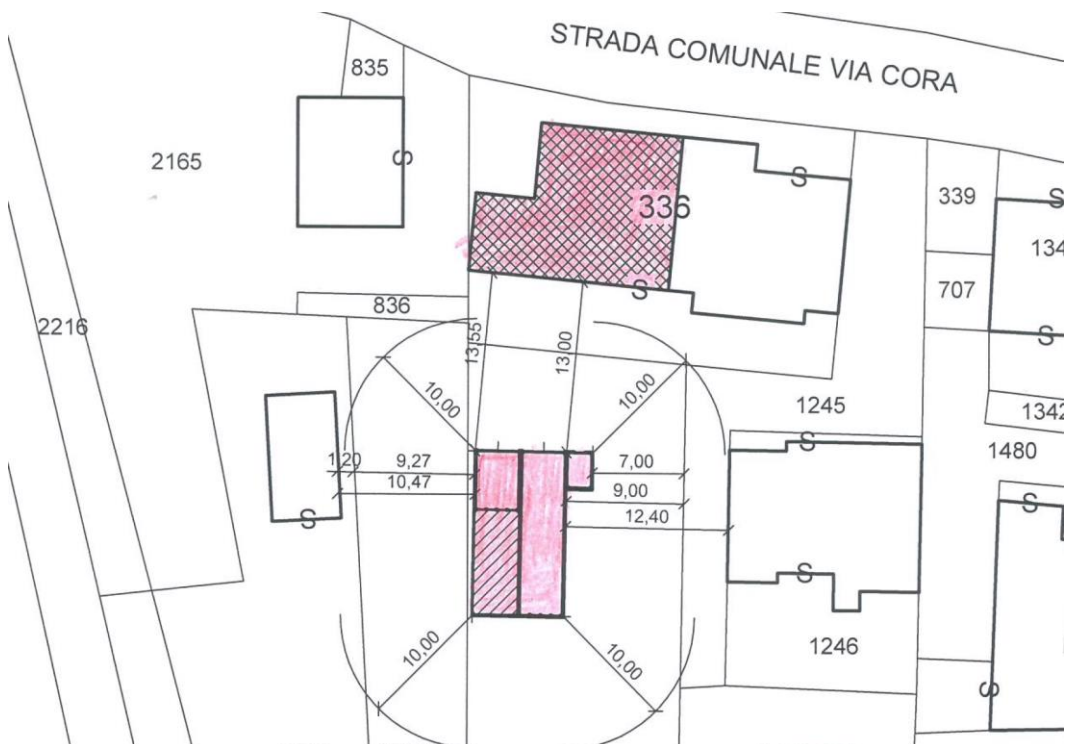
**ACCORDO 24B**

E' ammesso l'ampliamento del fabbricato fino a 800 mc. Il nuovo importo perequativo calcolato sui 293 mc di ampliamento, per un tot. di € 4.395, sarà da corrispondere al momento della presentazione della pratica edilizia.



**ACCORDO 18C**

E' ammesso l'ampliamento del fabbricato esistente per un volume di 68 mq. Verrà prodotta in sede di pratica edilizia la relazione agronomica di cui all'art. Art. 54.3 – Modalità di recupero dei fabbricati non funzionali al fondo delle presenti norme, relativa al fabbricato esistente.





### **ACCORDO 15A MODIFICATO**

In sede di rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione sarà corrisposto in riferimento all'aumento del rapporto di copertura dal 30 al 35%, il contributo straordinario di cui all'Art. 16 (L) - *Contributo per il rilascio del permesso di costruire, c. 4. Lett. d-ter): alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014).*

Il Contributo è quantificato in € 8,5€/mq per la superficie di ampliamento riferita al rapporto di copertura. La modifica è pertanto calcolata su una superficie coperta aggiuntiva al momento della definizione degli indici stereometrici del PUA.



**ACCORDO 18A MODIFICATO**

**ALLEGATO ALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

N° progressivo richiesta:  
Nominativo:

**18A**  
**PIZZOLO FLORIANO**



DATI DI PROGETTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LRV N° 11/2004		
AREA TOTALE AMBITO DI INTERVENTO	mq	foglio 22 mappale n. 2232(parte)-2234(parte)-439(parte)-1531, 552-856, della superficie complessiva di mq 8100 circa - Parte in ZTO A – 2100 mq circa - Parte in ZTO C2 – 6000 mq circa
ALTEZZA MAX AMMISSIBILE ZTO C2	ml	7,50
ALTEZZA MAX AMMISSIBILE ZTO A	ml	7,50
N° PIANI	n°	2
SUPERFICIE COPERTA PROPOSTA	mq	30%
VOLUMI IN PROGETTO	mc	mc. 4300 da trasferire dalla z.t.o. "A" alla nuova Z.T.O. C2, mc. 1700 di nuova previsione in z.t.o. C2
RAPPORTO DI COPERTURA AMMESSO ZTO C2	mq/mq	
INDICE EDIFICABILITA'	mc/mq	VOLUME DATO DA ACCORDO
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE		Parte ZTO F2 Interesse Comune Parte ZTO A
DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA		C2
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta	m	In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 5,00 per strade < 8 7,50 per strade da 8 a 15 10,00 per strade > 15 (1)
Distanza minima dai confini	m	5,00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	(H1+H2)/2 minimo 10,00 o in aderenza
Superficie minima del lotto	mq	600

*pet mto*

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

- X Nuova edificazione residenziale in ZTO C2/1 a sostituzione di una ZTO F2
- Nuova volumetria in ambito consolidato
- Ampliamento edificio esistente
- Nuovo fabbricato accessorio in centro storico – volume puntuale
- Nuove abitazioni in ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA

**2. INTERESSE PUBBLICO ALLA BASE DELL'INTERVENTO**

Contributo perequativo da utilizzare a cura dell'amministrazione per finanziare interventi di interesse collettivo.

**3. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Si modifica l'accordo approvato nei seguenti termini:

- Rapporto di copertura 35%
- La pianificazione dell'ambito non viene assoggettata alla definizione del lotto minimo, sulla base di proposte progettuali che definiscano tipologie in linea.
- Il volume realizzabile nell'ambito rimane invariato rispetto a quello autorizzato con accordo 18A sottoscritto e registrato, pe la quantità max di 6000 mc



Si propone la presente scheda-progetto, che definisce i principali elementi di progettazione dell'ambito.



In sede di rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione sarà corrisposto in riferimento all'aumento del rapporto di copertura dal 30 al 35%, il contributo straordinario di cui all'Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire, c. 4. Lett. d-ter): alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014).

Il Contributo è quantificato in € 8,5€/mq per la superficie di ampliamento riferita al rapporto di copertura. La modifica è pertanto calcolata su una superficie aggiuntiva coperta di 400 mq, sulla quale verrà calcolato l'importo di 8,5€/mq.

#### **Contributo perequativo:**

Il cambio di destinazione della porzione di Verde Pubblico localizzato lungo Via Roma e trasformato dalla Variante VIII al PI in centro storico con verde privato vincolato, comporta la cessione al Comune da parte dei proprietari dell'area individuata catastalmente al F. 19°, mappale n. 104 (parte), della superficie di circa 1500 mq.





### Art. 10.3 – Elenco Accordi I Var PI – Aggiornamento VIII Var PI

Si riporta di seguito l'elenco degli Accordi aggiornato alla I Variante al PI, con le indicazioni relative alle modalità di accoglimento, come aggiornati a seguito dell'approvazione della Var VII al PI e dell'adozione della Variante VIII.

DA PRIMO PI	DA I VAR PI		DA VII VAR PI	NOMINATIVI ACCORDI
X		1A		ORTOFRUTTA di SAMBUGARO PIERGIORGIO & C SAS
X		2A		ZANDOMENEGHI GIANLUIGI
X		3A		ZAMBONI MARIA PIA
X		4A		Ex DE CARLI GINO – a Firma Sugan
		5A		<del>Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI</del>
X		6A		BURATO LAURETTA
X		7A		AR.CO. INVESTMENT
X		8A		AGRIVER S.A.S. di Zanconato Ferdinando e c.
X		9A		GIURIATO LUIGINO
X	X	10A		CETTO GIANLUIGI e MANFRIN CARLO – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito modificato nella I Var PI
X		11A		BONVICINI RENATO e ZANOLLA GABRIELLA
X	X	12A		SPIAZZI ARIELLA – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
X	X	13A		PILON ODILE – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito modificato nella I Var PI
	X	14A		MARTINELLI SILVANA – PILON ANNALISA e ODILE – Nuovo accordo da I Var PI
	X	15A		RINALDI VITTORIO – Nuovo accordo da I Var PI
		16A	X	CASTAGNARO DINA
		17A	X	PERAZZOLO ARIELLA
		18A	X	PIZZOLO FLORIANO
X		1B	X MOD	GODI EMILIANA
		2B		<del>Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI</del>
X		3B		GODI ROMINA
X		4B	X MOD	NEGRETTO ANNA MARIA (BORIN DEVIS DA RICHIESTA VARIANTE N° 7)
X		5B		RINALDI GIUSEPPE
		6B		<del>Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI</del>
X		7B		AMBROSI ANTONIO
X		8B		DE DANIELI ENRICHETTA
X		9B	X MOD	BURATO FORTUNATO
X		10B		DOMANIN LUIGI
X	X	11B		DISCONZI SCAVI SRL - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
X		12B		SCOTTON ANGELINO
X	X	13B		GARZON CLAUDIO - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
X	X	14B		ZANINELLO DONATELLA – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI



X		15B	X MOD	GUARINO ANNIBALE e TOSI ELISA
	X	16B	X MOD	ZANELLA LARA e CARLI DAVIDE – Nuovo accordo da I Var PI
	X	17B		POMPELE AGNESE – Nuovo accordo da I Var PI
	X	18B		TRAVERSO RUGGERO – Nuovo accordo da I Var PI
	X	19B		<del>GIAVARINA VINICIO – Nuovo accordo da I Var PI</del>
	X	20B		<del>BERNARDI PATRIZIA – Nuovo accordo da I Var PI</del>
		21B	X	BRIGHENTE PIETRO
		22B	X	MICHELETTI SIMONE
		23B	X	MAGGIOLO FRANCO
		24B	X	CIMAN ELIDE NON FUNZIONALE
		25B	X	GUERRIERO CLAUDIO – MARCONI VANNA – LANCIANI RITA
X		1C		PASQUALI DON ROBERTO
X		2C		PRESSI RENATO
		3C		<del>Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI</del>
X	X	4C		BRANCO GIUSEPPE e FIORI DANIELA - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
		5C		<del>Modifica da inserire nel PI senza sottoscrizione di Accordo, come da DGC n° 137/2012</del>
X	X	6C		<del>PROVOLI MAURIZIO – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI</del>
		7C		CRESTANELLO GIOBATTÀ e PATUZZO LORETTA
		8C		COLTRO GIULIETTO e GABRIELE
		9C		GIAVARINA LINO
	X	11C		ALEX SRL – Nuovo accordo da I Var PI
		12C	X	MICHELETTI PIETRO
		13C	X	MELLA GIUSEPPE
		14C	X	ATTREZZI TIZIANO E PILON ODILE
		15C	X	TRENTIN GIUSEPPE
		16C	X	DAMINI SILVIO
		17C	X	GRANDI GIOVANNI – STERCHELE GIULIETTA





## ART. 11 – PEREQUAZIONE

1. Il PI recepisce gli Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione Urbanistica di cui all'art. 10.13 delle NT del PAT approvato, in relazione a cui la perequazione urbanistica si connota come lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.
2. La perequazione urbanistica ai sensi dell'Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
3. Ai sensi dell'Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
4. Il PI quantifica la perequazione urbanistica prevista dal PAT, con il contributo perequativo da corrispondere in aggiunta al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.
5. Parte del vantaggio conseguito definito "contributo perequativo" sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una delle seguenti modalità (ovvero, di una loro combinazione):
  - a) la realizzazione di opere pubbliche. Per opere pubbliche si intendono sia quelle già programmate e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 c. 1 della L.R. 11/04, ovvero, quelle opere proposte dalla Ditta proponente che siano riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
  - b) la cessione di aree eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione e/o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
  - c) la monetizzazione di un importo equivalente. Tali importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio e saranno vincolati alla realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
  - d) la cessione al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04.
6. Il contributo perequativo può essere versato al Comune nei modi previsti dalla DGC n° 102/2012 per gli interventi inseriti nel Primo Piano degli Interventi, e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici concordati con l'Amministrazione.
7. Per volumetrie puntuali riferite alle zone a basso indice – Ambiti dell'edificazione diffusa di cui all'art. 31 delle presenti NTO, il contributo perequativo viene verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.
8. Il contributo perequativo è vincolato all'utilizzo esclusivo per opere di urbanizzazione, opere di interesse pubblico e dotazioni urbanistiche.
9. Si faccia riferimento alla Delibera di Giunta n° la delibera G.C. n. 102 del 03.08.2012 con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo: "CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI".
10. I criteri perequativi disciplinati dal presente documento saranno applicati a partire dal primo Piano degli Interventi e potranno essere oggetto di aggiornamento e modifiche in relazione ai futuri sviluppi socio-economici del territorio e della comunità di Arcole.
11. Si riassumono di seguito gli interventi soggetti a contributo perequativo:



1.a	Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale con obbligo di P.U.A.
2.a	Trasformazione urbanistica in area edificabile produttiva/artigianale/commerciale con obbligo di P.U.A.
3.a	Riconversione volumi edifici produttivi con cambio d'uso in ambiti di riqualificazione e riconversione con obbligo di P.U.A.
4.a.	Riconversione annesso rustico non più funzionale – cambio d'uso volume esistente (in ambiti di edificazione diffusa, centri storici, Corti Rurali, zona agricola). Vista la normativa che impone nelle corti vincoli di tipologia, impianto, materiali, inserimento ambientale e paesaggistico, gli stessi conteggi valgono nel caso di edifici esistenti individuati dal PAT come Corti Rurali, per i quali è richiesto il cambio d'uso a funzioni turistico-ricettive.
5.a.	Riconversione annesso rustico non più funzionale in ampliamento rispetto al volume esistente, fino max 600 mc (il contributo perequativo è calcolato come valore applicato alla parte in ampliamento rispetto all'esistente)
	- Contributo aggiuntivo per la parte che supera i 600 mc, fino a un max ammissibile di 800 mc
6.a	Nuova possibilità edificatoria in sostituzione di porzioni di Centro Storico  Gli stesso conteggi valgono per le trasformazioni urbanistiche da zone standard a residenziale e da agricola in ZTO B – C a completamento di ambiti già consolidati in riferimento a specifiche schede progettuali puntuali, sulla base del massimo volume ammissibile dalla zona
7.a	Nuova possibilità edificatoria per la realizzazione di volume accessorio alla residenza in ambiti di centro storico oggetto di rischedatura del PI.
8.a	Nuova possibilità edificatoria all'interno degli ambiti di edificazione diffusa

12. Il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:
- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
  - prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo in caso di ambiti soggetti a PUA.
- Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.
13. Non sono soggetti a perequazione gli interventi di cui all'Art. 13.1 – Dimensionamento del PAT, che definisce come in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, siano comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50 mc per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, finalizzati al miglioramento della qualità abitativa e funzionale degli immobili.
14. Si specifica che per tutti gli ambiti per i quali il PI prevede una modifica rispetto alle indicazioni del PRG, l'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di ampliamenti di fabbricati esistenti è subordinata al versamento del contributo perequativo di cui alla DGC n° 102/2012. Pertanto sono soggetti a contributo perequativo:
- gli ambiti di zone C – B a sostituzione di porzioni di verde privato da PRG, con riferimento al punto 6.a dell'Allegato alla DGC n° 102/2012;
  - le volumetrie puntuali accessorie in centro storico, con riferimento al punto 7.a dell'Allegato alla DGC n° 102/2012;
  - le volumetrie puntuali residenziali se oggetto di rischedatura nel PI in centro storico, con riferimento al punto 6.a dell'Allegato alla DGC n° 102/2012.

## ART. 12 – CREDITO EDILIZIO

1. Si faccia riferimento al PAT, all'Art. 10.14 Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito urbanistico".
2. Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR n° 329/2010, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli



abilitativi non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

#### **ART. 13 - COMPARTI URBANISTICI**

1. Il comparto urbanistico, come disciplinato dall'art. 21 della LRV n° 11/2004, è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.
2. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal piano degli interventi. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del piano degli interventi (PI).
3. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.
4. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.
5. Il consorzio, costituito ai sensi del comma 4, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

#### **ART. 14 – CONVENZIONI**

1. All'interno delle convenzioni riguardanti i piani urbanistici attuativi e gli interventi residenziali ricadenti in ambiti per i quali è previsto l'Intervento edilizio diretto in ambiti in cui è richiesta la sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'obbligo/convenzione, dovranno essere contenuti in particolare:
  - a) l'assunzione, a proprie cura e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria
  - b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o eventuali monetizzazioni o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie già esistenti e di quelle da realizzare scomputando il costo di realizzazione delle opere dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione;
  - c) l'assunzione, a carico del lottizzante o dei futuri proprietari dei singoli lotti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
  - d) termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
  - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa, per un valore pari ad almeno il 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione e del contributo perequativo se richiesto.

#### **ART. 15 - PROCEDURE PER GLI INTERVENTI E NORME GENERALI**

1. Per ciascun tipo di intervento il progetto dovrà comprendere la sistemazione degli spazi aperti: ogni progetto, anche se comporta il solo rilascio del titolo autorizzativo, sarà valutato se riferito



contemporaneamente agli edifici e a tutte le loro aree di pertinenza.

2. In caso di edifici vincolati o compresi nelle zone di recupero, il Comune può autorizzare o concedere interventi di restauro finalizzati a ricostruire parti dell'edificio crollate o demolite, solo dopo aver acquisito l'autorizzazione della competente Soprintendenza e dopo aver valutato un'adeguata documentazione, come descritto nelle presenti norme.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia quelli di demolizione e di demolizione con ricostruzione può essere richiesta, in ogni caso, una convenzione che regoli i rapporti con l'ente pubblico per le aree a standard o di uso pubblico e che assicuri l'omogeneità dei caratteri architettonici degli edifici e la realizzazione unitaria del progetto di suolo.

#### **Art. 15.1 – Interventi ammessi su edifici interessati da concessioni in sanatoria**

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 3, comma 1, lettere "a-b-c" del D.P.R. n° 380/2001 compresa anche la ristrutturazione (lettera "d"), anche con totale demolizione e ricostruzione, a condizione che riguardino l'intero edificio, rimanga inalterata sia l'ubicazione, sia la superficie lorda di pavimento che la sagoma, salvo che i lavori di questi due ultimi aspetti non siano in riduzione.
2. L'andamento delle falde di copertura può essere opportunamente adeguato purché non si abbia aumento dell'altezza del fabbricato.

#### **Art. 15.2 – Ristrutturazione ed ampliamento di edifici unifamiliari**

1. Per edifici unifamiliari destinati all'uso "abitativo" si intendono sia gli edifici singoli, con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare, sia quelli, che pur costruiti in aderenza ad altri fabbricati, costituiscono una autonoma porzione terra-cielo strutturalmente e funzionalmente indipendenti.
2. Sono pertanto escluse le unità immobiliari che siano ricomprese in più ampi edifici, quali i condomini, caratterizzati dall'esistenza di parti e servizi funzionalmente comuni.
3. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.



### TITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI MINIME

#### **ART. 16 - VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI**

1. Ai sensi dell'Art. 31 – Dimensionamento e aree per servizi della LRV n° 11/04 e s.m.i. il piano di assetto del territorio (PAT), per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, ha previsto un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.
2. In applicazione a quanto disposto dal PAT, il PI disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
3. Il dimensionamento complessivo previsto dal PI viene monitorato dal Responsabile del Procedimento incaricato fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal PAT. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito della attuazione delle trasformazioni, dovrà essere oggetto di specifica variante di adeguamento del PAT ai sensi della LR n.11/2004.
4. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione;
  - b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq 3 per abitante teorico da insediare;
  - f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
  - g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
  - h) gli elementi di riqualificazione urbana.
5. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono 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.
6. Il conseguimento degli standard di cui al comma 3 può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
7. Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.
8. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
9. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.





## **ART. 17 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI**

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, relativi a nuovi insediamenti, devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria, mentre per le superfici a servizio delle opere di urbanizzazione secondaria possono far riferimento alle opere (esistenti o da realizzare) anche in zone funzionalmente contigue. Relativamente alla ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, devono mantenere ferme almeno le superfici libere esistenti; in particolare, i parcheggi sono ricavabili, anche con vincolo convenzionale di uso pubblico, nel sottosuolo o all'interno degli edifici.
2. Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale o fluviale e nelle zone di tutela cimiteriale, previo parere favorevole delle autorità competenti.
3. Successivamente all'approvazione del PAT le definizioni, i contenuti tecnici ed i metodi per individuare le opere di urbanizzazione sono quelli di cui al provvedimento DGRV 8.10.2004 n°3178, lettera h "opere di urbanizzazione", reso in attuazione dell'art. 50, comma 1, lett. h) della LRV n° 11/04.
4. Le opere di urbanizzazione primaria consistono in:
  - Strade e marciapiedi;
  - spazi di sosta o di parcheggio;
  - fognature;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - pubblica illuminazione;
  - spazi di verde attrezzato;
  - infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui all'art.86, comma 3 del DLgs n.259/2003;
  - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
  - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
  - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio.
5. Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche:
  - raccordi e svincoli stradali;
  - barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
  - formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
  - piazzole di sosta per gli autobus;
  - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclo-pedonali urbani;
  - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);
  - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
6. La realizzazione di queste opere è regolata, oltre che dal comma 11 dell'art. 31 della LRV n° 11/2004 e s.m.i., anche dall'art. 16 del DPR 380/2001. e s.m.i. e dalla normativa regionale vigente in materia, per quanto riguarda sia la dotazione minima negli strumenti attuativi, il loro convenzionamento ed il relativo scomputo, nonché, in luogo della loro realizzazione per gli interventi diretti, all'assoggettamento della corresponsione degli oneri tabellari prevista.



7. Le aree per servizi, opere di urbanizzazione secondaria, sono:
- a) l'istruzione;
  - b) mercati di quartiere;
  - c) delegazioni comunali;
  - d) attrezzature di interesse comune;
  - e) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - f) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - g) le attività culturali, associative e politiche;
  - h) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
  - i) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq 3 per abitante teorico da insediare;
  - k) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
  - l) attrezzature per la mobilità:
    - i) parcheggi, gli spazi di sosta pubblici; le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
    - l) gli elementi di riqualificazione urbana.
  - m) ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extraurbani.

#### **ART. 18 - DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME**

1. Il PAT fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale.
2. Ai sensi dell'art 31 comma 2 punto "e" L.R. 11/2004 dovrà essere individuata un'ulteriore quantità di almeno 3 mq/abitante teorico da destinare agli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate. La ripartizione fra verde attrezzato e parcheggi (superficie per urbanizzazione primaria) dovrà essere definita nel P.U.A. in funzione del fabbisogno specifico dell'insediamento.
3. Tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso, salvo gli interventi previsti da schede o interventi puntualmente progettati. La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del PAT, e dagli art. 31 e 32 della LR n.11/2004.
4. Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
5. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard. Lo scomputo dal contributo di urbanizzazione è possibile per:
  - a) le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) le opere di urbanizzazione secondaria quando le aree sono reperite ed attrezzate.

La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non consente alcuno scomputo.
6. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.
7. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della successiva tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione



al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.

<b>STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI</b>	
<b>Art. 31 comma 3a LR n.11/2004</b>	<b>30 mq/abitante</b>
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
<b>Art. 31 comma 2e LR n.11/2004</b>	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	<b>3 mq/abitante di aree a parco, gioco e sport aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2)</b>
<b>Art. 32 comma 4 LR n.11/2004</b>	
PUA con destinazione residenziale > 3 ha oppure > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004</b>

<b>STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI</b>	
<b>Art. 31 comma 3b LR n.11/2004</b>	
Industria ed artigianato	<b>10 mq/100 mq superficie della singola zona</b>
<b>Art. 31 comma 3c LR n.11/2004</b>	
Commercio e direzionale	<b>100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali</b>
<b>Art. 31 comma 3d LR n.11/2004</b>	
Turismo	<b>15 mq/100 mc</b>
Insedimenti all'aperto	<b>10 mq/100 mq</b>
<b>Art. 32 comma 4 LR n.11/2004</b>	
PUA con destinazione turistico-ricettiva e direzionale > 3 ha oppure > 50.000 mc	<b>10 mq/abitante di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004</b>
<b>Art. 31 comma 10 LR n.11/2004</b>	
Nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.33/2002 e smi e ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto	<b>almeno un posto auto per ogni camera</b>
<b>Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.</b>	

#### **ART. 19 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

1. Ai sensi dell'Art. 32 – Dotazioni di aree per servizi nei Piani Urbanistici Attuativi" della LRV n° 11/2004, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
2. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione.
3. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LRV n° 11/2004.



4. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria salvo quanto previsto dal comma 2 dell’art. 32 LRV n° 11/2004.
5. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2.
6. Nel caso in cui il comune accerti che l’intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell’arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente, ai sensi dell’art. 31 della LRV n° 11/2004.
7. Nel caso in cui all’interno del PUA le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell’art. 37 della LR n.11/2004.
8. La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree e delle opere che in esse devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente o per la realizzazione di opere e/o interventi di pubblico interesse.
9. In caso di utilizzazione dell’Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all’interno dell’ambito di intervento dell’area a destinazione omogenea di zona, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
10. In caso di utilizzazione dell’Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l’intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
11. Il PI assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo pur prevedendo una ripartizione numerica indicativa tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n.11/2004, fatta salva la possibilità di realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.
12. I PUA con destinazione residenziale, relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione pari a mq 30 per abitante teorico, di cui:

PUA con destinazione residenziale	Verde primario (mq/ab)	Parcheggio primario (mq/ab)	Parcheggio secondario (mq/ab)	Interesse Comune (mq/ab)	Istruzione (mq/ab)	Verde secondario (mq/ab)
Totale dotazione minima 30 mq/ab	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

13. Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione dovranno inoltre essere previsti, in aggiunta alle dotazioni minime di cui al precedente comma, spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di 3 mq/ab da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1000 se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco.  
Qualora le dimensioni del PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.
14. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari e tra le



diverse categorie di secondari può comunque essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.

15. Nuovi insediamenti, relativamente a industria e artigianato

standard primari

10% della superficie territoriale, di cui a parcheggio non meno dell'80%

standard secondari

10% della superficie territoriale

16. Nuovi insediamenti relativamente al commercio e direzionale

mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

Per gli insediamenti commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50% anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso pubblico a parcheggio.

Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio dei titoli autorizzatori.

17. Nuovi insediamenti relativamente al turismo

mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

18. Nelle zone A, B e C, in caso di PUA gli standard sono monetizzabili ad esclusione della quota destinata a parcheggio primario. Qualora l'intervento non preveda la possibilità di reperire l'area necessaria a parcheggio o la sua realizzazione contrasti con la destinazione e la peculiarità dell'area di intervento, la quota di parcheggio può essere realizzata in altra area limitrofa, purché non in zona agricola, a condizione che sia fatto uno studio che dimostri la funzionalità del parcheggio all'area di intervento.

19. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale superino i tre ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2, art. 32, L.R.V. 11/04.

**ART. 20 – TRASLAZIONE DELLE AREE A STANDARDS**

1. Gli eventuali perimetri degli standards posti dal PI all'interno di zone soggette a strumento attuativo possono essere traslati, sempre comunque all'interno dell'area di intervento, per motivate esigenze di una razionale pianificazione urbanistica.
2. La traslazione può avvenire solo nell'approvazione dello strumento attuativo.

**ART. 21 - COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI**

1. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali le aree richieste per soddisfare gli standard secondari devono essere individuate nell'ambito delle zone indicate dal PI con destinazione a servizi da realizzare e conferire al Comune a totali spese dei lottizzanti o, in alternativa, monetizzate.
2. A tal fine il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione fermo restando che la



- realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio dei titoli autorizzativi.
3. La monetizzazione comporta l'impegno per il Comune al riutilizzo di tali introiti per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria o per la realizzazione di opere e/o interventi di pubblico interesse.
  4. Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.
  5. Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 LRV n° 11/2004 e s.m.i., che possono tradursi nella redazione e realizzazione di PUA perequati, che definiscono le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della LRV n° 11/2004 e s.m.i.
  6. Quando il perimetro della zona interessata dal PUA comprende aree a standard/servizi e/o la viabilità di PI, è da intendersi che queste potranno essere progettate in una diversa collocazione e/o sagomatura rispetto alle indicazioni riportate sul PI, per una migliore gestione funzionale degli spazi.
  7. Ai sensi dell'art. 32 della LRV n° 11/2004 il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

#### **ART. 22 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI**

1. Sono gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, etc.).
2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati negli interventi a destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione negli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi (art. 9 comma 1 L n.122/89 e s.m.i.).
3. In ogni caso devono prevedersi due posti auto per ogni nuova unità abitativa, di cui uno coperto.
4. I parcheggi privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante.
- 4a. Nelle zone "A", le quantità richieste per parcheggio privato devono essere assicurate anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino una diversa configurazione strutturale e funzionale degli immobili esistenti, o un aumento delle unità immobiliari; per gli interventi ricadenti in zona A, è facoltà dell'Amministrazione di convenire la monetizzazione delle aree a parcheggio privato, qualora lo spazio non sia fisicamente reperibile. Il reperimento del parcheggio va riferito al volume dell'unità originaria oggetto di divisione.
- 4b. La realizzazione di parcheggi pertinenziali può avvenire anche in aree anche non limitrofe a quelle ove insistono gli immobili, purché questi ultimi siano individuati al momento di presentazione del titolo autorizzativo in modo tale da assicurare, da un lato, l'esistenza in concreto di una relazione pertinenziale tra i parcheggi e le singole unità e da escludere, dall'altro, che si versi in ipotesi di iniziativa speculativa, soggetta all'ordinaria disciplina urbanistica ed edilizia.
5. Il requisito di un posto auto interno per alloggio si intende soddisfatto anche con il ricavo di un posto macchina esterno in parcheggio di pertinenza del fabbricato. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.
6. Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, in caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, mutamenti di destinazioni d'uso, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella



- disciplina delle singole zone e aree, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio come da standard urbanistici previsti dal PAT in attuazione della LRV n° 11/2004.
7. Per i nuovi fabbricati e per i mutamenti di destinazione d'uso di fabbricati esistenti da adibirsi, anche se parzialmente, ad attività commerciali, compreso il commercio all'ingrosso, turistiche o direzionali, si dovranno prevedere altre aree destinate a parcheggio e verde nella misura di 1 mq ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento destinata a tali attività; almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio e almeno il 20% a verde.
  8. Il 100% delle aree destinate a parcheggio dovrà essere sottoposta a vincolo destinato a uso pubblico da trascrivere sui registri immobiliari fino ad eventuale nuova variazione d'uso dell'immobile.
  9. Da tali aree potranno essere detratte le eventuali aree a standards cedute o vincolate ad uso pubblico nell'attuazione di piani urbanistici attuativi interessanti anche l'area in cui ricade l'intervento. La detrazione dovrà avvenire in misura proporzionale alla superficie fondiaria di riferimento rispetto all'intera superficie del piano attuativo.
  10. Ai sensi dell'Art. 31, c. 11, LRV n° 11/04, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
  11. La pavimentazione di parcheggi privati scoperti deve essere realizzata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla DGR n.2948/2009 e s.m.i. e dalle norme del PAT.

#### **Art. 22.1 – Autorimesse e locali interrati in ambiti idonei a condizione**

1. Nel caso in cui in ambiti individuati dalla tavola delle Fragilità del PAT come *"Idonei a condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica"*, *"Idonei a condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti"*, ai sensi dell'Art. 8.2.2 del PAT e Art. 8.5- *Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi* e l'edificazione non preveda piani completamente interrati, le autorimesse e i locali interrati che verranno realizzati seminterrati non costituiscono volume edilizio e vanno in deroga al parametro dell'altezza del fabbricato di cui all'art. 56 del Regolamento Edilizio per la parte fuori terra fino all'altezza di metri 1,20 se hanno con le seguenti caratteristiche:
  - a) parte sotto il piano di campagna non superiore a metri 1,20;
  - b) sono realizzati all'interno dell'area di sedime del fabbricato principale;
  - c) hanno altezza netta interna non superiore ai 2,40 metri lineari.
2. In caso di realizzazione di locali interrati ad uso taverna che necessitano di un'altezza netta interna maggiore di metri 2,40, fatta salva la possibilità tecnica di realizzare locali interrati con la parte sotto il piano di campagna non superiore a metri 1,20, verrà cubata per la parte fuori terra esclusivamente la differenza di altezza tra metri 2,40 e l'altezza netta interna richiesta, che concorrerà a definire l'altezza del fabbricato.
3. Ai sensi della normativa vigente, la realizzazione di opere nel sottosuolo, anche parziali, è sottoposta a verifica di compatibilità con la situazione idrogeologica che dovrà risultare dalla relazione geologica di progetto ai sensi del D.M. 14.01.2008.
4. In caso di fenomeni di allagamento delle parti seminterrate, gli interventi di ripristino saranno a totale carico dell'interessato e per tali eventi non potrà essere richiesto nessun contributo o rimborso a carico della finanza pubblica.



## TITOLO 4. PREVISIONI E VINCOLI DI ZONA. AZZONAMENTO GENERALE

### ART. 23 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Le zone territoriali omogenee in cui il PI suddivide il territorio, previste dall'art. 17 della L. 6 agosto 1967 n. 765, sono quelle stabilite dall'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444, dalla LR 61/85 e dalla LR 24/85, in conformità a quanto contenuto nel PRG e a seguito della revisione puntuale degli ambiti individuati dal PAT.

**Zone A -** Zone interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, ovvero nei rapporti tra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali che il PI tende a recuperare e/o salvaguardare quale memoria storica del luogo

**Zone B -** Zone totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12.5% della superficie fondiaria della zona e nella quale la densità territoriale sia superiore a 1.5 mc/mq. Per tali zone il PI ha come obiettivo la riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

**Zone C -** Zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate. La zona territoriale C è suddivisa in due sottozone:

C1 - sottozone parzialmente occupate da edilizia esistente (il limite della superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 7.5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non è inferiore a 0.5 mc/mq) e già dotate delle principali opere di urbanizzazione

C2 - sottozone in cui non vengono raggiunti i limiti di edificazione di cui alla precedente sottozona e che necessitano, per un corretto utilizzo, di un preventivo disegno infrastrutturale sistematico.

**Zone D -** Zone destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali o direzionali. Si distinguono le seguenti sottozone:

D1 - Artigianale e industriale

D2 - Artigianale e Commerciale

D2 - Artigianale e industriale Speciale

D3 - destinata ad attività produttiva

D4 - destinata ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli

D5 - destinate ad impianti di distribuzione carburante

D6 - Aree non organicamente inserite nelle aree produttive

D7 - Strutture pertinenti il consorzio di Bonifica

Relativamente alle attività produttive, le tavv. in scala 1:5000 e 1:2000 riportano anche le seguenti indicazioni, a conferma del PRG previgente:

- Inserimento produttivo individuato in attuazione della L.R. 11/87
- Insediamento commerciale individuato in attuazione della L.R. 11/87
- Attività SUAP - Variante approvata con DCC n. 23/2011





**Zone E -** Zone destinate ad usi agricoli.

Per tali zone il PI regola e disciplina gli interventi urbanistici e/o edilizi perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione dell'attività agricola.

**Zone F -** Zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse

F1 – Aree per l'istruzione

F2 – Aree per attrezzature di interesse comune

F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport

F4 – Aree di parcheggio

## **ART. 24 – COMPENSAZIONE DEI VOLUMI**

1. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi può essere consentita la compensazione dei volumi, ossia una diversa densità edilizia sui vari lotti costituenti la superficie fondiaria complessiva, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - a) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
  - b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
  - c) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
  - d) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a m 10,00;
  - e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
2. Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i PUA dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

## **ART. 25 – ZONE A – CENTRO STORICO**

### **Art. 25.1 – Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso ammesse in quest'ambito sono:
  - residenza;
  - commercio al dettaglio;
  - uffici pubblici e privati;
  - magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di mq 150 per unità locale;
  - attività artigianali limitatamente ai piani terra e a condizione che:
    - a) le attività non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19 novembre 1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987 e s.m.i.) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di



- molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;
- b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività artigianale siano inferiori rispettivamente a 601 mc e 151 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o a esclusiva destinazione diversa dalla residenza;
- c) le attività non si insedino in fabbricati a cui sono attribuiti gradi di protezione 1, 2 3;
- alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
  - banche;
  - sedi di enti, associazioni, ecc.;
  - cinema, teatri e altri luoghi di svago
2. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
- industrie;
  - ospedali;
  - macelli;
  - distributori di carburante;
  - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
  - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e le attività estranee al contesto non considerate "di servizio" (calzolaio, parrucchiere, riparatore radio/TV, ecc).
3. Per ciò che concerne gli edifici di valore architettonico, storico o ambientale, oggetto di apposita individuazione tramite schede B, si richiamano, ad integrazione delle presenti norme, le disposizioni riportate nelle relative schede.
4. Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico "Art. 57.2 – Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune" delle presenti NTO.

#### **Art. 25.2 - Interventi edilizi ammessi**

1. Il PI verifica la consistenza dei centri Storici individuati dal PAT, in cui gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana. Si Faccia riferimento a quanto normato dal PAT agli Art. 6.6.1 – Centri Storici, Art. 7.6 – Ambiti dei Centri Storici, Art. 7.7 – Sistema dell'edilizia con valore storico/ambientale esterna al centro storico (da schede PRG – corti rurali ex art. 10, LR 24/85), Art. 7.8 – Ville venete interne/esterne al centro storico), 7.9 – Edifici ed elementi puntuali di valore architettonico-culturale, Art. 9.22 Centri storici.
2. In particolare, in sede di PI, la disciplina inerente gli Ambiti dei centri storici, delle corti rurali, dei manufatti significativi e degli edifici e spazi scoperti con valore storico-ambientale va approfondita e sviluppata secondo le seguenti alternative:
  - in coerenza con le disposizioni di cui all' art. 10.1 - Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie del PAT;
  - in coerenza con le disposizioni del PRG vigente, in quanto compatibili con gli obiettivi del PAT.
3. Sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del PRG vigente, interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
4. Il PI, ai sensi dell'art. 7.6 del PAT rileva e analizza gli elementi storico-monumentali-architettonici e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, quanto già schedato in merito al patrimonio storico da parte del PRG vigente e procedendo a nuove schedature sulla base di analisi specifiche, ed assegnando per ciascuno degli edifici le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento.



### Art. 25.3 – Gradi di protezione

1. Le tavole del P.R.G. relative al Centro Storico, redatte in scala 1:1000, vengono confermate dal PI (e integrate con specifiche schedature di dettaglio) ed evidenziano particolari interventi per gli spazi pubblici ed indicano per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione, uno dei seguenti gradi di protezione:

- **grado di protezione 1):**  
edifici di rilevante valore storico ed architettonico che non hanno subito manomissioni sensibili, di cui interessa la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;
- **grado di protezione 2):**  
edifici di valore storico ed architettonico che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni che vanno a configurare un insieme organico unitario, senza necessariamente costituire la totalità del manufatto;
- **grado di protezione 3):**  
edifici di valore storico ed ambientale che non hanno subito manomissioni sensibili o edifici di valore storico ed architettonico gravemente compromessi, di cui interessa conservare tutti gli elementi esterni e quelli architettonicamente caratterizzanti fra gli elementi interni;
- **grado di protezione 4):**  
edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;
- **grado di protezione 5):**  
edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in sè compatibile col tessuto circostante;
- **grado di protezione 6):**  
edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile col tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso in parte o totalmente il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica;
- **grado di protezione 7):**  
edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado urbanistico;
- **grado di protezione 8):**  
edifici dell'evidente carattere superfetativo, ritenuti elementi di degrado urbanistico ma al momento necessari dal punto di vista delle esigenze contingenti (abitative, produttive, etc.) per i quali è prescritta la demolizione a seguito di un intervento in cui venga rivisto globalmente l'assetto dell'edificio principale.

### Art. 25.4 – Modifiche dei gradi di protezione: margini di flessibilità

1. In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R.V. 11/04, il PAT prevede che in fase di rilascio del titolo abilitativo all'intervento, se opportunamente motivati e giustificati previa analisi filologica preliminare alla progettazione, siano ammessi dal PI i seguenti margini di flessibilità dei gradi di intervento edilizio assegnati dal PI stesso:

**CATEGORIA A.1**

per gli edifici afferenti alla “**Categoria A.1**”, soggetti a restauro e risanamento conservativo, non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per limitate parti delle Unità Edilizie quali le superfetazioni.

**CATEGORIE A.2 E A.3**

per gli edifici afferenti alla “**Categoria A.2 e Categoria A.3**”, ferma restando la categoria e l’eventuale destinazione d’uso assegnata, è possibile prevedere di modificare la graduazione dell’intervento edilizio, per un massimo di un grado in più o in meno; tale variazione non costituisce variante al PI.

2. Ai sensi dell’art. 10.4 - Analisi filologica preliminare agli interventi” del PAT, i gradi di protezione con l’esclusione del grado più vincolante (grado 1) e della demolizione e demolizione senza ricostruzione (gradi 7 e 8), potranno essere variati di un grado con deliberazione del Consiglio Comunale e previa presentazione di una specifica analisi storico-ambientale che giustifichi la variazione, che si deve basare sull’analisi filologica preliminare degli immobili esistenti.
3. Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi nelle Unità Edilizie, l’analisi filologica deve comprendere l’intera Unità Edilizia.
4. L’analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti nel PRG come confermato dal PI; in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall’analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal PI di una classe al massimo.
5. L’analisi filologica contiene:
  - a) l’analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
  - b) lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d’uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
  - c) lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l’ambiente;
  - d) Ogni altro documento ritenuto utile per l’identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.
6. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell’intervento.
7. L’istanza e gli elaborati a corredo sono comunque sottoposti a Parere della Commissione Beni Ambientali.
8. Il rilascio del provvedimento di parere favorevole consente di assentire interventi corrispondenti alla categoria e classe di valore previsti dall’analisi filologica e dal progetto di massima.
9. Restano sempre consentiti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente indicati alle lett. a) e b) dell’art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., ordinaria e straordinaria manutenzione, fatta eccezione per gli edifici soggetti a grado di protezione 7, per i quali non è consentito alcun intervento e per gli edifici soggetti a grado 8 per i quali è ammessa solo la manutenzione ordinaria.
10. I medesimi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammessi anche per gli edifici cui non sia stato eventualmente assegnato un grado di protezione, in pendenza dell’approvazione di uno strumento attuativo che lo definisca sulla base di adeguate analisi di carattere, storico, tipologico ed insediativo; fanno eccezione quei manufatti dall’evidente carattere di precarietà o di superfetazione, ai quali può essere direttamente attribuito il grado di protezione 7 o qualora risultino necessari per motivate esigenze contingenti (abitative, produttive, etc.) il grado di protezione 8 con relativi interventi ammissibili.



11. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi approvati dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati e gli edifici vincolati ai sensi della L.S. 1089/39 e s.m.i. nonché gli interventi sulle facciate per gli edifici vincolati ai sensi della L.S. 1497/39 e s.m.i.

#### **Art. 25.5 – Gradi di intervento**

1. In riferimento all'Art. 10.1 *Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie* del PAT, il PI, ai fini della disciplina degli interventi edilizi:

a) per gli Ambiti dei centri storici di cui al punto 10.2, identifica le Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale, formate dagli edifici o altri immobili con valore storico-ambientale e dalle aree scoperte di pertinenza, e le classifica nelle categorie di valore sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali;

b) per gli Ambiti dei centri storici, identifica le Unità Edilizie (U.E.) prive di immobili di valore storico-ambientale formate dagli edifici o altri immobili privi di valore storico-ambientale e dalle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate, e le disciplina in coerenza con le disposizioni di cui al punto 10.7 delle NT del PAT approvato.

2. Si riportano di seguito i gradi di protezione con i corrispettivi gradi di intervento confermati come da PRG previgente:

- Grado di protezione 1: restauro filologico
- Grado di protezione 2: restauro conservativo
- Grado di protezione 3: ristrutturazione parziale
- Grado di protezione 4: ristrutturazione globale
- Grado di protezione 5: tutti gli interventi
- Grado di protezione 6: concesso in parte o totalmente il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica
- Grado di protezione 7: demolizione
- Grado di protezione 8: demolizione a seguito di un intervento in cui venga rivisto globalmente l'assetto dell'edificio principale.

3. Tali gradi vengono integrati ai sensi della normativa del PAT come di seguito specificato:



CATEGORIA DA PAT	GRADO DI INTERVENTO DA PAT	GRADI DI INTERVENTO AGGIORNATI DAL PI (PRG + PAT)
<b>CATEGORIA A1 – Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</b>	manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo	Fanno parte della categoria A1 tutti gli edifici schedati dal PRG previgente con il grado di protezione 1 e 2, per i quali sono ammessi i seguenti gradi di intervento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria</li> <li>- restauro filologico</li> <li>- risanamento conservativo</li> <li>- restauro conservativo</li> </ul> Sono esclusi interventi di manutenzione straordinaria.
<b>CATEGORIA A2 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</b>	manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione)	Fanno parte della categoria A2 tutti gli edifici schedati dal PRG previgente fino al grado di protezione 3, per i quali sono ammessi i seguenti gradi di intervento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria,</li> <li>- manutenzione straordinaria,</li> <li>- restauro filologico,</li> <li>- restauro conservativo</li> <li>- risanamento conservativo,</li> <li>- ristrutturazione edilizia parziale (senza demolizione e ricostruzione)</li> </ul>
<b>CATEGORIA A3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili</b>	manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico	Fanno parte della categoria A3 tutti gli edifici schedati dal PRG previgente fino al grado di protezione 4, per i quali sono ammessi i seguenti gradi di intervento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria,</li> <li>- manutenzione straordinaria,</li> <li>- restauro filologico,</li> <li>- restauro conservativo</li> <li>- risanamento conservativo,</li> <li>- ristrutturazione edilizia parziale e globale,</li> <li>- ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico.</li> </ul>
<p>Per gli edifici schedati nel PRG con i Gradi di protezione 5 – 6 – 7 – 8 si conferma quanto previsto dal PRG previgente.</p> <p>Per tutti i volumi soggetti a grado 6 di protezione è ammessa la ristrutturazione ai sensi dell'Art. 3 del DPR 380/01, lett. d) come mod. dal d.lgs. n. 301 del 2002.</p>		



## Art. 25.6 – Gradi di intervento

In relazione al grado di protezione attribuito a ciascun edificio vengono individuati dal PRG previgente i seguenti interventi ammissibili confermati dal PI:

- **Restauro filologico** (per gli edifici soggetti a grado di protezione 1):

riguarda edifici e strutture murarie, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

- I. L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono un determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.
- II. Devono essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
- III. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali; non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o superfetazioni.
- IV. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica.

- **Restauro conservativo** (per gli edifici soggetti a grado di protezione 2):

riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinarne il valore storico ed architettonico.

- I. L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature, etc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie qualora si tratti di strutture caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia originaria dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole



- a forme e dimensioni congrue con il contesto edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri; scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
  - h) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
  - i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - l) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - n) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;
  - o) conservazione e ripristino degli infissi originari: laddove questi vengano meno andrà fatto comunque riferimento agli elementi originari preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tale materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - p) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre sono escluse tinteggiature lavabili, plastiche, ecc.;
  - q) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

II. Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è ammessa la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni precedenti, fatta eccezione per il punto c) che risulta variato nel modo seguente:

- a) inserimento di collegamenti interni verticali e orizzontali nonché di soppalchi e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri tipologici originari.

III. E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

- a) i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto evitando però la modifica del profilo.
- b) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.





- **Ristrutturazione parziale** (per gli edifici soggetti a grado di protezione 3):

riguarda edifici e strutture murarie di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi caratterizzanti della struttura interna.

- I. L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, secondo le seguenti prescrizioni:
- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature ecc.);
  - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie contenendo l'eventuale variazione della quota di imposta originaria in un massimo di 60 cm; qualora si tratti di solai originari architettonicamente caratterizzati la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti;
  - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno; in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) possibilità di apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione e comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
  - h) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;
  - i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
  - l) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
  - m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo;
  - n) conservazione e ripristino degli infissi originari; che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
  - p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio.
- II. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.
- III. Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), essi dovranno rispettare oltre le prescrizioni ed indicazioni



precedenti anche le seguenti:

- a) possibilità di realizzare aperture nelle pareti cieche laddove necessarie per la nuova destinazione d'uso, nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati;
- b) i porticati, le vaste aperture dei fienili o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa.

- **Ristrutturazione globale** (per gli edifici con grado di protezione 4):

- I. riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del Centro Storico.
- II. L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, etc.).
- III. E' ammesso l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole del P.R.G., sulle tavole del PI o previa adozione di uno strumento attuativo recuperando i volumi di fabbricati con grado di protezione 5 o 6 ricadenti nell'ambito della relativa unità minima di strumento attuativo.
- IV. Gli ampliamenti ammessi si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare, nonché in conformità con la normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici".

- **Tutti gli interventi** (per edifici soggetti a grado di protezione 5):

riguarda edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro dei centri storici non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico.

- I. Sono consentiti con intervento diretto gli interventi edilizi di cui all'art. 31 lettere a), b), c) e d) del DPR N° 380/2001 e s.m.i. nonché la demolizione parziale o totale con eventuale ricostruzione in sito del volume esistente.
- II. E' ammesso inoltre l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta, se già previsto sulle tavole del P.R.G., sulle tavole del PI o, previa adozione di uno strumento attuativo, recuperando i volumi di fabbricati con grado di protezione 5 o 6 ricadenti nell'ambito della relativa unità minima di strumento attuativo.
- III. Tali ampliamenti si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare, nonché in conformità con la normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici".
- IV. Sempre previa adozione di uno strumento attuativo è ammessa la demolizione totale con traslazione del volume nella localizzazione ritenuta più idonea. I volumi traslati non possono però essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela, fatta eccezione per i lati dove già erano in adiacenza.
- V. Gli immobili destinati ad uso di "annessi alla residenza", con grado di protezione 5, sono soggetti ad obbligo di immediato adeguamento alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici" nel momento in cui sia richiesta una concessione di intervento relativa al fabbricato principale ricadente nella medesima proprietà.
- VI. Le coperture devono risultare conformi alle indicazioni riportate sulle tavole di P.R.G. (in assenza di indicazioni specifiche potrà essere mantenuta la tipologia esistente o comunque ci si dovrà attenere alle indicazioni riportate in normativa).



- **Ristrutturazione edilizio-urbanistica** (per edifici soggetti a grado 6 di protezione):

riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume. L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale etc.

I. Tutti i volumi soggetti a grado 6 di protezione possono essere recuperati con intervento diretto nei seguenti casi:

- a) quando la loro collocazione venga prevista e puntualmente indicata nelle tavole di P.R.G./P.I. relative ai Centri Storici, secondo una sagoma limite ed una volumetria predefinita;
- b) laddove non sussista la condizione di cui al precedente punto a), nell'ambito delle "aree destinate ad annessi alla residenza" secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G./P.I., nei limiti e nelle modalità indicate in seguito nella normativa specifica per tali aree.

II. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo i limiti e le modalità previste sulle tavole del P.R.G./P.I. è sempre possibile operare la traslazione dei volumi, anche accorpendoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo, nell'ambito della relativa unità minima indicata sempre sulle tavole di P.R.G./ P.I.

III. Si precisa dunque che, mentre l'intervento diretto consente di recuperare tra i volumi soggetti a grado 6 quelli consentiti nell'ambito indicato, un'ipotesi di intervento complessivo mirante a recuperare la totalità dei volumi va condotta attraverso uno strumento attuativo.

IV. In sede di strumento attuativo i volumi soggetti a grado di protezione 6 non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela fatta eccezione per i lati dove già erano in adiacenza.

V. Gli immobili con grado di protezione 6 sono soggetti ad obbligo di immediato adeguamento alla normativa riportata in "*Guida e norme per gli interventi nei centri storici*" nel momento in cui sia richiesta una concessione per ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento relativa al fabbricato principale ricadente nella medesima proprietà.

VI. Per tutti i volumi soggetti a grado 6 di protezione è ammessa anche la ristrutturazione ai sensi dell'Art. 3 del DPR 380/01, lett. d) come mod. dal d.lgs. n. 301 del 2002.

- **Demolizione senza ricostruzione 1** (per gli edifici soggetti a grado di protezione 7):

riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dall'evidente carattere superfetativo, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione.

I. L'intervento è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

II. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate con il grado 7 è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione o autorizzazione relativa ad interventi nella proprietà che le includono.

- **Demolizione senza ricostruzione 2** (per gli edifici soggetti a grado di protezione 8):

riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dall'evidente carattere superfetativo, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione da attuarsi nel momento in cui sia intrapreso un intervento che preveda la revisione globale dell'assetto dell'edificio principale ricadente nella medesima proprietà.

I. L'intervento è finalizzato al recupero degli spazi liberi e comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale



o igienico-sanitario; si consente tuttavia il temporaneo mantenimento riconoscendone la necessità dal punto di vista delle esigenze contingenti (abitative, produttive ecc.) e di conseguenza è ammesso l'intervento di manutenzione ordinaria in attesa dell'intervento che investa globalmente il fabbricato principale.

#### **Art. 25.7 - Ulteriori interventi edilizi ammessi**

1. Le tavole del P.R.G./P.I. relative al Centro Storico, redatte in scala 1:1000, evidenziano ulteriori interventi edilizi ammissibili, attuabili direttamente secondo le indicazioni ed entro i limiti puntualmente indicati (altezza, volume, sagoma e limite, copertura, ecc.):
  - **sopraelevazione;**
  - **riduzione di altezza;**
  - **ampliamento planimetrico;**
  - **nuova edificazione.**
2. Gli interventi di nuova edificazione sono realizzabili solo contestualmente alla demolizione dei fabbricati con grado di protezione 6, 7 ed 8 ricadenti nella medesima proprietà, o se specificatamente inseriti nelle schede di dettaglio del PI in aggiornamento alle NTA del P.R.G.
3. Per i nuovi edifici previsti dal Piano ed ammessi ad intervento diretto anche convenzionato, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, le schede indicano per ogni edificio, stabilita la cubatura e l'altezza max ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di larghezza e lunghezza.
4. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà, fermo restando l'allineamento prefissato, essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati e nella planimetria.
5. A corredo della pratica edilizia va presentato un rendering dell'intervento progettuale.
6. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini, l'altezza massima viene fissata in m 2,50.
7. L'intervento dovrà relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti e al tessuto urbano limitrofo.
8. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti riportati sulle tavole del P.R.G. /P.I. è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di nuova edificazione operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso all'ambito della relativa unità minima indicata sempre sulle tavole del P.R.G./P.I.
9. I volumi destinati all'ampliamento planimetrico devono in ogni caso configurarsi come ampliamento, quindi essere disposti in contiguità con il fabbricato oggetto di ampliamento.
10. Negli spazi già oggi inedificati e quelli in cui insistono manufatti da demolire senza previsione di ricostruzione, individuati sulle tavole di P.R.G./P.I. con apposito simbolo.
11. La previsione per la sistemazione di tali aree è:
  - a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
  - b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.
12. In tali aree potranno essere realizzati garages, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm, in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.
13. Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo, anche a carattere precario, ad esclusione di quelle normate nell'Allegato alle presenti norme: *All. 1 - REGOLAMENTO RELATIVO ALL'INSTALLAZIONE DELLE STRUTTURE PRECARIE.*



14. Risulta inoltre ammissibile l'edificazione nelle "aree destinate ad annessi alla residenza" secondo le seguenti modalità:
- a) le destinazioni d'uso per tali edifici sono garages, pensiline fotovoltaiche, legnaie, lavanderie, ricoveri per attrezzi e locali ad essi assimilabili, comunque non abitabili.
  - b) In corrispondenza di ciascuna unità abitativa viene data la facoltà di realizzare un annesso secondo i seguenti parametri dimensionali obbligatori:
    - larghezza: da m 5.00 a m 5.50
    - profondità: m 6.00; dimensione diversa laddove esplicitamente indicato in planimetria
    - altezza: m 2.70
15. Qualora la superficie utile di calpestio relativa all'unità abitativa superi mq 150 viene consentito l'aumento del 50% della larghezza dell'annesso nei limiti di altezza e profondità già indicati.
16. La collocazione degli annessi deve avvenire sul confine laterale del lotto, con priorità verso il lato dove eventualmente già sia avvenuta un'edificazione.
17. I nuovi volumi, sulle "aree destinate ad annessi alla residenza", devono rispettare le seguenti prescrizioni relative alle distanze:
- distanza minima dai fabbricati residenziali: m 5.00 o in aderenza; da annessi alla residenza dello stesso tipo m 3.00 o in aderenza;
  - distanza minima dai confini di proprietà: m 1.50 o a confine in aderenza; distanze minori sono consentite previo consenso del vicino mediante atto registrato, sempre che risulti rispettata la distanza minima prevista tra i fabbricati.  
**Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O.; (Oss. 10, prot. 3470/2014)**
  - distanza minima dalle strade: m 3.00.
18. Le distanze minime sopra previste valgono in tutti i casi di realizzazione di volumi entro le "aree per annessi alla residenza", fatta eccezione per l'edificazione lungo il lato individuato nelle tavole come "allineamento obbligatorio" (segnato con linea continua e più marcata rispetto gli altri lati tratteggiati) per cui vige quanto indicato nelle tavole stesse.
19. Qualora si riscontri che pur edificando l'annesso con il minimo della larghezza prevista, la distanza dal confine verrebbe ad essere inferiore a m 1.50, è possibile estendere la costruzione fino a confine, sempre che risulti rispettata la distanza minima prevista tra fabbricati.
20. Anche l'edificazione nelle "aree destinate ad annessi alla residenza" è ammessa solo dopo, o almeno contestualmente, la demolizione dei fabbricati con grado di protezione 6, 7 ed 8 ricadenti nella medesima proprietà.

#### **Art. 25.8 - Modi di attuazione**

1. Ciascuna unità edilizia individuata con specifico grado di protezione, costituisce unità di minimo intervento: il rilascio di titoli autorizzativi riguardanti l'esterno può dunque essere consentito solo quando la investono nella sua totalità. In casi particolari, individuati puntualmente nelle tavole del P.R.G. l'unità minima di intervento può comprendere più unità edilizie (per unità minima di intervento si deve fare riferimento alla linea esterna continua).
2. Gli interventi edilizi devono attenersi alla normativa specifica predisposta per i singoli gradi di protezione.
3. L'intervento diretto, in ambito di Centro Storico è previsto nei seguenti casi:



- per gli edifici soggetti a grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa;
  - per gli edifici soggetti a grado di protezione 6 nel caso della semplice demolizione senza ricostruzione e nel caso in cui il volume demolito venga recuperato entro gli ambiti di nuova edificazione previsti (secondo la sagoma limite e la volumetria puntualmente indicata nelle tavole di P.R.G.) o entro le "aree destinate ad annessi alla residenza", secondo le modalità indicate nella specifica normativa;
  - per l'edificazione di annessi alla residenza nelle aree appositamente individuate (secondo le modalità già indicate nella specifica normativa);
  - per le sopraelevazioni, le riduzioni di altezza, gli ampliamenti e le nuove edificazioni puntualmente indicati nelle tavole del P.R.G./P.I.
4. All'interno degli ambiti di Centro storico, zone A e zone a standard, è consentita, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici, la realizzazione di servizi, attrezzature, infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, pubbliche e private di interesse pubblico o collettivo, opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e per gli interventi per la riduzione del rischio sismico a scala urbana.


**Art. 25.9 – Parametri edilizio-urbanistici**

<b>ZONA A - CENTRO STORICO</b>	
Rapporto di copertura massimo	mq/mq secondo indicazione del P.R.G. /P.I.(1) o del P.U.A.
Numero massimo dei piani abitabili	N° -----
Altezza massima del fabbricato	m 6,00 Altezza edificio adiacente, massimo Altezze maggiori sono ammesse esclusivamente a seguito di schedatura puntuale dell'edificio, come da elaborati allegati al primo PI.
Distanza minima dal confine stradale (2)	m secondo indicazioni del P.R.G./P.I. (1) o del P.U.A.
Distanza minima dai confini	m secondo indicazioni del P.R.G./P.I. (1) o del P.U.A.
Distacco minimo tra fabbricati	m secondo indicazioni del P.R.G./P.I. (1) o del P.U.A.

(1) vedi tavole del P.R.G./P.I. in scala 1:1000 relative ai Centri Storici.

(2) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.

5. Per i fabbricati da edificarsi nelle "aree destinate ad annessi alla residenza" valgono i parametri edilizio-urbanistici indicati nella normativa ad essi relativa.

**ART. 26 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

1. Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo (secondo quanto disposto nella L.R. n° 80/80) vengono a realizzarsi entro le "unità minime di piano attuativo" puntualmente individuate nelle tavole del P.R.G./P.I. Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza di concessione edilizia. Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali (unità di minimo intervento, singoli lotti, ecc.) ma sempre in aderenza con il progetto generale. In questi ambiti di intervento sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità le aree individuate come "corte" e "verde privato" che trovano ubicazione tra gli edifici principali e la pubblica via.
2. L'intervento con strumento attuativo è previsto nei seguenti casi:
  - per edifici soggetti a grado di protezione 5 qualora si intenda a seguito di demolizione operare la traslazione dei volumi;



- per edifici soggetti a grado di protezione 6 qualora non si intenda dare corso ad intervento diretto secondo i limiti e le modalità già previste, ma si voglia operare la traslazione dei volumi in una localizzazione ritenuta più idonea o se ne voglia comunque recuperare la totalità;
- per edifici di prevista nuova edificazione o per gli ampliamenti planimetrici qualora si voglia operare l'edificazione dei volumi secondo una configurazione diversa da quella puntualmente indicata nelle tavole del P.R.G./P.I.;
- per l'ampliamento di fabbricati soggetti a grado di protezione 4 e 5, da attuarsi con la traslazione ed il recupero di volumi soggetti a grado di protezione 5 e 6, qualora non già indicato nelle tavole del P.R.G./P.I.

#### **ART. 27 - INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI**

1. Gli interventi previsti sugli spazi pubblici vanno prioritariamente attivati entro "l'ambito di riqualificazione soggetto a progetto unitario" puntualmente individuato dal P.R.G./P.I. nelle tavole in scala 1:1000 relative al Centro Storico.
2. Tale progetto unitario, comprensivo della presenza degli spazi e delle aree pubbliche prospicienti, mira ad una riqualificazione complessiva degli spazi pubblici da attuarsi anche attraverso l'individuazione del verde pubblico, dei viali alberati, dei parcheggi, degli eventuali allargamenti stradali, dei percorsi e delle piazze pedonali e di quant'altro vi possa concorrere (tali elementi sono peraltro già individuati a titolo indicativo, non vincolante, nelle tavole di P.R.G./P.I.)

#### **ART. 28 - ALLARGAMENTI STRADALI , ACCESSI CARRAI E RAMPE CARRABILI**

1. In sede di rilascio di titolo autorizzativo per ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici con grado di protezione 4, 5 e 6 il Sindaco può, senza ricorrere all'adozione di un piano particolareggiato, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi, per una profondità non superiore a m 1,50 dalla linea di fabbrica o dalle recinzioni esistenti.
2. Per quanto attiene gli accessi carrai si fa riferimento all'art. 22 del codice stradale relativamente ai punti n° 44 - 45 - 46 con l'esclusione dei centri storici per i quali l'Amministrazione si riserva di decidere secondo i casi e in funzione dell'importanza degli edifici.
3. Si definisce rampa la superficie inclinata, carrabile, atta al superamento di dislivelli.
4. Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.
5. La larghezza minima della carreggiata delle rampe carrabili è:
  - a) m 3,00 nei casi di rampa rettilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato; m 4,50 nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia;
  - b) m 3,50 nei tratti di rampa curvilinea, a senso unico o a doppio senso di marcia alternato;
  - c) m 6,50 nei tratti di rampa curvilinea a doppio senso di marcia.
6. Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque e devono terminare almeno 4,00 m dal punto d'immissione sulla pubblica via, comprendendo nella misura definita il marciapiede, qualora presente.
7. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio di cui al comma precedente, debbono rispettare le prescrizioni di leggi e delle direttive in materia di sicurezza e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.



**ART. 29 – ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (ZTO B – C1 - C2)****Art. 29.1 – Destinazioni d'uso ammesse**

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammesse le attività ad essa complementari quali:
  - uffici pubblici e privati, studi professionali;
  - attività commerciali;
  - magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
  - autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio purché sia garantito un accesso idoneo;
  - alberghi e pensioni;
  - ristoranti e bar;
  - banche;
  - cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
  - Servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, enti;
  - locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato;
  - autorimesse private o pubbliche se compatibili con i caratteri edilizio-architettonici della zona;
  - Servizi sanitari, ambulatori medici;
  - destinazioni d'uso di tipo turistico-ricettivo (alberghi, ristoranti, locande, bed & breakfast, ecc.) a condizione che vengano garantite adeguate dotazione di spazi a verde e parcheggi nella misura minima di almeno 15 mq/100 mc come richiesto dalla normativa di settore.
2. Le attività artigianali a servizio della residenza sono ammesse a condizione che:
  - a) le attività non rientrino nell'elenco di cui al DM del 19.11.1981 (così come sostituito dal DM 2 marzo 1987) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli Uffici competenti; in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;
  - b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività artigianale siano inferiori rispettivamente a 1001 mc e 251 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenza;
  - c) le caratteristiche tipologiche e costruttive edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno. Sono quindi vietate le nuove tipologie industriali (capannoni), le attrezzature degli autotrasportatori, degli spedizionieri e simili e il deposito a cielo aperto di macchinari e materiali di lavorazione;
  - d) ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.
3. Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.
4. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
5. Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegnerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.
6. e destinazioni d'uso non ammesse sono:
  - industrie;



- ospedali;
  - macelli;
  - distributori di carburante;
  - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
  - Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico Art. riferito alle ZTO F2 - Aree per attrezzature di interesse comune.
  - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate "di servizio".
7. Le attività insediate non devono essere fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ASL, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.
  8. Le nuove attività fonte di emissioni sonore, e ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.
  9. Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di approvazione del PAT.
  10. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico ed architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto.
  11. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti da gioco o sportivi, quali piscine e campi da tennis e simili, purché ad uso esclusivamente privato.

#### **Art. 29.2 – Interventi edilizi ammessi**

1. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662, nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
2. Per i **nuovi edifici** la tipologia insediativa residenziale dovrà essere in armonia con la tradizione del luogo e conforme agli elementi più significativi della zona.
3. Per gli **edifici esistenti** è ammesso l'aumento volumetrico nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona. Nel riutilizzo delle preesistenze sono previste le seguenti possibilità:
  - aprire lucernari (per un max. del 12,5% della superficie complessiva della copertura del fabbricato principale) per il recupero dei sottotetti. Non sono ammessi abbaini salvo quelli esistenti.
  - riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni regolarmente sanate che non siano in contrasto con i vincoli di zona, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.
4. Altri interventi edilizi ammessi sono gli ampliamenti e, nei lotti liberi, la nuova edificazione.
5. Ai sensi dell'Art. 13.1 – Dimensionamento del PAT in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50 mc per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, finalizzati al miglioramento della qualità abitativa e funzionale degli immobili.



## **Art. 29.3 – Modi di attuazione**

### **ZTO B e C1**

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.  
Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero.
2. In aree aventi superficie superiore ai 2000 mq, all'interno di una singola proprietà, non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti o traslazioni di volumi esistenti, se non previa redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito, mirato a governare gli eventuali ampliamenti e gli interventi sull'edificato esistente.
3. Qualora le opere di urbanizzazione fossero carenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente agli interventi concessi.
4. Il riutilizzo a seguito di autorizzazione a demolire di aree di risulta di superficie superiore a mq 3.000 potrà avvenire solo previa approvazione di un piano di lottizzazione o particolareggiato.
5. E' facoltà dell'Amministrazione prevedere l'obbligo di destinazione ad uso pubblico di strade di accesso ad ambiti residenziali se a possibile servizio di ambiti di interesse comune.

### **ZTO C2**

1. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662 e s.m.i., nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
2. La superficie territoriale computabile ai fini edificatori e per la definizione delle aree a standard, è quella individuata come zona C2; gli Standard dovranno essere dimensionati come previsto dalle presenti norme.
3. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente e delle presenti norme, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.
4. L'ambito territoriale di intervento (assoggettato a Strumento Urbanistico Attuativo unitario) può comprendere aree destinate a verde e parcheggi secondari e strade di PI. Tali ambiti sono computabili ai fini edificatori in caso di ambito perequato. In tal caso, se il progetto comporta l'utilizzo dell'Indice Territoriale a comprendere l'area a standard, computabile a fini edificatori, le modalità di intervento sono definite dalla convenzione, e la realizzazione della volumetria ammissibile concentrata sull'area individuata come C2 comporta l'eventuale deroga ai parametri stereometrici previsti per le ZTO C2 per quello che riguarda il numero massimo dei piani abitabili e l'altezza massima dei fabbricati.
5. In sede di progetto del piano attuativo delle nuove zone d'espansione, dovrà essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, interpellando gli Enti di Consorzio, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta, in conformità a quanto dettato dalla Compatibilità Idraulica e all'"art. 8.7 Compatibilità idraulica" del PAT.
6. Per la Zona C2 residenziale di espansione prevista sul retro di Piazza Poggi lo strumento attuativo dovrà in ogni caso prevedere una viabilità di collegamento tra Via Firenze e Via Molinazzo.
7. Ai sensi dell'ex Articolo 28/BIS del PRG, in adeguamento al D.G.R.V. 2047/99 si prevede, per la nuova area residenziale a confine con Volpino di Zimella zona C2/1, di creare una strada parallela alla strada principale esistente (Via Capitello) in modo da non attraversare il nucleo urbano di Volpino.



8. Il PI a seguito di valutazioni di dettaglio, non conferma il grado di tutela degli edifici con grado di protezione 3 individuati negli ambiti di PRG corrispondenti a ZTO B/1 speciale residenziale di completamento.
9. Gli standard saranno quelli di legge ma vista la complessità di recuperare spazi comuni in un tessuto chiuso, gli standard primari potranno essere identificati anche fuori ambito d'intervento purché nelle vicinanze e funzionali alle esigenze. L'individuazione dell'ambito del Piano di Recupero costituisce anche riconoscimento delle condizioni di degrado ai sensi dell'art. 27 della L.R. 457/87 e s.m.i. e ai sensi delle disposizioni di cui alle presenti norme.
10. [Relativamente ai lotti individuati sul Piano come C1/3, inseriti a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni ai sensi della DCC n° 6 del 17/02/2016, si richiama quanto approvato, nello specifico:](#)
  - [Osservazione prot. 17456 del 28/12/2015 - Lotto individuato catastalmente al F.22, mapp. 817 e 1928: ammissibile la volumetria di \*\*mc 915\*\*. Qualunque aumento di volumetria residenziale che superi il volume dato definito dalla Variante Urbanistica n° 7 approvata con DCC n° 6/2016, comporterà la stipula di uno specifico accordo pubblico/privato in Variante al PI ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004 e il versamento della perequazione ai sensi delle DGC n° 102/2012 e 155/2013.](#)
  - [Osservazione prot. 17457 del 28/12/2015 - Lotto individuato catastalmente al F. 22, mapp. 817, 819: ammissibile la volumetria di \*\*mc 1400\*\*. Qualunque aumento di volumetria residenziale che superi il volume dato definito dalla Variante Urbanistica n° 7 approvata con DCC n° 6/2016, comporterà la stipula di uno specifico accordo pubblico/privato in Variante al PI ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004 e il versamento della perequazione ai sensi delle DGC n° 102/2012 e 155/2013.](#)


**ART. 30 - PARAMETRI STEREOMETRICI ZTO B – C1 E C2 E C3**

<b>ZONA B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO</b>		<b>B/1</b>	<b>B/2</b>	<b>B/3</b>	<b>B/4</b>
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,5	1,8	2	2,5
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%	40%	40%	40%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato e i sottotetti ad uso accessorio)	n°	2 (3)	3	3	3
Altezza massima del fabbricato	m	7,50	10,50		
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta	m	In allineamento con fabbricati preesistenti  In assenza di allineamenti: 5,00 per strade < 8 7,50 per strade da 8 a 15 10,00 per strade > 15 (1)			
Distanza minima dai confini	m	5,00 (2)			
Distacco minimo tra fabbricati	m	$(H1+H2)/2$ minimo 10,00 o in aderenza			
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA			
Cortili e chiostrine		Ammessi			

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
- (2) o minore distanza previo consenso del vicino. **Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O. (Oss. 10, prot. 3470/2014)**
- (3) Sono esclusi dal conteggio i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, normati dall' "Art. 32.2 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi" delle presenti norme.



<b>ZONA C RESIDENZIALI DI ESPANSIONE</b>		<b>C1/1</b>	<b>C1/2</b>	<b>C1/3</b>
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1	1,2	1,5
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30%	30%	35%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato e i sottotetti ad uso accessorio)	n°	2 (3)		
Altezza massima del fabbricato	m	7,50		
Distanza minima dai confini	m	5,00 (2)		
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminali o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta	m	In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 5,00 per strade < 8 7,50 per strade da 8 a 15 10,00 per strade > 15 (1)		
Distacco minimo tra fabbricati	m	$(H1+H2)/2$ minimo 10,00 o in aderenza		
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA		
Cortili e chiostrine		Ammessi solo cortili		

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
- (2) o minore distanza previo consenso del vicino. **Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O. (Oss. 10, prot. 3470/2014)**
- (3) Sono esclusi dal conteggio i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, normati dall' "Art. 32.2 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi" delle presenti norme.



<b>ZONA C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE</b>		<b>C2/1</b>	<b>C2/2</b>
Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	--	
Indice di edificabilità territoriale		1	1,2
Superficie minima del lotto	mq	600	
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30%	35%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato e i sottotetti ad uso accessorio)	n°	2 (3)	
Altezza massima del fabbricato	m	7,50	
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta	m	In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 5,00 per strade < 8 7,50 per strade da 8 a 15 10,00 per strade > 15 (1)	
Distanza minima dai confini	m	5,00 (2)	
Distacco minimo tra fabbricati	m	(H1+H2)/2 minimo 10,00 o in aderenza	
Compensazione dei volumi		Ammissa previa redazione di PUA	
Cortili e chiostrine		Non ammessi	

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc
- (2) o minore distanza previo consenso del vicino. **Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O. (Oss. 10, prot. 3470/2014)**
- (3) Sono esclusi dal conteggio i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, normati dall' "Art. 32.2 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi" delle presenti norme.



<b>ZONA C3 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE A VOLUMETRIA DEFINITA</b>	<b>C3</b>	
Edificazione consentita	L'incremento volumetrico complessivo dell'intera area è attribuito indipendentemente dalla destinazione zonizzativa ed ammonta a mc 4200 per un totale complessivo attribuito tra nuova e precedente volumetria per complessivi mc 10.000	
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato e i sottotetti ad uso accessorio)	n°	2 (3)
Altezza massima del fabbricato	m	7,50
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta	m In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 5,00 per strade < 8 7,50 per strade da 8 a 15 10,00 per strade > 15 (1)	
Distanza minima dai confini	m	5,00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	(H1+H2)/2 minimo 10,00 o in aderenza
Cortili e chiostrine	Non ammessi	

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc
- (2) o minore distanza previo consenso del vicino. **Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O. (Oss. 10, prot. 3470/2014)**
- (3) Sono esclusi dal conteggio i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, normati dall' "Art. 32.2 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi" delle presenti norme.





<b>SCHEDA PROGETTO ZTO C3 PREVISTA DALL'ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N° 14A EX ART. 6 LRV N° 11/2004</b>		
ZTO PREVISTA DALL'ACCORDO		ZONA C3 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE A VOLUMETRIA DEFINITA PER ACCORDO 14A
ALTEZZA MAX AMMISSIBILE	m	7.50
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato e i sottotetti ad uso accessorio)	n°	2 Sono esclusi dal conteggio i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, normati dall' "Art. 32.2 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi" delle NTO del PI
EDIFICAZIONE CONSENTITA: VOLUMETRIA FISSA	mq	L'incremento volumetrico complessivo dell'intera area è attribuito indipendentemente dalla destinazione zonizzativa ed ammonta a mc 2400
INDICE EDIFICABILITA'	mc/mq	VOLUMETRIA FISSA DA ACCORDO
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Intervento edilizio diretto convenzionato e perequato a seguito di sottoscrizione di Accordo Pubblico/Privato ex Art. 6 LRV n° 11/2004
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE		Agricola
DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA		Residenziale
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta		In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 5,00 per strade < 8 7,50 per strade da 8 a 15 10,00 per strade > 15  Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc
Distanza minima dai confini	m	5,00 (Distanze minori sono ammesse ai sensi della normativa prevista dalle NTO vigenti)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$(H1+H2)/2$ minimo 10,00 o in aderenza
Cortili e chiostrine		Non ammessi

**Art. 30.1 – Nuove costruzioni su lotto libero potenzialmente edificabile**

1. Le ZTO B e C - aree urbane di completamento edilizio possono presentare al proprio interno porzioni di suolo inedificato che possono costituire il lotto libero potenzialmente edificabile, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto urbano, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria da parte degli edifici circostanti.
2. Il lotto libero potenzialmente edificabile, non individuato graficamente, esprime la propria capacità edificatoria con l'indice fondiario della zona di appartenenza individuata sul PI, pertanto la nuova edificazione nel lotto libero potenzialmente edificabile è regolata dall'indice fondiario della zona sulla quale insiste, dalle dimensioni del lotto e dalla normativa delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati esistenti.
3. Nel caso in cui il lotto libero potenzialmente edificabile sia ottenuto dal frazionamento di lotti, al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, agli edifici scorporati si deve attribuire un'area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto dell'indice fondiario riconosciuto e risultante dal titolo abilitativo.

**ART. 31 – ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA**

1. Il Piano degli Interventi individua e precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa intesi quali aggregati edilizi in ambiente rurale, in parte già identificati dal PAT e non in contrasto con l'uso agricolo del territorio, dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente, con finalità non speculative legate alle reali esigenze familiari.
2. Il PI può prevedere nuove aree di edificazione diffusa ricadenti parzialmente o totalmente nella fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato.
3. Laddove gli ambiti di edificazione diffusa siano inseriti all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità ambientale degli ambiti stessi, favorendo l'assestamento dei nuclei rurali consolidati e incentivando i processi di riordino dell'edificato in zona agricola.
4. Vanno in ogni caso esclusi dalle zone edificabili a basso indice di cui al presente articolo gli edifici e le aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base della verifica della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, sulla base delle dichiarazioni dei singoli richiedenti come formalizzate nel "Modello Edif\_Diff" da compilare in allegato alla richiesta di titolo abilitativo.
5. Il PI ai sensi dell'art. 9.2 delle NT del PAT precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT e definisce specifiche zone di intervento.
6. Il PI inoltre, disciplina gli interventi al fine di migliorare la qualità dell'aggregato insediativo mediante:
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
  - individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne attività produttive/commerciali;
  - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali anche mettendo l'ambito a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura
7. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.



8. Le nuove volumetrie da realizzare andranno di volta in volta verificate dal Responsabile dell'Area Tecnica in riferimento alla volumetria residenziale ammissibile dal PAT all'interno di ciascun ATO.
9. L'edificio potrà essere utilizzato per sé o per i propri familiari fino al quarto grado di parentela e all'atto della richiesta di Permesso di costruire vi è obbligo di compilare una modulistica predisposta ad hoc. ( Modello Edif\_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi).
- 9.a Le possibilità edificatorie ammesse dall'Art. 31 delle NTO sono riferite ai proprietari (alla data di approvazione del Piano degli Interventi) delle aree e dei fabbricati individuati all'interno dei perimetri dell'edificazione diffusa, e per altre persone con le quali intercorra un rapporto di parentela non superiore al IV grado secondo il rapporto giuridico.
10. La cessazione "anticipata" del vincolo di durata decennale potrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale con deliberazione che motivi in modo specifico sulle cause di forza maggiore che determinano la richiesta di cessazione del vincolo.
11. Il richiedente si impegna a:
  - realizzare almeno n. 1 posti auto, nelle misure di almeno 2,50x5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, da vincolare ad uso pubblico sulla base della modulistica predisposta dall'UTC. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.
  - a istituire un atto unilaterale d'obbligo nelle forme di legge per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente (intesi fino al quarto grado di parentela);
  - realizzare a proprio carico eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria;
  - rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.
12. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale ispirandosi a principi di semplicità e sobrietà costruttiva formale e adeguato al contesto ambientale circostante, facendo riferimento a quanto previsto dal "Prontuario per la qualità edilizia e architettonica" facente parte degli elaborati del PI.
13. Gli interventi sono subordinati alla sistemazione dell'area e dell'intero lotto dell'attività: in particolare si dovranno verificare e attuare le seguenti indicazioni:
  - Tipologia delle nuove costruzioni coerente con quella del luogo e integrata con le costruzioni esistenti;
  - Superficie da destinare ad aree drenanti e per verde permeabile: minimo il 20% della superficie del lotto. Queste aree saranno piantumate con alberi autoctoni in ragione di almeno 1/40 mq di superficie scoperta: il verde sarà ubicato preferibilmente al contorno presso le recinzioni, in modo da creare un filtro ambientale di mitigazione.
14. Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.
15. Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo, e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata, nelle forme e nei modi previste dagli atti deliberativi comunali in materia.
16. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:



- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni non autorizzate;
- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il PI se richiesto dall'Amministrazione;
- c) integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- d) Versamento del contributo perequativo verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.

<b>Zone edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale</b>		
Volume realizzabile	mc	600 per residenze ampliabile a 800 in base alle specifiche di cui al presente articolo delle NTO
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato e i sottotetti ad uso accessorio)	n.	2
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30%
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale	m	Per le strade provinciali si faccia riferimento alla specifica normativa di settore. Per le strade comunali e vicinali 10 m Le tavole grafiche in scala 1:5000 e 1:2000 mantengono le fasce non risagomate all'interno delle aree diffuse, si faccia comunque riferimento alla presente norma e all'allineamento con i fabbricati esistenti.
Distanza minima dai confini	m	5.00
Distacco minimo tra fabbricati	m	$(H1+H2)/2$ , min. 10.00 o in aderenza (1)
Modalità di attuazione		<ul style="list-style-type: none"> <li>- attuazione diretta convenzionata e/o con Atto Unilaterale d'obbligo;</li> <li>- attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;</li> <li>- attuazione previo P.U.A. o P.d.R.</li> <li>- procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive</li> </ul>
Annotazioni progettuali		In caso di costruzioni interrato di cui all'Art. 34.1 delle presenti NTO, la superficie utile della parte interrata potrà estendersi anche fuori del perimetro edificato per non oltre il 15% della superficie rimanente del lotto edificabile.

- (1) o minore distanza previo consenso del vicino. **Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O. (Oss. 10, prot. 3470/2014)**

**Art. 31.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di edificazione diffusa**

1. Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, anche connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricole produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed & Breakfast, Country house, locande, attività di ristorazione ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.
2. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dalla presente normativa.
3. In caso di presenza di attività produttive/commerciali nell'ambito di edificazione diffusa o di richiesta di cambio d'uso a fini diversi da quelli residenziali, gli eventuali ampliamenti richiesti faranno riferimento a quanto previsto dalla procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive come normato dal PAT e dalle presenti norme, conformemente a quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente.
4. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.
5. In tali ambiti non sono ammessi gli interventi per la realizzazione di strutture/annessi agricoli consentite invece nella zona agricola.
6. **Si ammette la realizzazione di cisterne carburante a uso dell'attività ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente solo se annesso alle attività esistenti.**

**Art. 31.2 – Modi di attuazione**

1. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa sono sempre ammessi gli interventi atti a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:
  - attuazione diretta;
  - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;
  - attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
  - procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive
2. Negli ambiti di urbanizzazione diffusa confermati come già individuati dal PAT, come in parte risagomati dal PI, e in parte integrati dallo stesso, viene data la possibilità di realizzare edifici residenziali per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 600/alloggio.
3. Il volume di 600 mc può essere portato a 800 mc nel caso di edifici residenziali con annessa attività legata al turismo diffuso (quali locande, B&B, Country house ecc..), oppure nel caso di ampliamento successivo che porti alla suddivisione in massimo due unità immobiliari. Nel caso di interventi legati al turismo diffuso il volume ammissibile per ciascun edificio risolto



unitariamente può corrispondere sia a fabbricati per i quali la destinazione turistico-ricettiva sia esclusiva, sia per fabbricati per i quali le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva coesistono all'interno dello stesso fabbricato, ammessi senza limiti percentuali di suddivisione tra le due destinazioni.

4. È ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenziali legittimi esistenti, previo interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive precisate per il territorio agricolo; vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale.
5. In caso di ambiti che prevedano la ristrutturazione urbanistica e la previsione di un PUA è prevista la stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle presenti norme.
6. Sono sempre ammessi le ristrutturazioni con ampliamento fino a un massimo di 800 mc degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PI. I volumi in ampliamento rispetto agli originari mc esistenti non vengono in questo caso detratti dal carico volumetrico previsto per l'ATO di riferimento, ed è ammessa la suddivisione del fabbricato in max due unità immobiliari.
7. Negli ambiti di edificazione diffusa per i quali il PI prevede un aggiornamento rispetto alle indicazioni del PAT, le tavole in scala 1:5000 e 1:2000 riportano un perimetro numerato corrispondente allo specifico accordo sottoscritto (Rif. *Fascicolo - Registro Schede progetto Accordi pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04 per interventi puntuali*) e l'attuazione dell'intervento è subordinata al versamento del contributo perequativo di cui alla DGC n° 102/2012.
8. Per l'attuazione degli interventi all'interno dell'edificazione diffusa, come presente sulle tavole di PI a conferma delle indicazioni del PAT, è prevista la corresponsione del contributo perequativo nelle forme e nei modi previsti dall'Amministrazione, finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI. Si faccia riferimento all'Art. 11 – Perequazione delle presenti norme.
9. Per volumetrie puntuali riferite alle zone a basso indice il contributo perequativo viene verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.
- 9.a Nelle zone edificabili a basso indice, ambiti dell'edificazione diffusa, sono consentiti interventi di riordino che prevedano il riuso e/o la demolizione di volumi residenziali esistenti dismessi o inutilizzati ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica, trasferendo le volumetrie demolite all'interno degli ambiti di edificazione diffusa già presenti.

### **Art. 31.3 – Indicazioni progettuali ambiti situati in aree caratterizzate da particolare fragilità**

1. In caso di ambiti di edificazione diffusa posti in corrispondenza di aree particolarmente fragili di cui:
  - all'Art. 8.5- *Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi* del PAT
  - all'Art. 8.2.2 del PAT *“Idonei a condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica”* e *“Idonei a condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti”*, si faccia riferimento a quanto previsto all' *“Art. 22.1 – Autorimesse e locali interrati in ambiti idonei a condizione”* delle presenti NTO.

### **ART. 32 – EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI E NELLE ZONE AGRICOLE**



1. Alla data di adozione il PI conferma ogni edificio esistente all'interno delle zone territoriali omogenee di completamento edilizio, in volume, altezza e numero di piani, previa dimostrazione della legittimità dei titoli edilizi.
2. L'edificazione è consentita fino a concorrenza del volume massimo edificabile, nel rispetto della normativa inderogabile delle distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.
3. La sostituzione edilizia deve conseguire il miglioramento della qualità urbana, senza alterare i caratteri del tessuto urbano di appartenenza e, comunque, circostante e senza compromettere l'identità dei luoghi.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia compiuti in prossimità del Centro Storico devono rapportarsi non solo con il tessuto di appartenenza, ma anche con quello storico adiacente.
5. Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi delle presenti norme, saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.
6. Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell'U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

#### **Art. 32.1 – Edifici con destinazione d'uso commerciale-produttiva in ZTO B-C**

1. Negli ambiti consolidati corrispondenti alle ZTO B e C esistono edifici a sola destinazione d'uso commerciale e/o produttiva. In alcuni casi si ha anche una quota di destinazione d'uso residenziale.
2. Alla data di adozione il PI conferma gli edifici all'interno della ZTO di appartenenza, riconoscendo di ognuno il volume, l'altezza e il numero dei piani, le destinazioni d'uso in atto, previa dimostrazione della legittimità dei titoli abilitativi.
3. Per ciascun fabbricato sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d), art. 3 c. 1 DPR n° 380/20010 e s.m.i., a condizione che si mantenga la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PI.
4. Cambi d'uso del volume esistente in residenziale:
  - a) In caso di ristrutturazione edilizia, di cui al punto d), art. 3, c. 1 del DPR n° 380/2001 e s.m.i., e con cambio di destinazione d'uso in residenziale, il PI attribuisce al fabbricato l'Indice Fondiario della ZTO di appartenenza.
  - b) Gli interventi di cui ai commi precedenti ai sensi del punto d), art. 3, c. 1 del DPR n° 380/2001 e s.m. e con cambio d'uso in residenziale hanno l'obbligo di reperire all'interno del lotto gli standard urbanistici minimi di legge.
  - c) Nel caso in cui il volume generato dall'Indice Fondiario sia minore del volume esistente e legittimato per cui viene chiesto il cambio d'uso a residenziale, la quota eccedente non sarà in alcun modo goduta o ricompensata.

#### **Art. 32.2 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Negli edifici esistenti è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi, con l'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti.
2. Il recupero a fini abitativi è ammesso per i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
  - a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 metri per i Comuni inseriti negli ambiti delle Comunità montane ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri ridotto a 1,60 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile;
  - b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.



3. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Le tipologie di aperture nelle falde devono consentire il rispetto degli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.
4. Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di:
  - a) lucernari in pendenza di falda;
  - b) abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo;
  - c) abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo.
  - d) In ogni caso le aperture dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via. La superficie complessiva dei lucernari e degli abbaini realizzati può avere dimensione massima pari al max. del 12,5% della superficie complessiva della copertura del fabbricato principale;
  - e) Ogni singolo abbaino o lucernario non può avere in ogni caso né altezza né larghezza di luce-vano superiori a m 1,60.
5. Il recupero del sottotetto dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità.
6. Si definisce come sottotetto, ai fini dell'attuazione del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.
7. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, lettera d) del DPR 380/2001.
8. Gli interventi previsti dal comma 1 comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.
9. Gli interventi di cui al comma 1 restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione, fatto che il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente normativa, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

### **ART. 33 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

1. È fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco.
2. Tale Autorizzazione non è necessaria per le colture legnose specializzate, purché su terreno escluso da vincolo idrogeologico, con turno inferiore a venti anni e per le ceppaie di specie legnose coltivate a ceduo.
3. Le aree scoperte dei lotti edificati devono essere convenientemente sistemate a giardino e pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona.
4. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare il Responsabile dell'Area Tecnica potrà chiedere a integrazione degli elaborati presentati l'indicazione della configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.
5. Allo scopo di salvaguardare specificatamente l'integrità ecologica del territorio ed in particolare per prevenire il depauperamento floristico e faunistico, è fatto divieto di tagliare a raso, estirpare i filari di siepe, le alberature ad elevata valenza ecologica presenti sul territorio, salvo in caso di esigenze attinenti le opere di pubblica utilità.

### **ART. 34 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**





1. Si faccia riferimento a quanto contenuto nell'Allegato alle presenti NT – "REGOLAMENTO RELATIVO ALL'INSTALLAZIONE DELLE STRUTTURE PRECARIE"

#### **Art. 34.1 – Costruzioni interrato**

1. Sono considerate costruzioni interrato quelle il cui estradosso superiore sia ovunque inferiore di almeno 100 cm alla quota del piano di campagna.
2. Sono ammesse costruzioni interrato fino al piano di campagna, esclusivamente qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.
3. La superficie utile della parte interrato potrà estendersi anche fuori del perimetro edificato per non oltre il 15% della superficie rimanente del lotto edificabile.
4. In sede di progettazione deve essere garantito il sostegno della strada in corrispondenza di qualsiasi componente di traffico.

#### **Art. 35 - ZONA D1 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE**

##### **Art. 35.1 - Destinazioni d'uso ammesse**

1. Sono ammesse:
  - attività industriali, artigianali, direzionali e commerciali nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti. Per ogni unità locale con almeno 500 mq di superficie coperta è ammessa la costruzione di una residenza per custodi, dirigenti o proprietari fino ad un massimo di 500 mc il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.

*Sono ammesse destinazioni d'uso quali attività ludico-ricreative, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo ludoteche, bowling, palestre, centri fitness, ecc..*  
*(Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)*
2. La trasformazione di attività industriali e artigianali esistenti in attività commerciali e attività direzionali (o la loro edificazione ex novo) è ammessa previa cessione delle aree per opere di urbanizzazione con i rapporti di cui allo specifico articolo.
3. E' vietato l'inserimento di industrie ed attività di concia, trattamento e lavorazioni delle pelli e/o pellami.
4. Nelle aree fondiarie la superficie da destinare a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'area fondiaria stessa.
5. Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo "Art. 57.2 – Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune" delle presenti norme.
6. E' ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti con annesso attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili).

##### **Art. 35.2 - Interventi edilizi ammessi**

1. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione.
2. Altri interventi edilizi ammessi sono gli ampliamenti e, nei lotti liberi, la nuova edificazione.

##### **Art. 35.3 - Modi di attuazione**

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.



2. Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero.

#### **Art. 35.4. Indicazioni puntuali**

Per il fabbricato individuato catastalmente al F. 10 mapp. 754, sub 25 è ammesso il cambio d'uso a commerciale, previa corresponsione del contributo straordinario.

In sede di rilascio del titolo abilitativo sarà corrisposto il contributo straordinario di cui all'Art. 16 (L) - *Contributo per il rilascio del permesso di costruire, c. 4. Lett. d-ter): alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014).*

Il calcolo andrà effettuato effettuando specifica perizia di stima relativa al plusvalore generato dal cambio d'uso.



<b>ZONA D1 ARTIGIANALE E INDUSTRIALE</b>		<b>D1/1</b>
Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	--
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Superficie minima del lotto	mq	1000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Numero massimo dei piani	n°	--
Altezza massima dei fabbricati	m	15,00 Ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici. In ambiti soggetti ad Accordo Pubblico/Privato si faccia riferimento a quanto previsto nella specifica documentazione
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta	m	In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 7,50 per strade < 10,00 15,00 per strade ≥ 10,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5,00 o in aderenza (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	(H1+H2)/2 minimo 10,00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		ammessa
Cortili e chiostrine		Non ammessi

(1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc

(2) o minore distanza previo consenso del vicino. **Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O. (Oss. 10, prot. 3470/2014)**

**Art. 35.4 – Ex Art. 31/c - PRG**

1. Rif. Articolo 31/c – Relativamente solamente all'area artigianale e industriale facente parte del P.L. "La Macia" inserita dalla variante n° 20 – Pratica S.U.A.P. verbale C.S. decisoria del 13/05/2011: "Relativamente alla sola area identificata dalla zona D1\* l'altezza massima dei fabbricati è 22,50 m".

**Art. 36 - ZONA D2 - ARTIGIANALE E COMMERCIALE****Art. 36.1 - Destinazioni d'uso ammesse**

1. Sono ammesse:
  - attività artigianali e commerciali nonché attività accessorie o connesse con le attività svolte principalmente, quali: attività direzionali, spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti. Per ogni unità locale con almeno 500 mq di superficie coperta è ammessa la costruzione di una residenza per custodi, dirigenti o proprietari fino ad un massimo di 500 mc il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.
  - **Sono ammesse destinazioni d'uso quali attività ludico-ricreative, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo ludoteche, bowling, palestre, centri fitness, ecc...(Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)**
2. L'insediamento di attrezzature commerciali all'ingrosso e strutture della grande distribuzione è ammesso a condizione che siano garantite idonee infrastrutture di accesso e di parcheggio e nel rispetto del Piano regionale di settore.
3. E' vietato l'insediamento di industrie ed attività di concia, trattamento e lavorazione delle pelli e/o pellami.
4. Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo "Art. 57.2 – Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune" delle presenti norme.
5. E' ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti con annesso attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili).

**Art. 36.2 - Interventi edilizi ammessi**

1. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
2. Nei lotti liberi è ammessa la nuova edificazione nel rispetto dei parametri di zona.

**Art. 36.3 - Modi di attuazione**

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto, **se non diversamente previsto dalle tavole grafiche o da Accordo Pubblico/privato (VARIANTE VII/2016)**
2. Per i fabbricati adibiti anche parzialmente ad attività commerciali e direzionali si richiama quanto disposto dall'art. 10 delle presenti norme.
3. Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero.
4. Nelle aree fondiariae la superficie da destinare a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'area fondiaria stessa.



<b>ZONA D2 - ARTIGIANALE E COMMERCIALE</b>		<b>D2/1</b>
Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	--
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Superficie minima del lotto	mq	1000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Numero massimo dei piani	n°	--
Altezza massima dei fabbricati	m	15,00 Ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici
Distanza minima dal ciglio stradale, fra edifici e terminals o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta	m	In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 7,50 per strade < 10,00 15,00 per strade ≥ 10,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5,00 o in aderenza (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	(H1+H2)/2 minimo 10,00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		ammessa
Cortili e chiostrine		Non ammessi

(1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc

(2) o minore distanza previo consenso del vicino. **Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O. (Oss. 10, prot. 3470/2014)**


**Art. 37 - ZONA D2 Speciale - ARTIGIANALE E COMMERCIALE SPECIALE**

1. Il PI individua un ambito D2 Speciale ai sensi di Accordo Pubblico/Privato ex. Art. 6, LRV n° 11/04, come individuato sulle tavole progettuali e nel Fascicolo – Registro Atti Unilaterali d’Obbligo finalizzati alle proposte di Accordo Pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04.
2. Viene allegata alle presenti norme una specifica Scheda Progetto relativa all’ambito D2 Speciale.
3. Si faccia riferimento all’Art. 44, c. 7, LRV n° 11/2004, per il quale *“I fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola, dovendo il piano degli interventi (PI) individuare a tale scopo specifiche aree nelle zone industriali.”*
4. Nell’ambito sono ammesse, per l’intera area perimetrata, le destinazioni d’uso “industriali-artigianali” previste per le zone D2, oltre alla destinazione d’uso agro-industriale.
5. E’ ammessa l’installazione di impianti di distribuzione di carburanti con annesse attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili).
6. Per ogni insediamento produttivo, con almeno 500 mq di superficie coperta, è ammessa inoltre una residenza per custodi, dirigenti o proprietari con un massimo di 500 mc, il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all’attività produttiva.

<b>ZONA D2 Speciale – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE SPECIALE</b>		<b>D2 SPECIALE</b>
Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	--
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Superficie minima del lotto	mq	1000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Numero massimo dei piani	n°	--
Altezza massima dei fabbricati	m	15,00 Ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici
Distanza minima dal ciglio stradale, fra edifici e terminals o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta	m	In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 7,50 per strade < 10,00 15,00 per strade ≥ 10,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5,00 o in aderenza (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	(H1+H2)/2 minimo 10,00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		ammessa
Cortili e chiostrine		Non ammessi



## **Art. 38 - ZONE D3 DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE**

### **Art. 38.1 - Destinazioni d'uso**

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi, sia secondari che terziari. Sarà lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica con previsioni planivolumetriche che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriale, artigianale, commerciale e direzionale), con il conseguente dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione nel rispetto delle dimensioni minime di cui allo specifico articolo.

*Sono ammesse destinazioni d'uso quali attività ludico-ricreative, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo ludoteche, bowling, palestre, centri fitness, ecc.. (Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)*

2. Per ogni insediamento produttivo con almeno 500 mq di superficie coperta è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari con un massimo di 500 mc, il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.
3. E' vietato l'insediamento di industrie ed attività di concia, trattamento e lavorazione delle pelli e/o pellami.
4. Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo "Art. 57.2 – Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune" delle presenti norme.
5. E' ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti con annesso attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili).

### **Art. 38.2 - Interventi edilizi ammessi**

1. Come richiamato nello schema di convenzione per i piani attuativi, fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attuativo, non è ammesso alcun intervento edilizio fermo restando che i certificati finali di abitabilità/agibilità potranno essere rilasciati soltanto dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo del piano attuativo.

### **Art. 38.3 - Modi di attuazione**

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata. L'ambito di intervento può essere variato con provvedimento del Consiglio Comunale .
2. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione del piano attuativo per quanto riguarda allineamenti obbligatori e sistemazioni esterne lungo la S.P. n. 7 e Via Padovana. Sono esclusi accessi diretti delle singole aziende sulla S.P. 7.
3. Si deve prevedere una fascia di rispetto per una profondità di m 30,00 opportunamente piantumata con essenze arboree autoctone al fine di tutelare la vicina corte rurale già censita come "Beni ambientali" dalle Schede B. Infine, si prescrive che gli standards vengano collocati nelle fasce di rispetto stradale al fine di "allontanare" il più possibile l'edificato dalla provinciale e dalla strada comunale. Per ultimo, si prescrive che la viabilità comunale deve essere opportunamente sistemata e allargata per consentire fluidità al traffico e una migliore visuale considerata la vicinanza dell'incrocio.
4. Nelle aree fondiariae la superficie da destinare a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'area fondiaria stessa.



<b>ZONA D3 PRODUTTIVA DI ESPANSIONE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO</b>		<b>D3/1</b>
Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	--
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Superficie minima del lotto	mq	1000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Numero massimo dei piani	n°	--
Altezza massima dei fabbricati	m	15,00 Ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici
Distanza minima dal ciglio stradale, fra edifici e terminali o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta	m	In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 7,50 per strade < 10,00 15,00 per strade ≥ 10,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5,00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	(H1+H2)/2 minimo 10,00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		--
Cortili e chiostrine		Non ammessi

(1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc

(2) o minore distanza previo consenso del vicino. **Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O. (Oss. 10, prot. 3470/2014)**





## Art. 39 - ZONA D4 DESTINATA AD ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI

### Art. 39.1 - Destinazioni d'uso

1. Sono ammesse le attività di tipo commerciale di prodotti ortofrutticoli e similari oltre a quelle destinate alla lavorazione dei prodotti agricoli.
2. Per ogni insediamento produttivo, con almeno 500 mq di superficie coperta, è ammessa inoltre una residenza per custodi, dirigenti o proprietari con un massimo di 500 mc, il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.
3. Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo "Art. 57.2 - Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune" delle presenti norme.
4. E' ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti con annesso attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili).

### Art. 39.2 - Interventi edilizi ammessi

1. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
2. Gli ampliamenti e la demolizione con ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei parametri di zona.

### Art. 39.3 - Modi di attuazione

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

ZONA D4 DESTINATE AD ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI		D4/1
Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	--
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Superficie minima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Numero massimo dei piani	n°	--
Altezza massima dei fabbricati	m	15,00 Ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici
Distanza minima dal ciglio stradale, fra edifici e terminals o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta	m	In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 7,50 per strade < 10,00 15,00 per strade ≥ 10,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5,00 o in aderenza (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	(H1+H2)/2 minimo 10,00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		--
Cortili e chiostrine		Non ammessi

(1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc

(2) o minore distanza previo consenso del vicino. **Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O. (Oss. 10, prot. 3470/2014)**



## Art. 40 - ZONA D5 - DESTINATA AD IMPIANTI DI SERVIZIO ALLA CIRCOLAZIONE STRADALE

### Art. 40.1 - Destinazioni d'uso

1. E' ammesso l'insediamento di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto del Piano regionale di settore.
2. Sono ammesse inoltre:
  - un'autofficina, un impianto di lavaggio auto ed un negozio di accessori e ricambi per auto per un volume massimo di mc 500.
3. Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo "Art. 57.2 – Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune" delle presenti norme.

### Art. 40.2 - Interventi edilizi ammessi

È ammesso l'intervento edilizio diretto.

<b>ZONA D5 DESTINATA AD IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE</b>		<b>D5/1</b>
Volumetria massima ammessa attività accessori	mc	500
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%
Numero massimo dei piani	n°	1
Altezza massima del fabbricato	m	4,50
Distanza minima dal ciglio stradale	m	30,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distacco minimo tra fabbricati	m	10,00

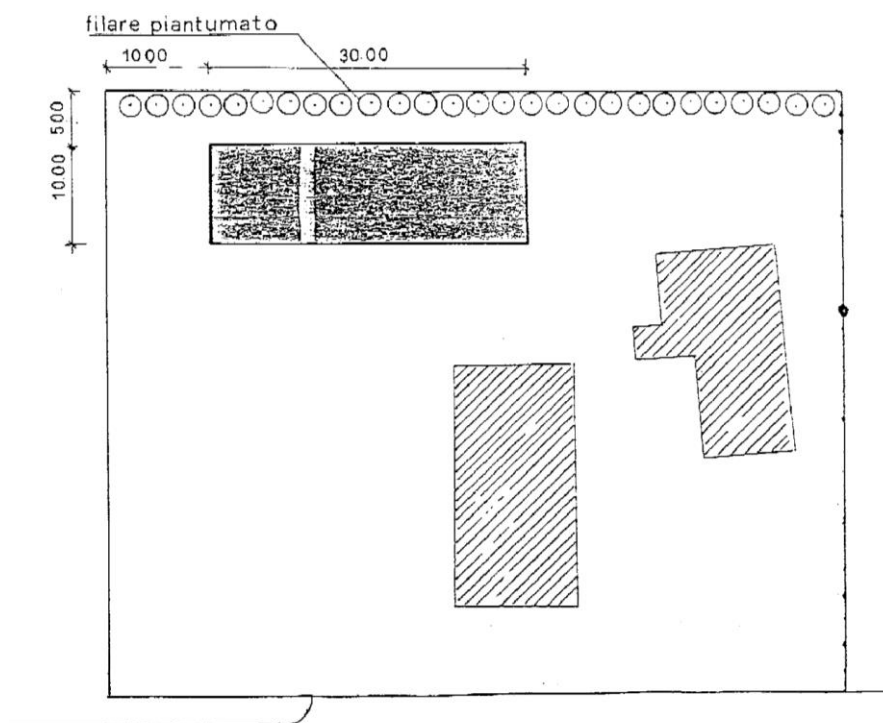
(1) Distanze inferiori sono consentite solo per la realizzazione delle tettoie di protezione dei distributori di carburante.



**Art. 41 - ZONA D7 " STRUTTURE PERTINENTI IL CONSORZIO DI BONIFICA"**

1. Il PI, ai sensi dell'Art. 6.16 – Disposizioni per il Piano degli Interventi del PAT, approfondisce la rilevanza delle opere e attività del Consorzio di Bonifica sul territorio.
2. Trattasi di zona destinata alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche pertinenti lo svolgimento dei compiti di istituto del Consorzio Zerpato-Adige-Gua.
3. In tale zona situata in fregio al canale Consorziale, già interessata da infrastrutture tecnologiche e di servizio del Consorzio, è ammessa la realizzazione di strutture destinate al ricovero di macchine e attrezzi specifici del Consorzio stesso, oltre la possibilità di realizzare uffici e locali di servizio.
4. E' ammesso l'intervento diretto in quanto trattasi di zona già dotata delle infrastrutture tecnologiche a rete necessarie ad urbanizzare la zona stessa in relazione alle funzioni insediabili.
5. L'intervento viene definito come riportato nello schema planimetrico per una superficie di mq 600 ed un volume di mc 3.000.
6. E' ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti con annesso attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili).
7. Eventuali richieste di volumetrie aggiuntive o di revisione delle indicazioni progettuali vigenti per l'ambito, verranno valutate dalla Giunta Comunale per dare attuazione ad accordi pubblico-privato in variante al PI ai sensi dell'Art. 6 della LRV n° 11/2004, e in sede di progettazione esecutiva dell'ambito posto in ampliamento dal PI dovrà essere verificato lo studio idrogeologico- idraulico per garantire il principio di invarianza idraulica.

Ampliamenti consentiti :





## Art. 42 - ZONA D8 – P.I.R.U.E.A. Via Comparine

### Art. 42.1 – Normativa sottozona D8/1

#### Destinazioni d'uso

1. Sono ammesse le attività artigianali nonché attività accessorie e complementari connesse con la conduzione dell'attività principale, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: servizi, uffici, spacci, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti.
2. E' vietato l'insediamento di industrie ed attività di concia, trattamento e lavorazioni delle pelli e/o pellami.
3. Sono escluse tutte quelle attività produttive che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, siano produttrici di rumori, odori, scarichi solidi, liquidi, gassosi, immissioni in atmosfera, o quant'altro possa recare danno o disturbo alla residenza.
4. Pertanto il cambiamento di attività, rispetto a quella attualmente praticata, dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione da parte dell'Amministrazione comunale.
5. All'interno della volumetria massima ammessa per la Z.T.O., viene consentito di adibire un volume massimo di mc 500 a destinazione residenziale, per esigenze abitative di custodi, dirigenti o proprietari. La porzione residenziale deve comunque comporsi ed integrarsi architettonicamente nella sagoma dell'edificio principale.

#### Interventi edilizi ammessi

1. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione purché avvenga senza incremento di superficie coperta, volume, ed altezza massima rispetto all'esistente.

#### Modi di attuazione

1. E' ammesso l'intervento diretto mediante concessione edilizia o D.I.A.

Volume massimo	pari al volume esistente
Superficie copribile massima	pari alla superficie coperta attuale
Numero massimo dei piani fuori terra	n° 2
Altezza massima dei fabbricati	m 6,50
Distanza minima dal confine stradale	m 30,00
Distanza minima dai confini di proprietà	m 5,00 o in aderenza
Distacco minimo tra fabbricati	m (H1+H2)/2 minimo m 10,00
Compensazione dei volumi con altre z.t.o.	non ammessa
Parcheggio privato	10 % superficie fondiaria del lotto

### Art. 42.2 – Normativa sottozona D8/2

#### Destinazioni d'uso

1. Sono ammesse le attività commerciali, all'ingrosso ed al minuto, e le attività del settore terziario in genere (attività di servizio, bar, ristorazione, svago, impiego del tempo libero, e simili), nonché attività accessorie e complementari connesse con la conduzione delle attività principali.
2. Sono altresì ammesse le attività artigianali finalizzate all'estensione dell'attività attualmente esercitata nella sottozona D8/1 (edificio C), nonché attività accessorie e complementari connesse con la conduzione dell'attività principale, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: servizi, uffici, spacci, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti.
3. E' vietato l'insediamento di industrie ed attività di concia, trattamento e lavorazioni delle pelli e/o pellami. Sono inoltre escluse tutte quelle attività produttive che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, siano produttrici di rumori, odori, scarichi solidi, liquidi,



- gassosi, immissioni in atmosfera, o quant'altro possa creare danno o disturbo alla residenza.
4. Pertanto l'insediamento di attività artigianali diverse da quella attualmente praticata nella sottozona D8/1 (edificio C), dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione da parte dell'Amministrazione comunale.
  5. All'interno della volumetria massima ammessa per la Z.T.O., viene consentito di adibire un volume massimo di mc 500 a destinazione residenziale, per esigenze abitative di custodi, dirigenti o proprietari. La porzione residenziale deve comunque comporsi ed integrarsi architettonicamente nella sagoma dell'edificio principale.
  6. Interventi edilizi ammessi
  7. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione purché avvenga senza incremento di superficie coperta, volume, ed altezza massima rispetto all'esistente.

### Modi di attuazione

1. E' ammesso l'intervento diretto mediante concessione edilizia o D.I.A.

Volume massimo	pari al volume esistente
Superficie copribile massima	pari alla superficie coperta attuale
Numero massimo dei piani fuori terra	n° 2 (*)
Altezza massima dei fabbricati	m 6,50
Distanza minima dal confine stradale	m 30,00
Distanza minima dai confini di proprietà	m 5,00 o in aderenza
Distacco minimo tra fabbricati	m (H1+H2)/2 minimo m 10,00
Compensazione dei volumi con altre Z.T.O.	non ammessa
Parcheggio privato	10 % superficie fondiaria del lotto

(\*) La realizzazione di soppalchi interni e delle porzioni di fabbricato a due piani fuori terra, sono ammesse internamente alla sagoma di volume definita dall'altezza massima e purché siano soddisfatti gli standards a parcheggio ed a verde pubblico previsti delle norme vigenti.

Le indicazioni contenute nella tavola n° 7/a sono puramente esemplificative.

### Art. 42.3 – Normativa sottozona D8/3

#### Destinazioni d'uso

1. Sono ammesse le attività commerciali, all'ingrosso ed al minuto, le attività del settore terziario in genere (attività di servizio, bar, ristorazione, svago, impiego del tempo libero, e simili), nonché attività accessorie e complementari connesse con la conduzione delle attività principali.
2. Il rilascio dell'agibilità degli edifici per attività commerciali e/o terziarie, e subordinato alla realizzazione e vincolo del parcheggio P4 previsto dal P.I.R.U.E.A. (art. 5 della convenzione urbanistica).
3. All'interno della volumetria massima ammessa per la Z.T.O., viene consentito di adibire un volume massimo di mc 500 a destinazione residenziale, per esigenze abitative di custodi, dirigenti o proprietari. La porzione residenziale deve comunque comporsi ed integrarsi architettonicamente nella sagoma dell'edificio principale.
4. Interventi edilizi ammessi
5. E' ammessa la realizzazione di nuovo edificio a volumetria predefinita, di tipo isolato.
6. In futuro per gli edifici esistenti saranno sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione purché avvenga senza incremento di superficie coperta, volume, ed altezza massima rispetto al preesistente.

#### Modi di attuazione

1. E' ammesso l'intervento diretto mediante concessione edilizia o D.I.A. previa avvenuta realizzazione di quanto prescritto all'art. 13 della convenzione urbanistica di cui al P.I.R.U.E.A.



Volume massimo	mc 35.000
Superficie copribile massima	m <sup>2</sup> 5.000
Numero massimo dei piani fuori terra	n° 2 (*)
Altezza massima dei fabbricati	m 7,00
Distanza minima dal confine stradale	m 55,00
Distanza minima dai confini di proprietà	m 5,00 o in aderenza
Distanza minima dai confini di sottozona	m 0,00
Distacco minimo tra fabbricati	m (H1+H2)/2 minimo m 10,00
Compensazione dei volumi con altre Z.T.O.	non ammessa
Parcheggio privato	10 % superficie fondiaria del lotto

(\*) La realizzazione di soppalchi interni e delle porzioni di fabbricato a due piani fuori terra, sono ammesse internamente alla sagoma di volume definita dall'altezza massima e purché siano soddisfatti gli standards a parcheggio ed a verde pubblico previsti dalle norme vigenti.

Le indicazioni contenute nella tavola n° 7/a sono puramente esemplificative.

#### Art. 42.4 – Normativa sottozona D8/4

##### Destinazioni d'uso

1. Sono ammesse le attività commerciali, all'ingrosso ed al minuto, e le attività del settore terziario in genere (attività di servizio, bar, ristorazione, svago, impiego del tempo libero, e simili), nonché attività accessorie e complementari connesse con la conduzione delle attività principali.
2. All'interno della volumetria massima ammessa per la Z.T.O., viene consentito di adibire un volume massimo di mc 500 a destinazione residenziale, per esigenze abitative di custodi, dirigenti o proprietari. La porzione residenziale deve comunque comporsi ed integrarsi architettonicamente nella sagoma dell'edificio principale.
3. Interventi edilizi ammessi
4. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione purché avvenga senza incremento di superficie coperta, volume, altezza massima rispetto all'attuale.

##### Modi di attuazione

1. E' ammesso l'intervento diretto mediante concessione edilizia o D.I.A. previa avvenuta realizzazione di quanto prescritto all'art. 13 della convenzione urbanistica di cui al P.I.R.U.E.A.

Volume massimo	pari al volume esistente
Superficie copribile massima	pari alla superficie coperta attuale
Numero massimo dei piani fuori terra	n° 2 (*)
Altezza massima dei fabbricati	m 7,00
Distanza minima dal confine stradale	all'interno della sagoma attuale
Distanza minima dai confini di proprietà	all'interno della sagoma attuale
Distacco minimo tra fabbricati	m (H1+H2)/2 minimo m 10,00
Compensazione dei volumi con altre Z.T.O.	non ammessa
Parcheggio privato	10 % superficie fondiaria del lotto

(\*) La realizzazione di soppalchi interni e delle porzioni di fabbricato a due piani fuori terra, sono ammesse internamente alla sagoma di volume definita dall'altezza massima e purché siano soddisfatti gli standards a parcheggio ed a verde pubblico previsti dalle norme vigenti.

Le indicazioni contenute nella tavola n° 7/a sono puramente esemplificative.



**Art. 43 - ZONA D6 DESTINATA AD "ATTIVITA' PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE" - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/COMMERCIALI INDIVIDUATI IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 11/87**

1. Trattasi di impianti produttivi regolarmente autorizzati ed esistenti che dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico si confermano nella loro collocazione.
2. Sono fatte salve le norme, le schede e le prescrizioni degli insediamenti produttivi e commerciali di cui alla Variante al PRG in attuazione della LR 11/87 adottata con DCC n. 102 del 09.12.1988 e approvata con DGRV n. 4611 del 08.08.1989 individuati sul P.R.G. con apposita grafia (Tav. 13.1 PRG gli insediamenti ricadenti in zone esterne all'abitato; Tavv. 13.3 PRG gli insediamenti ricadenti nell'abitato o in prossimità).
3. Sulle tavole del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuati come da PRG approvato le zone D6 destinate ad "attività produttive non organicamente inserite", individuate sul PRG dalle Schede n° 1 (Variante n° 21) e n° 2 (Variante n° 24) e le Schede puntuali di cui al precedente comma 2.
- ~~4. Qualora non siano iniziati i lavori entro il termine stabilito dalla Variante sopracitata sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso della Zona Territoriale Omogenea di appartenenza.~~
- 4. Qualora non siano iniziati i lavori, entro il termine stabilito dalla Variante sopracitata oppure la convenzione urbanistica stipulata sia già scaduta, sono ammessi gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso previste dalla Zona Territoriale Omogenea di appartenenza. Se la convenzione non è scaduta sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dall'art. 6 del D.P.R. n° 380/2001. (Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)**
5. Gli interventi ammessi dalla schedatura del PRG per le zone D6 risultavano da attuare sino ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità, entro 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G.
6. Nel caso gli interventi non siano stati realizzati o necessitino di aggiornamento della schedatura, è ammessa la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà e/o di più lotti anche con trasposizione dei volumi, previa redazione di un progetto unitario nel rispetto degli indici volumetrici, della dotazione degli standard e delle distanze prescritte previsti dalle schede.
7. Per l'aggiornamento dell'individuazione delle attività e per la modifica delle schede già presenti sul PRG come confermate dal PI, si faccia riferimento a quanto previsto dal PAT approvato all'"Art. 10.18 - Attività produttive/commerciali in zona impropria" e all'"Art. 10.19 - Sportello Unico per le Attività produttive (D.P.R. 160/2010 e s.m.i.)".
8. Gli interventi descritti previsti dalle Schede Puntuali sono consentiti fino a che gli impianti sono utilizzati dall'attività regolarmente autorizzata ed esistente alla data di redazione della schedatura. In tutte le strutture è prescritto il mantenimento dell'attività attuale per un arco temporale non inferiore a 10 anni dalla data del rilascio del Certificato di Agibilità.
9. Decorsi 10 anni potranno insediarsi solo attività che abbiano lo stesso tipo di lavorazione.
10. Il PI conferma l'individuazione delle attività produttive da trasferire, per le quali ai sensi dell'Art. 9.4 – "Elementi di degrado" del PAT approvato.
11. A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/04, la demolizione degli elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.
12. Sui fabbricati e le attività individuati come attività produttive da trasferire assimilabili a elementi di degrado sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

**Art. 43.1 – Destinazioni d'uso ammesse**

1. Negli ambiti schedati come Insedimenti produttivi/commerciali individuati in attuazione della L.R. 11/87, si confermano gli insediamenti produttivi regolarmente autorizzati ed esistenti alla data di adozione del PI in riferimento alle schede già previste sul PRG vigente.
2. Sono consentite le relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta.

**Art. 43.2 – Modi di attuazione**

1. Per le attività produttive in zona impropria si applicano le procedure di SUAP.
2. Ai sensi delle disposizioni contenute nella direttiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo del 12/12/2006, nel DPR 447/1998, così come modificato dal DPR 160/2010, nell'articolo 10 del D.Lgs. 82/2005 e nell'articolo 38 della D.L. 112/2008, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 6 agosto 2008, n. 133 il ricorso alla procedura di SUAP è ammesso nei casi di ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, in relazione a fabbricati adibiti ad uso di attività già esistenti.
3. Nel caso in cui per esigenze produttive, per necessità di adeguamento a norme igienico sanitarie o adeguamento a normative regionali, statali o comunitarie, sia necessario effettuare, per l'attività esistente, interventi di ampliamento non conformi allo strumento urbanistico vigente, si può ricorrere alla procedura di variante urbanistica nella misura minima necessaria per consentire l'attuazione dell'intervento medesimo.
4. Ai fini della valutazione della variante deve essere presentato il progetto edilizio dell'intervento comprensivo di relazione esplicativa che dimostri l'effettiva necessità di ampliamento dell'attività in essere, quindi motivando la richiesta di ricorso a tale procedura. La relazione deve quindi contenere le informazioni relative all'attività, l'inserimento della stessa nel territorio e giustificare anche da un punto di vista produttivo la richiesta di ampliamento (modifica del ciclo produttivo, aumento del volume di affari, etc.).
5. Con il progetto edilizio deve inoltre essere previsto:
  - l'adeguamento dell'immobile alle norme igienico sanitarie, di sicurezza e di settore;
  - il rispetto della normativa in ordine a difesa del suolo, tutela delle acque dall'inquinamento, gestione dei rifiuti, tutela dell'aria (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.)
  - il rispetto degli standard urbanistici per le parti oggetto di intervento;
  - l'attuazione di quegli interventi che sono necessari per ridurre e mitigare l'impatto dell'attività sulla viabilità esistente, previa redazione di uno studio puntuale del sistema della viabilità (strade e parcheggi) della zona e del rapporto di quest'ultima con la viabilità di livello superiore;
  - l'attuazione di quegli interventi che sono necessari per garantire l'invarianza idraulica e per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva in relazione al contesto in cui è inserita (quali realizzazione di quinte arboree o altro).
6. Gli ampliamenti delle attività produttive esistenti tramite procedura di SUAP sono ammessi in qualsiasi zona del territorio comunale con le seguenti precisazioni:
  - è sempre esclusa la possibilità di recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;
  - è sempre esclusa la possibilità di ampliare edifici nelle zone di tutela ai fini naturalistici;
  - per gli interventi nei centri storici è necessario valutare che il progetto non sia in contrasto con la disciplina igienico sanitaria e con le caratteristiche morfologiche del contesto in cui si inserisce;
  - è esclusa la possibilità di applicare la procedura ai casi di progetti che occupino aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.
7. L'approvazione di una variante con le procedure dello sportello unico in zone ricomprese nel calcolo SAU deve rispettare il limite quantitativo di superficie agricola trasformabile se la variante conseguente comporta cambio di destinazione di zona.





8. Successivamente al perfezionamento della variante urbanistica gli interventi edilizi sono comunque subordinati alla sottoscrizione di convenzione urbanistica relativa alle opere da eseguire sia di urbanizzazione che di mitigazione ambientale.
9. **La procedura dello SUAP in variante al PAT** è ammissibile nei casi di ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva in relazione a fabbricati adibiti ad uso di impresa già esistenti, qualora detti interventi si pongano esplicitamente in contrasto con il PAT stesso.
10. Qualora si tratti di nuovi interventi di realizzazione o localizzazione di nuovi impianti produttivi, la variante al PAT è ammissibile solo laddove lo stesso piano contenga espressamente criteri, limiti e condizioni per poter derogare alle proprie previsioni, fatte salve tutte le procedure di valutazione necessarie cui la variante è sottoposta (Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione di Compatibilità Idraulica, Valutazione di Incidenza Ambientale etc.).
11. Gli interventi di SUAP in variante al PAT devono rispettare in ogni caso quanto previsto da:
  - DGR n.791/2009 - Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del DLgs 3 Aprile 2006, n.152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal DLgs 16 Gennaio 2008, n.4 Indicazioni metodologiche procedurali;
  - Disposizioni relative alle varianti al PAT, in relazione alle procedure di legge afferenti deposito, pubblicazione e osservazioni.

Per l'approvazione definitiva della variante al PAT è necessario l'assenso della Regione, nelle forme previste dalle norme vigenti.
12. **La procedura dello SUAP in variante al PI** non presenta alcun motivo ostativo. Anche in questo caso gli interventi devono rispettare in ogni caso quanto previsto da:
  - DGR n.791/2009 Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del DLgs 3 Aprile 2006, n.152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal DLgs 16 Gennaio 2008, n.4 Indicazioni metodologiche procedurali;
  - Disposizioni relative alle varianti al PI di cui all'art.18 LR n.11/2004, in relazione alle procedure di legge afferenti deposito, pubblicazione e osservazioni. L'approvazione di una variante con la procedura dello SUAP in zone ricomprese nel calcolo SAU deve rispettare il limite quantitativo di superficie agricola trasformabile se la variante stessa comporta cambio di destinazione di zona.
13. La procedura dello SUAP non è applicabile in ambiti territoriali soggetti a rischio e/o dissesto idrogeologico e a tutela paesaggistica ed ambientale.
14. Si riportano di seguito le schede relative alle Zone D6 - individuate sul PRG dalle Schede n° 1 (Variante n° 21) e n° 2 (Variante n° 24).

#### **Art. 43.3 – Attività schedate dal Piano degli Interventi**

1. **L'individuazione delle Attività fuori zona inserite da Piano degli Interventi ai sensi di quanto previsto dall'Art. 10.18 - Attività produttive/commerciali in zona impropria" del PAT approvato viene riportata in tavola con specifica perimetrazione e numerazione. L'Attività Produttiva/Commerciale Fuori Zona n° 1 – Ditta Casarotti, per la quale viene prevista apposita Scheda Progetto, perimetra l'ambito di proprietà mantenendo l'area C1 da PRG comprendente l'abitazione e inserendo un ambito di D6 in corrispondenza dell'area a uso dell'attività. (Oss. 6, prot. 3258/2014)**

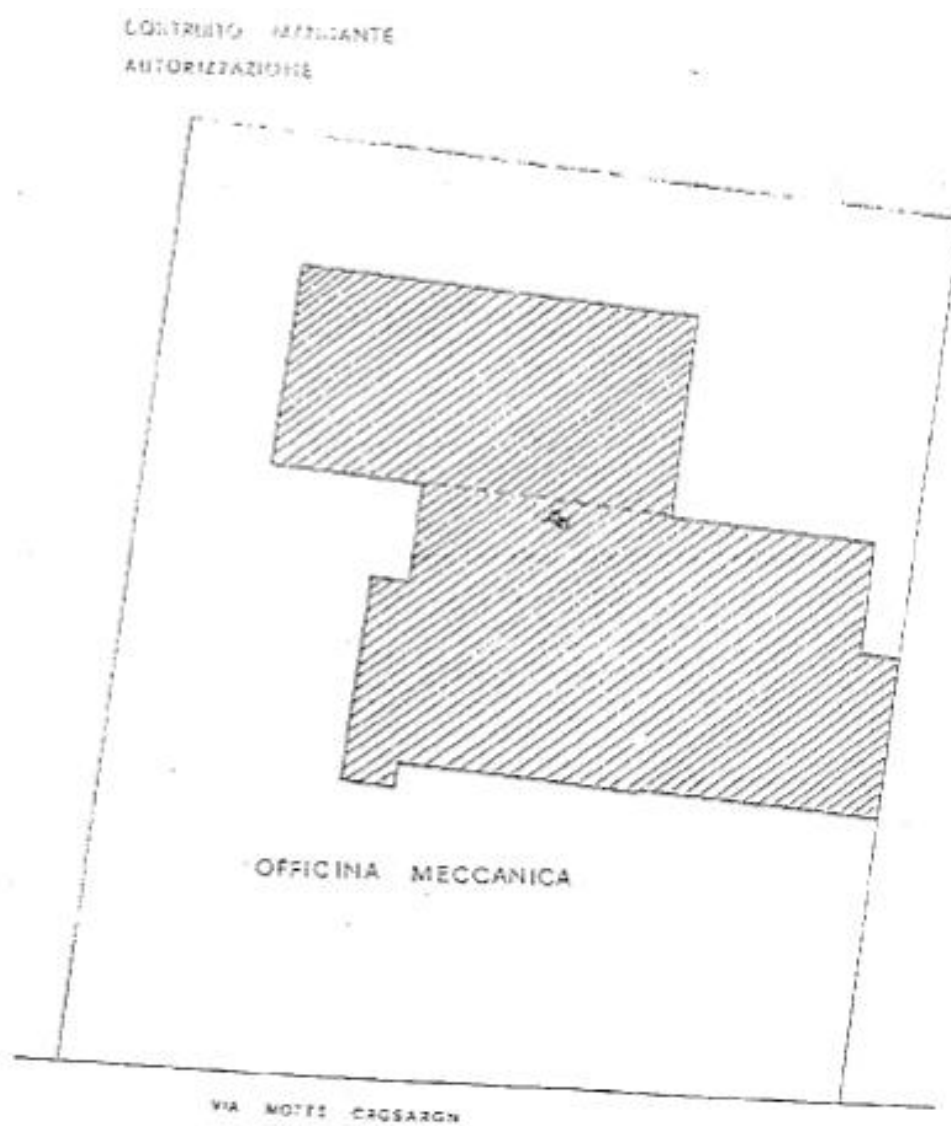


### SCHEDA N° 1 – (VARIANTE N° 21)

Viene riconosciuta un'attività produttiva ed artigianale esistente nella dimensione planimetrica e volumetrica, così come edificata e riportata nello schema planimetrico:

Superficie coperta mq 319

Volume edificato mc 1701





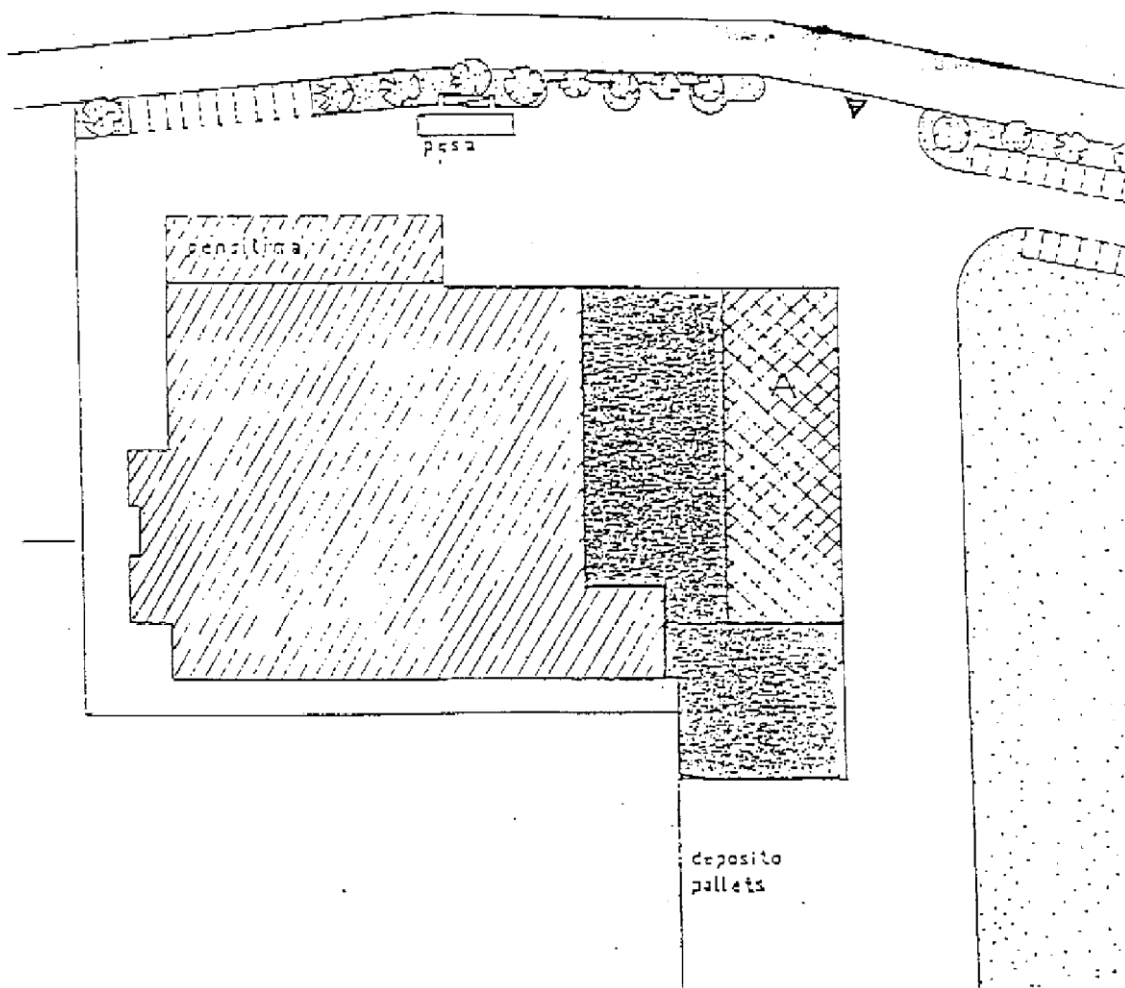
## SCHEDA N° 2 – (VARIANTE N° 24)

1. Viene concessa:

- L'edificazione di un manufatto in congiunzione il corpo di fabbrica A con l'edificio preesistente, per un totale di superficie coperta di mq 1.950 e un volume di mc 14.530.
- L'ampliamento ad est, del limite concesso dalla 11/87 per mq 4.340 da adibirsi a parcheggio.

2. Il primo ed il secondo punto vengono consentiti così come riportato anche nello schema planimetrico, fatti salvi eventuali diritti di terzi confinanti relativamente la costruzione a confine di quanto concesso al punto 1.

### PROPOSTA DI MODIFICA

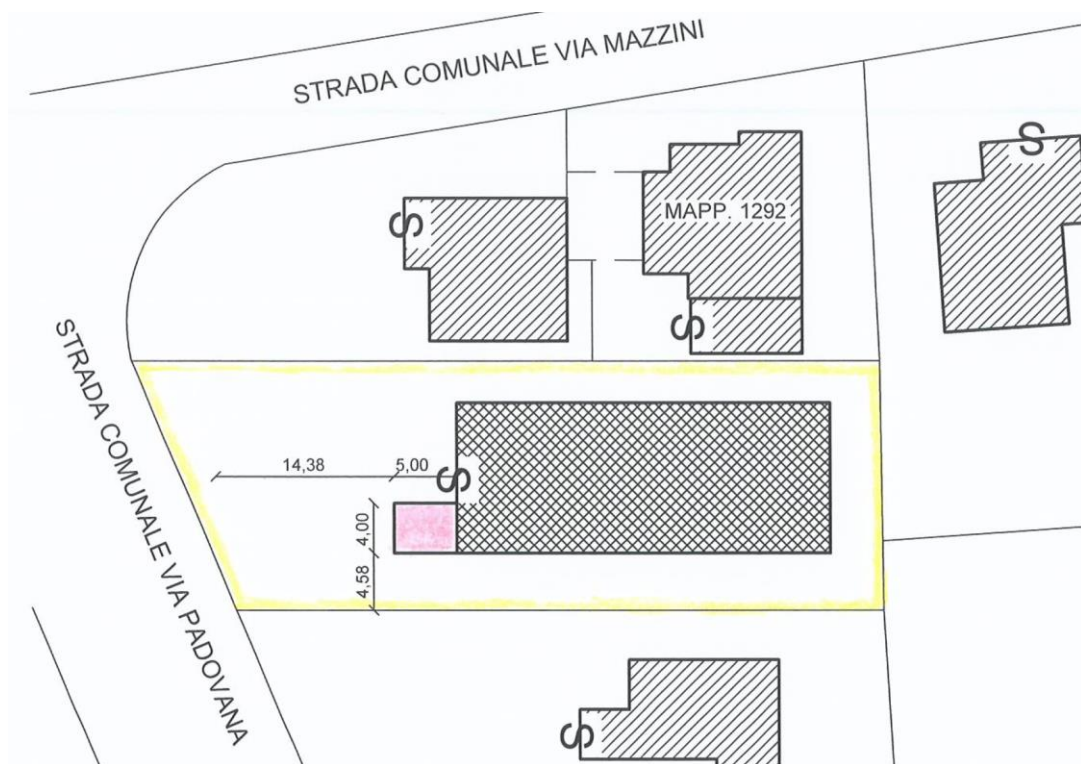


## SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA N° 2 – (VARIANTE VIII/2018)

1. L'area è individuata catastalmente al F. 22 MAPP. 1041

2. Viene concessa:

- L'edificazione di un manufatto in ampliamento al fabbricato esistente adibito a carrozzeria sito in Via Padovana 15/b, situata in ZTO n° C1/3.
- E' ammesso l'ampliamento di 20 mq di superficie coperta, per un'altezza di ml 3,00.
- In sede di rilascio del titolo abilitativo sarà corrisposto il contributo straordinario di cui all'Art. 16 (L) - *Contributo per il rilascio del permesso di costruire, c. 4. Lett. d-ter): alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014).*  
Il Contributo è quantificato in € 20/mq per la superficie di ampliamento.



**ART. 44 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

1. In recepimento delle indicazioni del PAT, all'Art. 9.3 *Aree e interventi di riqualificazione e riconversione*, il PI individua all'interno della propria zonizzazione funzionale le aree di riqualificazione e riconversione e gli ambiti interessati dalla presenza di attività produttive e grandi contenitori generalmente ricompresi all'interno dell'edificio consolidato a prevalente destinazione residenziale o in altri contesti impropri o non compatibili.
2. In queste aree è reso obbligatorio l'istituto del PUA convenzionato e collegato alla stipula di accordi previsti dall'art. 6 della LRV n° 11/04 o tramite l'attivazione di programmi complessi. Per l'attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, in tali aree sono previsti interventi pubblici e combinati pubblico/privato e/o la predisposizione di PUA ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004, assimilabili ai Piani di Recupero.
3. Il PUA dovrà essere informato ai criteri di riqualificazione e riuso dell'esistente con destinazioni compatibili con il contesto territoriale e con l'accessibilità dalle reti viarie principali. E' in generale ammessa la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di nuove strutture caratterizzate da destinazioni diverse e compatibili con il contesto, oppure ammesso il cambio d'uso degli immobili esistenti qualora presentino qualità architettoniche meritevoli di essere conservate.
4. All'interno delle aree di cui al presente articolo, sino alla redazione del PUA, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) art. 3, c. 1 DPR 380/2001.
5. La progettazione degli interventi presuppone il reperimento degli standard primari e secondari in base alle destinazioni d'uso dei fabbricati.
6. Il progetto dovrà definire tutti i particolari costruttivi relativi alle finiture esterne dell'edificio specificando i materiali che si intendono utilizzare per le strutture, i trattamenti delle facciate, i serramenti, utilizzando le soluzioni più compatibili con la zona in cui sarà collocato.
7. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali da utilizzare sia per quanto riguarda il costruito che gli spazi scoperti. Le scelte architettoniche dovranno infatti essere conformi all'ambiente circostante.
8. Il PI inserisce tre Ambiti di Riqualificazione e Riconversione a seguito di proposte di Accordo ai sensi dell'Art. 13, LRV n° 11/2004, di cui definiscono di seguito i parametri progettuali generali.
9. Gli Atti Unilaterali finalizzati alla proposta di Accordo sono contenuti nel *Fascicolo – Registro Atti Unilaterali d'Obbligo finalizzati alle proposte di Accordo Pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04*.
10. E' ammessa l'attuazione degli interventi previsti anche per stralci funzionali.
11. E' ammessa la possibilità di ottemperare alla corresponsione del contributo perequativo anche valutando forme di cessione gratuita di unità residenziali da utilizzare nella disponibilità dell'Amministrazione, a seguito di predisposizione e di valutazione di specifica perizia.



### TABELLA PROGETTUALE AMBITO PROPOSTA DI ACCORDO AR.CO INVESTIMENT

Volume max da realizzare	mc	Volumi da riconvertire: Volume esistente del fabbricato produttivo: 11.450 mc E' ammesso l'aumento del 10% del volume esistente produttivo da utilizzare a fini residenziali nel caso il progetto comporti la ristrutturazione urbanistica dell'area ai sensi del DPR n° 380/01 e s.m.i. prevedendo il completamento della viabilità esistente e l'integrazione dei percorsi con l'edificato esistente nell'ambito territoriale sul quale insiste l'area di riqualificazione e riconversione.
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato e i sottotetti ad uso accessorio)	n	2 Volumetrie residenziali: 2 piani
Incremento della potenzialità edificatoria residenziale connessa a standard qualitativi (per la realizzazione di fabbricati in classe A e A+)		Max. + 5% del volume ammissibile a destinazione residenziale
Altezza massima	m	7,5 m
Destinazione degli spazi scoperti		Verde – parcheggi dimensionati ai densi dell'Art. 31, LRV n° 11/04 e s.m.i.
Attività e destinazioni d'uso ammesse		Residenziale, Terziario, commerciale, turistico-ricettivo, <i>magazzino</i> . Sono ammesse funzioni legate ad attività di Interesse Comune.
Indirizzi da recepire nel PUA:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corretto rapporto morfologico con il contesto di riferimento</li> <li>- Progettazione degli spazi aperti in modo da mantenere il più ampio margine di superficie permeabile anche in corrispondenza degli spazi a parcheggio</li> <li>- Progettazione dell'ambito tenendo conto della viabilità del contesto territoriale di riferimento, con possibilità di integrare la nuova viabilità con quella esistente, per una migliore distribuzione degli spazi.</li> <li>- La strada di accesso all'ambito di riqualificazione e riconversione da Via Mantovani dovrà comunque misurare 6,00 ml di carreggiata e prevedere la realizzazione di un marciapiede di 1,5 m parte per parte.</li> </ul>		

### TABELLA PROGETTUALE AMBITO PROPOSTA DI ACCORDO GIURIATO

Superficie fondiaria	mq	22.500
Volume max da riconvertire	mc	Volume esistente della corte rurale di antica origine
Numero massimo dei piani abitabili	n	2 (relativamente alla corte rurale), comunque nel rispetto della sagoma volumetrica esistente relativamente all'edificio esistente per la corte rurale.
Rapporto di copertura		20%



Altezza massima nuovo volume	m	15 La sagoma e l'altezza potranno essere ridefinite previa presentazione di dettagliata Scheda Progettuale
Altezza massima dell'edificio da riconvertire	m	Altezza esistente
Destinazione degli spazi scoperti		Verde – parcheggi dimensionati ai densi dell'Art. 31, LRV n° 11/04 e s.m.i.
Attività e destinazioni d'uso ammesse		Residenziale, Terziario, commerciale, turistico ricettivo. E' ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti nel rispetto dei Piani di settore vigenti e del parere degli Enti preposti.
Indirizzi da recepire nel PUA:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corretto rapporto morfologico con il contesto di riferimento</li> <li>- Progettazione degli spazi aperti in modo da mantenere il più ampio margine di superficie permeabile anche in corrispondenza degli spazi a parcheggio</li> </ul>		

#### TABELLA PROGETTUALE AMBITO PROPOSTA DI ACCORDO SPIAZZI ARIELLA

Volume max da riconvertire	mc	Volume esistente.
Numero massimo dei piani	n	1, comunque nel rispetto della sagoma volumetrica esistente relativamente all'edificio esistente
Altezza massima dell'edificio da riconvertire	m	Altezza esistente
Destinazione degli spazi scoperti		Verde – parcheggi dimensionati ai densi dell'Art. 31, LRV n° 11/04 e s.m.i.
Attività e destinazioni d'uso ammesse		Terziario, commerciale, produttivo
Indirizzi da recepire nel PUA:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corretto rapporto morfologico con il contesto di riferimento</li> <li>- Progettazione degli spazi aperti in modo da mantenere il più ampio margine di superficie permeabile anche in corrispondenza degli spazi a parcheggio</li> </ul>		



## TITOLO 5. TERRITORIO AGRICOLO – ZTO E DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

### **Art. 45 – DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE**

1. La ZTO "E" è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i.
2. Ai sensi della DGRV 4146/2008 negli ambiti delle zone agricole sono consentiti, a chiunque, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, sia per quanto riguarda le case di abitazione che per le strutture agricole produttive.
3. In riferimento all'Allegato A, DGR 856 del 2012, nel PI possono essere previsti l'ampliamento di edifici esistenti, in riferimento a lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, a conferma di ambiti destinati dallo strumento urbanistico a nuovi insediamenti residenziali, comprese le aree di edificazione diffusa, pur ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente. Per insediamenti esistenti si intendono quindi:
  - i centri e i nuclei storici;
  - le zone di completamento;
  - la cosiddetta "edificazione diffusa" individuata dal PAT e confermata in sede di PI" qual zona edificata diversa da quella agricola.
4. Per la realizzazione di nuove strutture agricole produttive l'intervento è subordinato al possesso dei requisiti di cui agli articoli 44 e 45 della LRV n° 11/04, mentre per la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc, è richiesto il rispetto delle condizioni previste dall'articolo 44 della LRV n° 11/04.
5. In relazione alla nozione di abitazione principale, la stessa va intesa come l'abitazione dove vivono l'imprenditore e la sua famiglia in funzione dell'attività agricola; conseguentemente, il concetto di abitazione principale non è dato dalla nozione di residenza anagrafica, bensì dall'utilizzo della abitazione come dimora principale e dall'intenzione del soggetto a rimanere stabilmente nel luogo prescelto. Il riferimento alla abitazione principale va inteso, anche in lettura combinata con l'articolo 44, comma 4, lett. b) della LRV n° 11/04, come possibilità di realizzare una unica abitazione sul fondo costituente una stessa azienda agricola.
6. In sintesi, la realizzazione di edifici residenziali da destinare ad abitazione principale richiede la contemporanea sussistenza delle seguenti condizioni:
  - non devono essere presenti altre abitazioni nell'azienda agricola;
  - il richiedente deve essere imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'articolo 44, comma 2 LRV n°11/04;
  - deve essere approvato da parte dell'IRA il Piano Aziendale che deve contenere, tra l'altro, la descrizione dettagliata degli interventi edilizi residenziali che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nel fondo che costituisce l'azienda agricola non vi sono edifici recuperabili ai fini richiesti (art. 44, comma 3);
  - l'edificio residenziale deve essere destinato ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo richiedente e dei suoi familiari;
  - la realizzazione è consentita nel limite di 600 mc.
7. Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.
8. in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LRV n° 11/2004 nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:





- **Tipologia:** elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
  - **Materiali:** legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno e per la copertura; può essere ammessa il rivestimento di copertura in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale.
  - **Dimensioni:** superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2,40m;
  - **Distacchi:**
    - o 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
    - o 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;
  - **Localizzazione:** è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.
9. Tutti gli edifici ricadenti nella zona agricola sono soggetti alla rispondenza alle presenti norme quando in determinati interventi siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente).
  10. I progetti di intervento devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (rendering).
  11. La nuova edificazione deve realizzarsi nel contesto più idoneo e nella forma migliore per ridurre l'impatto ambientale.
  12. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di un fabbricato se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto espresso nel presente articolo.
  13. Sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, e in ogni caso entro un raggio massimo di 30 m dalla casa di abitazione.
  14. Devono essere salvaguardate le macchie boschive e i terreni boschivi, i tagli possono essere eseguiti solo previa autorizzazione del Servizio Forestale.

#### **Art. 45.1 – Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole**

1. Nelle zone agricole in generale le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - la residenza della famiglia rurale;
  - gli annessi rustici;
  - gli allevamenti zootecnici e gli impianti di acquicoltura o altre colture specializzate;
  - l'agriturismo come definito dalla LR 21/75 e successive modifiche ed integrazioni;
  - impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.
2. Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo "Art. 57.2 – Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune" delle presenti norme.

#### **Art. 45.2 – Interventi edilizi ammessi nelle zone agricole**

Si veda quanto previsto dal Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Si richiama l'Art. 3 – EDIFICI RESIDENZIALI: INTERVENTI AMMESSI E PARAMETRI DI INTERVENTO, e si riporta seguito la tabella relativa ai parametri di intervento:

Pag. **101**



<b>ZONA AGRICOLA</b>		
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato e i sottotetti ad uso accessorio)	n°	2 (3)
Altezza massima del fabbricato	m	7,50
<ul style="list-style-type: none"> <li>distanza dalla strada</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>m 30,00 per strade provinciali</li> <li>m 20,00 per strade comunali m 10,00 per strade vicinali</li> <li>All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (DL 285/92) la distanza dalle strade provinciali è ridotta a m 20 mentre per le strade comunali e vicinali si prescrive l'allineamento con i fabbricati preesistenti.</li> <li>In assenza di allineamenti la distanza minima da rispettare è: m 5,00 per strade &lt; 8 m</li> <li>m 7,50 per strade da 8 a 15 m m 10,00 per strade &gt; 15 m (1):</li> </ul>
Distanza minima dai confini	m	5,00 o in aderenza (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$(H1+H2)/2$ minimo 10,00 o in aderenza

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc
- (2) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.
- (3) Sono esclusi dal conteggio i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, normati dall' "Art. 32.2 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi" delle presenti norme.

**Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O.; (Oss. 10, prot. 3470/2014)**

Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione, fatti salvi gli edifici facenti parti delle corti rurali di antica origine, per cui è prevista una disciplina specifica.

E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in max due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità.



Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc con il ricavo di non più di due unità immobiliari.

La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta.

#### **Art. 46 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI**

1. Agli effetti del presente articolo si considerano allevamenti quelli la cui produzione diviene realtà economica all'interno del bilancio aziendale; vengono pertanto esclusi gli allevamenti per autoconsumo di carattere prettamente familiare e di modeste dimensioni (piccoli allevamenti a carattere familiare, così come riportato nel DDR 134 del 21/04/2008), nonché gli allevamenti classificati come intensivi.
2. Gli allevamenti per essere annoverati quali strutture agricole produttive, devono avere le caratteristiche previste dalla LR11/2004 e relativi atti d'indirizzo ai sensi dell'art.50, comma 1 lett. d.
3. L'allevamento, pur essendo rubricato come struttura agricola produttiva, deve possedere i requisiti richiesti per non essere soggetto alla normativa delle distanze minime reciproche ai sensi della Dgr 815/2012.
4. Per gli allevamenti il rapporto di copertura con l'area di pertinenza (costituita da un unico appezzamento) non deve superare il 50%, ad esclusione dei piccoli allevamenti di tipo familiare, così come definiti al comma 1.
5. Gli allevamenti (ad esclusione dei piccoli allevamenti a carattere familiare, così come riportato nel DDR 134 del 21/04/2008) e i relativi silos devono distare almeno:
  - m 10 dai confini aziendali;
  - m 30 dalle abitazioni dello stesso fondo;
  - m 50 dalle abitazioni di terzi.

Le concimaie devono essere poste alle medesime distanze previste per le strutture per il ricovero degli animali.

6. A verifica delle conseguenze sul territorio dei nuovi insediamenti (o dell'ampliamento degli esistenti), nel rispetto di quanto previsto dalla LR 11/2004 e relativi atti d'indirizzo, è prescritta, a corredo della documentazione tecnica progettuale, la presentazione della seguente documentazione:
  - un elaborato tecnico agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica che dovrà comunque rispettare quanto indicato dalle normative statali e regionale;
  - un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti. L'elaborato dovrà inoltre contenere indicazioni sulla consistenza e l'ubicazione di cortine arboreo-arbustive da realizzare con essenze locali a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale.
  - percorsi carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
  - dovranno essere fornite valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e sulle soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
  - dovranno essere fornite valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e sulle soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici. Dovranno inoltre essere fornite indicazioni delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.
  - dovrà essere fornita una descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;
  - dovrà essere fornita una completa documentazione fotografica del sito.



#### **Art. 46.1– Allevamenti zootecnici intensivi**

1. Il PAT ha individuato gli “allevamenti zootecnici intensivi” esistenti.  
Si richiama quanto previsto dalla L.R.V. 11/04 (punto 5, lett. d, comma 1, art. 50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole e s.m.i. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell’attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:
  - dai limiti delle zone agricole
  - dai confini di proprietà
  - dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).
 Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.  
 Ai sensi della DGR 856 /2012 – allegato A – comma 8, le distanze vanno rispettate in occasione di realizzazione di nuovi insediamenti zootecnici ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.
2. Lo studio agronomico condotto per il PI ha preso atto della situazione degli allevamenti intensivi presenti nel territorio comunale ed oggetto di schedatura per lo studio agronomico del PAT, in termini di ubicazione, classe di appartenenza e relativo punteggio.
3. Le fasce di rispetto generate dagli allevamenti sono aggiornate sull base della DGR 856 del 15/05/2012 e sono riportate nelle tabelle a margine del presente articolo, solo per le classi ed i punteggi degli allevamenti censiti.
4. Interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 – LR 11/2004 e s.m.i. e nel rispetto delle presenti norme.
5. Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., le disposizioni della LRV 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo, nonché le norme igienico sanitarie vigenti in materia.
6. Gli allevamenti classificati come intensivi sono elementi generatori di vincoli nel territorio in quanto elementi generanti fasce di rispetto. Tale vincoli per legge sono da considerarsi dinamici e quindi mutabili nel tempo in quanto la situazione di un allevamento è di per sè mutabile nel tempo. 6. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fino ad un massimo di 700 metri e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento
7. Ai sensi della DGR 856 /2012 – allegato A – comma 9, in attesa di eventuali altre indicazioni regionali, gli interventi ammessi in edifici esistenti in presenza di una fascia di rispetto generata da allevamenti zootecnici sono:
  - ampliamento di edifici esistenti,
  - interventi su lotti posti all'interno di un insediamento esistente
  - *nuovi* insediamenti programmati dallo strumento urbanistico (PAT o PI) purché tra il nuovo insediamento programmato e l'allevamento sia interposto anche parzialmente un insediamento residenziale esistente.
 Per insediamenti esistenti si intendono:
  - i centri e i nuclei storici;
  - le zone di completamento;
  - la cosiddetta “edificazione diffusa” individuata dal PAT e confermata in sede di PI quale zona edificata diversa da quelle agricola.
8. Ai sensi della DGR 856 /2012 – allegato A – comma 9 bis, in attesa di eventuali altre indicazioni regionali, la previsione di nuovi insediamenti o trasformazioni, nuove aree di edificazione diffusa che possono essere collocate parzialmente o totalmente nelle fasce di



rispetto di allevamenti esistenti sono subordinate alla volontà di un trasferimento, dismissione o riduzione della classe dimensionale dell'allevamento.

9. Devono in ogni caso essere consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali, ai sensi dell'art44, comma 2 bis, della L.R. n.11/2004.
10. L'edificazione di nuovi allevamenti, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 11/2004 e relativi atti d'indirizzo, ferme restando le altre norme di legge, è subordinata all'approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Oltre a quanto richiesto dalla LR n.11/2004 e relativi atti di indirizzo è prescritta, a corredo della documentazione tecnica progettuale, la presentazione della seguente documentazione:
  - un elaborato tecnico agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica che dovrà comunque rispettare quanto indicato dalle normative statali e regionale;
  - un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti. L'elaborato dovrà inoltre contenere indicazioni sulla consistenza e l'ubicazione di cortine arboreo-arbustive da realizzare con essenze locali a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale. Andrà inoltre indicato la classe ed il punteggio dell'allevamento, calcolato ai sensi della LR 11/2004 e relativi atti d'indirizzo, nonché andrà verificato il rispetto della normativa delle distanze, così come previsto dalla legislazione regionale vigente;
  - un elaborato agronomico contenente indicazioni sulla compatibilità ambientale dell'intervento;
  - percorsi carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
  - dovranno essere fornite valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e sulle soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
  - dovranno essere fornite valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e sulle soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici. Dovranno inoltre essere fornite indicazioni delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.
  - dovrà essere fornita una descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;
  - dovrà essere fornita una completa documentazione fotografica del sito.

**Classificazione degli allevamenti ai sensi della L.R. 11/2004 – dati Pat: Distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola (valori espressi in metri) – allegato A Dgr 856/2012**

<b>Allevamento n.</b>	<b>Specie allevata</b>	<b>Destinazione produttiva</b>	<b>CLASSE</b>	<b>PUNTEGGIO</b>	<b>Distanza dai limiti della zona agricola (m)</b>
01	bovini	carne	1	31-60	150
02	bovini	carne	2	31-60	300
03	bovini	carne	1	0-30	100
04	bovini	carne	2	31-60	300
05	bovini	carne	2	0-30	200



06	bovini	carne	2	0-30	200
09	bovini	latte	1	0-30	100
12	suini	carne	3	31-60	500
13	tacchini	carne	2	31-60	300
15	polli	carne	2	31-60	300
17	polli	carne	2	0-30	200
18	bovini	carne	1	0-30	100
19	bovini	latte	1	0-30	100
20	bovini	carne	1	0-30	100

**Classificazione degli allevamenti ai sensi della L.R. 11/2004 – dati Pat: Distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili sparse (valori espressi in metri) – allegato A Dgr 856/2012**

Allevamento n.	Specie allevata	Destinazione produttiva	CLASSE	PUNTEGGIO	Distanza dai residenze civili sparse (m)
01	bovini	carne	1	31-60	75
02	bovini	carne	2	31-60	150
03	bovini	carne	1	0-30	50
04	bovini	carne	2	31-60	150
05	bovini	carne	2	0-30	100
06	bovini	carne	2	0-30	100
09	bovini	latte	1	0-30	50
12	suini	carne	3	31-60	200
13	tacchini	carne	2	31-60	150
15	polli	carne	2	31-60	150
17	polli	carne	2	0-30	100
18	bovini	carne	1	0-30	50
19	bovini	latte	1	0-30	50
20	bovini	carne	1	0-30	50

**Classificazione degli allevamenti ai sensi della L.R. 11/2004 – dati Pat: Distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate (centri abitati) (valori espressi in metri) – allegato A Dgr 856/2012**

Allevamento n.	Specie allevata	Destinazione produttiva	CLASSE	PUNTEGGIO	Distanza da residenze civili concentrate (m)
01	bovini	carne	1	31-60	150
02	bovini	carne	2	31-60	250
03	bovini	carne	1	0-30	100
04	bovini	carne	2	31-60	250
05	bovini	carne	2	0-30	200
06	bovini	carne	2	0-30	200
09	bovini	latte	1	0-30	100
12	suini	carne	3	31-60	400
13	tacchini	carne	2	31-60	250
15	polli	carne	2	31-60	250
17	polli	carne	2	0-30	200
18	bovini	carne	1	0-30	100
19	bovini	latte	1	0-30	100
20	bovini	carne	1	0-30	100



**Classificazione degli allevamenti ai sensi della L.R. 11/2004 – dati Pat: Distanze minime dai confini di proprietà degli insediamenti zootecnici suddivisi per le diverse classi numeriche – allegato A Dgr 856/2012 (\*)**

<b>Classe numerica</b>	<b>Distanza (m)</b>
1	15
2	20
3	25

(\*) ai sensi della Dgr 856/2012 le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate per le sole strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte; per gli altri edifici funzionali all'allevamento si adottano le distanze dai confini di proprietà definite dal PRG, ovvero vedasi quanto riportato nel comma 5 articolo precedente "allevamenti zootecnici"

**Art. 47 – SERRE**

1. Così come previsto dalla LR 11 /2004 tra i compiti del PI è compreso quello di individuare le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, il tutto attenendosi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale (DGR 172/2010).
2. In particolare, nelle aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n 42/2004 e s.m.i., la realizzazione di serre è subordinata all'acquisizione del parere favorevole espresso dalla Commissione Beni Ambientali e al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, successivo all'esame da parte della Soprintendenza ai BB.AA.
3. Ai sensi della DGR 172/2010, in attuazione della LR 11 /2004 art. 44 comma 6 "*Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento*" si precisa e si integra con quanto di seguito indicato.

**Art. 47.1 – Serre mobili**

1. Secondo la normativa vigente per le serre mobili si intendono strutture non stabilmente infisse nel terreno, le cui fondazioni sono temporanee, indipendentemente dalla loro funzione (semiforzatura o potenziale forzata).
2. Per tutte le serre mobili è necessario presentare, come titolo autorizzativo della loro installazione, una comunicazione al Comune da parte del titolare, secondo quanto di seguito indicato.

**Caso A**

1. Tutti i proprietari di terreno coltivato possono costruire serre mobili per uso familiare con una superficie massima coperta pari a 25 mq.
2. L'altezza massima in gronda è pari a 5 m mentre l'altezza massima al colmo può raggiungere i 6 m.
3. Il proprietario dovrà presentare al Comune una comunicazione di quanto intende realizzare contenente le seguenti informazioni:
  - ubicazione catastale della struttura
  - la fonte di approvvigionamento idrico: acqua potabile, da pozzo, acqua di irrigazione fornita dal competente Consorzio di Bonifica



In quest'ultimo caso, il richiedente dovrà dimostrare la eventuale esistenza di una vasca di raccolta acqua e l'autorizzazione del Consorzio Irriguo a farne deposito.

Trascorsi 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, fa fede il protocollo di arrivo, da parte dell'Amministrazione Comunale il richiedente può procedere all'installazione della struttura richiesta per tacito assenso dell'Amministrazione stessa.

### **Caso B**

1. Gli imprenditori agricoli, provvisti di partita iva e iscrizione alla camera di commercio qualora intendano realizzare serre mobili aventi superfici superiori ai 25 mq, dovranno presentare all'Amministrazione Comunale un piano agricolo di fattibilità dell'intervento, sottoscritto da un professionista abilitato in campo agronomico-forestale, che contenga le seguenti informazioni:
  - le coltivazioni da praticare
  - il fabbisogno idrico delle colture
  - la disponibilità idrica aziendale.
2. E' vietato l'utilizzo a tale scopo di acqua potabile derivante dall'acquedotto. L'acqua può derivare da un pozzo aziendale, debitamente dichiarato ed autorizzato dal Genio Civile, oppure dal competente Consorzio di Bonifica. In quest'ultimo caso l'imprenditore, causa la turnazione da parte dei Consorzi dell'acqua, dovrà essere in possesso di autorizzazione al deposito dell'acqua stessa
3. Qualora sia necessario si dovrà contestualmente richiedere all'Amministrazione Comunale la realizzazione di vasche di raccolta acqua, comprese quelle piovane; le dimensioni saranno rapportate al fabbisogno idrico delle colture praticate e necessario a garantirne la normale coltivazione per numero 3 mesi.
4. Le dimensioni massime della serra sono pari al 50% della S.A.U. di proprietà o in disponibilità (se in affitto con un contratto della durata almeno quinquennale). La eventuale disponibilità del terreno deve essere dichiarata al momento della presentazione della documentazione all'Amministrazione comunale.
5. L'altezza massima in gronda è pari a 5 m mentre l'altezza massima al colmo può raggiungere i 6 m.
6. Trascorsi 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, fa fede il protocollo di arrivo, da parte dell'Amministrazione Comunale il richiedente può procedere all'installazione della struttura richiesta per tacito assenso dell'Amministrazione stessa.

### **Art. 47.2 – Serre fisse**

1. Ai sensi della normativa vigente per serre fisse si intendono le strutture stabilmente infisse al suolo (LR 11/2004 art. 44, LR 19/99 art. 9, Dgrv172/2010).
2. Fatta salva l'autorizzazione alla realizzazione delle serre da parte dei competenti uffici regionali, così come stabilito dalla normativa vigente, il proprietario nel richiede il titolo autorizzativo al Comune (DIA o PdC) dovrà allegare il piano aziendale redatto da un professionista abilitato in campo agronomico – forestale che evidenzia quanto segue:
  - le coltivazioni da praticare;
  - il fabbisogno idrico delle colture;
  - la disponibilità idrica aziendale.
3. E' vietato l'utilizzo a tale scopo di acqua potabile derivante dall'acquedotto. L'acqua può derivare da un pozzo aziendale, debitamente dichiarato ed autorizzato dal Genio Civile, oppure dal competente Consorzio di Bonifica. In quest'ultimo caso l'imprenditore, causa la turnazione da parte dei Consorzi dell'acqua, dovrà essere in possesso di autorizzazione al deposito dell'acqua stessa.
4. Qualora sia necessario si dovrà contestualmente richiedere all'Amministrazione la realizzazione di vasche di raccolta acqua, comprese quelle piovane; le dimensioni saranno rapportate al fabbisogno idrico delle colture praticate e necessario a garantirne la normale coltivazione per numero 3 mesi.
5. Le dimensioni massime della serra sono pari al 50% della S.A.U. di proprietà o in disponibilità





- (se in affitto con un contratto della durata almeno decennale). La eventuale disponibilità del terreno deve essere dichiarata al momento della presentazione della documentazione all'Amministrazione comunale.
6. L'altezza massima in gronda è pari a 5 m mentre l'altezza massima al colmo può raggiungere i 6 m.
  7. La realizzazione delle serre devono rispettare i seguenti parametri:
    - distanza dai confini di proprietà: m 5
    - distanza dalla strada: m 30,00 per strade provinciali
    - m 20,00 per strade comunali
    - m 10,00 per strade vicinali
  8. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (DL 285/92) la distanza dalle strade provinciali è ridotta a m 20 mentre per le strade comunali e vicinali si prescrive l'allineamento con i fabbricati preesistenti. In assenza di allineamenti la distanza minima da rispettare è:
    - m 5,00 per strade < 8 m
    - m 7,50 per strade da 8 a 15 m 10,00 per strade > 15 m
    - Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
  9. Il rilascio del titolo autorizzativo per la costruzione di serre fisse è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona o alla demolizione della struttura

#### **Art. 47.3 – Serre non caratterizzate da struttura muraria**

1. Le serre non caratterizzate da struttura muraria, purché volte alla produzione o forzatura della coltura possono essere installate in tutte le sottozone senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n 42/2004 e s.m.i., la realizzazione di serre è subordinata all'acquisizione del parere favorevole espresso dalla Commissione Beni Ambientali e al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, successivo all'esame da parte della Soprintendenza ai BB.AA.

#### **Art. 48 – IMPIANTI DI ACQUACOLTURA E PER AGRICOLTURA SPECIALIZZATA**

1. Gli impianti per acquicoltura e per agricoltura specializzata sono ammessi nelle sottozone nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità nel rispetto dei seguenti parametri:
  - distanza dai confini di proprietà: m 10
  - distanza minima dalle abitazioni: m 20
  - distanza minima dai fabbricati non a servizio dell'impianto: m 10
2. Distanza dalla strada: m 30,00 per strade provinciali
  - a. m 20,00 per strade comunali m 10,00 per strade vicinali
  - b. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (DL 285/92) la distanza dalle strade provinciali è ridotta a m 20 mentre per le strade comunali e vicinali si prescrive l'allineamento con i fabbricati preesistenti. In assenza di allineamenti la distanza minima da rispettare è:
    - m 5,00 per strade < 8 m
    - m 7,50 per strade da 8 a 15 m 10,00 per strade > 15 m
    - Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.



3. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui al presente articolo è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

#### **Art. 49 – STRUTTURE AGRICOLA-PRODUTTIVE**

Per quanto concerne le strutture agricole produttive approvate a norma della LRV n° 11/2004 art. 44-45 e s.m.i. il PI stabilisce quanto segue:

- la percentuale di edificabilità concessa a tali strutture è pari al massimo all'1% della superficie del fondo in proprietà o comunque in disponibilità con contratti d'affitto regolarmente registrati di terreni siti nel comune di Arcole di durata minima pari a 10 anni. Tali contratti devono essere presenti a partire dal rilascio della concessione edilizia e devono essere indicati anche nel piano aziendale presentato ed approvato dai competenti organi regionali.
- Al fine di evitare manovre a tipo speculativo il richiedente delle strutture agricole produttive normate ai sensi della LRV n° 11/2004 deve presentare all'Amministrazione Comunale una dichiarazione dimostrante che i terreni da lui condotti non sono mai stati in precedenza oggetto di richiesta per la realizzazione di annessi rustici. Tale dichiarazione sarà poi verificata dai competenti uffici comunali.

Ciò al fine di evitare il proliferare di strutture agricole produttive che poi vengano destinate, negli anni futuri, ad utilizzi non agricoli.

Sono escluse da quanto sopra riportato le strutture agricole produttive per la porzione di manufatto eventualmente interrata; pur tuttavia anche le strutture interrate dovranno essere dimensionate alle esigenze effettive aziendali e oggetto di approvazione da parte dell'ente regionale, oggi AVEPA.

#### **Art. 50 – ANNESSI RUSTICI**

1. Gli annessi devono essere in funzione esclusivamente dell'attività agricola.
2. Gli interventi sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:
  - a) iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP);
  - b) occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS;
  - c) redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 1.
3. Gli interventi 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti sopra riportati, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.
4. Il piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato del settore secondo i parametri indicati dal provvedimenti regionali, è approvato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura (IRA) e contiene in particolare la descrizione dettagliata degli interventi edilizi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricole-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali. oltre 1200 mc;
5. E' obbligatorio recuperare gli annessi rustici già esistenti prima di ottenere la concessione per ampliamenti e nuove costruzioni. Nel caso di impossibilità di recupero è consentita una nuova edificazione previa demolizione dell'edificio che si intende sostituire.
6. La realizzazione di annessi rustici è ammessa entro il perimetro degli aggregati abitativi o entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.



7. Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.
8. Altri parametri da rispettare nella costruzione di annessi rustici sono:
  - altezza massima dei fabbricati: m 8,50;
  - distanza minima dai confini di proprietà: m 5 o a confine nelle costruzioni in aderenza;
  - distanza minima tra edifici: m 10 o in aderenza
  - distanza dalla strada:
    - m 30,00 per strade provinciali;
    - m 20,00 per strade comunali;
    - m 10,00 per strade vicinali;
9. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (DL 285/92) la distanza dalle strade provinciali è ridotta a m 20 mentre per le strade comunali e vicinali si prescrive l'allineamento con i fabbricati preesistenti. In assenza di allineamenti la distanza minima da rispettare è:
  - m 5,00 per strade < 8 m
  - m 7,50 per strade da 8 a 15 m
  - m 10,00 per strade > 15 m.
10. Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
11. Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione di annessi rustici è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
12. La demolizione, parziale o totale, delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.
13. Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati di abitazione.

#### **Art. 51 – INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA**

1. Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:
  - mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
  - mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
  - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
  - interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
  - mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
  - mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
  - interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti.

**Art. 52 – NUOVE STRADE E NUOVI ACCESSI**

1. Per il collegamento degli aggregati abitativi alla viabilità pubblica si devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri), qualora questo non sia possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. La creazione di nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una più razionale organizzazione del fondo rustico. (DGRV 2047/99)
2. Per quanto attiene gli accessi carrai si fa riferimento all'art. 22 del codice stradale relativamente ai punti n° 44-45-46 con l'esclusione dei centri storici per i quali l'amministrazione si riserva di decidere a seconda dei casi e in funzione dell'importanza degli edifici.

**Art. 53 – COLTURE AGRICOLE DI PREGIO**

1. Il PAT ha individuato gli ambiti territoriali di pregio per specifici aspetti vocazionali e strutturali; essi sono:
  - la zona dell'asparago e del radicchio
  - la zona per la produzione dell'Arcole doc.
2. L'Amministrazione si impegna a promuovere ogni possibile iniziativa di sostegno e di conservazione dell'originario assetto produttivo e territoriale, compatibilmente con le esigenze agricolo-produttive dell'impresa agricola.
3. Qualora sia invece impossibile conservare l'assetto territoriale oggetto d'invariante, a fronte di verificate e comprovate necessità dell'impresa agricola, l'Amministrazione comunale procederà alla ripermimetrazione o alla riclassificazione dell'invariante agricolo-produttiva.
4. Sulla base di quanto sopra esposto in tali aree gli interventi di trasformazione sono ammessi nel caso in cui:
  - sia prodotta idonea relazione tecnico agronomica a firma di un professionista abilitato dimostrante che la coltura non è più presente o non è più funzionale all'attività agricola;
  - l'intervento che si intende realizzare sia di valenza sovracomunale e di interesse per la collettività.
5. Gli interventi di trasformazione dovranno essere accompagnati da relazione agronomica contenente le soluzioni progettuali adottate per inserire la trasformazione nel contesto ad elevata vocazionalità agricolo - produttiva; dovrà inoltre contenere le misure di mitigazione / schermature previste al fine di inserire l'opera nel contesto ad elevata vocazionalità agricola.

**Art. 54 – EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO**

1. Le valutazioni fondamentali della non funzionalità rispetto alle attività agricole sono:
  - di tipo architettonico - strutturale
  - di tipo agricolo - produttivo.
2. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato possono essere i seguenti:
  - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
  - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).
3. Ai sensi dell'art. 43 della LRV n. 11/2004 il PI individua le destinazioni d'uso ammissibili nelle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PRG per gli edifici con valore storico-ambientale relativamente alle modalità di intervento.
4. stralciato
5. Il cambio d'uso dei fabbricati non funzionali alla conduzione del fondo e il recupero di fabbricati con destinazioni d'uso sia residenziale che diversa da quella residenziale in ambiti di



edificazione diffusa e nelle zone agricole, è soggetto a contributo perequativo ai sensi dell'Art. 11 delle presenti NTO.

6. Gli accordi nn° 17B e 18B inseriti dalla I Variante al PI dovranno essere accompagnati in fase di sottoscrizione da specifica perizia agronomica di cui ai cc. 10-11 dell'Art. 54.3 delle presenti NTO. La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere:
- descrizione dell'azienda eventualmente in attività e dei fabbricati;
  - identificazione catastale dell'azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso;
  - ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività.

#### **Art. 54.1 – Destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati non funzionali nei centri storici e nelle corti rurali**

1. Negli ambiti di Centro Storico e nelle Corti Rurali di antica origine sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- *residenza; (L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale - il ricavo di più di due unità residenziali, comprese quelle esistenti)*
  - *commercio al dettaglio;*
  - *uffici pubblici e privati;*
  - *sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;*
  - *magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di mq 150 per unità locale;*
  - *attività artigianali limitatamente ai piani terra e a condizione che non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19 novembre 1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987 e s.m.i.) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;*
  - *alberghi, pensioni, ristoranti, bar;*
  - *banche;*
  - *sedi di enti, associazioni, ecc.;*
  - *cinema, teatri e altri luoghi di svago*
  - *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
  - *artigianato artistico e manuale*
  - *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

#### **Art. 54.2 – Destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati non funzionali negli ambiti di edificazione diffusa e nella zona agricola**

1. Negli ambiti di edificazione diffusa e nella zona agricola sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- *destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo;*
  - *strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;*
  - *Country house, locande;*
  - *attività di ristorazione;*
  - *fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;*
  - *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc, una superficie utile di calpestio di 251 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*



- *attività di commercio connesse con l'attività agricola (quali vendita e riparazione di mezzi agricoli), con esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali e terziarie non indicate dalle presenti norme;*
  - *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
  - *artigianato artistico e manuale*
  - *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*
2. In caso di attività produttive/commerciali presenti nell'ambito di edificazione diffusa al momento dell'approvazione del presente PI, la richiesta di eventuali ampliamenti farà riferimento a quanto previsto dalla procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive come normato dal PAT e dal PI, conformemente a quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente.

#### **Art. 54.3 – Modalità di recupero dei fabbricati non funzionali al fondo**

1. I fabbricati non più funzionali al fondo agricolo schedati dal Piano degli Interventi sono raccolti e definiti con schede puntuali che sono parte integrante delle presenti NTO nella sezione "*Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo*".
2. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.
3. Per volumi esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati e misurati all'atto della pratica edilizia, le quantità riportate sulla scheda sono indicative e devono essere convalidate dal rilievo metrico.
4. Gli interventi sono disciplinati con permesso di costruire che prevede l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti dei sottoservizi.
5. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
6. Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, per i quali si rimanda alle Norme del PAT.
7. Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura ai sensi della LRV n° 11/2004, per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.
8. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.
9. Per edifici non funzionali al fondo presenti all'interno degli ambiti di Centro Storico, nelle Corti Rurali, nelle ZTO B e C e negli ambiti di edificazione diffusa, la richiesta di cambio d'uso deve essere formalizzata attraverso la compilazione della specifica scheda progettuale "*Modello Richiesta per il recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo presenti in territorio agricolo, negli ambiti di edificazione diffusa, negli ambiti dei Centri Storici e delle Corti Rurali*" allegata alle presenti NTO.
10. Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale sulla base del Modello di richiesta previsto al precedente comma devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.
11. La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere:
  - *descrizione dell'azienda eventualmente in attività e dei fabbricati;*
  - *identificazione catastale dell'azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso;*
  - *ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività.*



12. Non è consentita per gli annessi rustici alcuna variazione della destinazione d'uso se non entro i limiti delle destinazioni ammesse nelle zone urbanistiche ove gli stessi ricadono, ovvero per gli ampliamenti di cui alla LRV n° 11/04.
13. In caso di necessità di recupero di fabbricati non funzionali situati in zona agricola, le domande che perverranno successivamente alla data di adozione del presente PI, saranno raccolte dall'Ufficio tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto all'Art. 18, LRV n° 11/2004.
14. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dalla normativa comunale vigente.

#### **ART. 55 - EDIFICI DA TUTELARE AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LR 61/85 E DELL'ART. 10 DELLA LR 24/85 CONFERMATI DA PRG**

1. Si tratta di edifici che rivestono interesse di carattere storico ambientale secondo la tradizione della casa rurale nella pianura veronese, individuati sul P.R.G. con apposita grafia (Tav. 13.1 gli edifici ricadenti in zone esterne all'abitato; Tavv. 13.3 gli edifici ricadenti nell'abitato o in prossimità).
2. Il PI conferma e aggiorna l'individuazione degli edifici schedati dal PRG.
3. Gli edifici sono classificati secondo i valori d'arte, di storia e di cultura ed in base al loro stato di conservazione a mezzo di schede di analisi e di progetto (schede B), attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati<sup>1</sup>, così come di seguito elencati:

- **grado di protezione 1):**

edifici di rilevante valore storico ed architettonico che non hanno subito manomissioni sensibili, di cui interessa la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;

- **grado di protezione 2):**

edifici di valore storico ed architettonico che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni che vanno a configurare un insieme organico unitario, senza necessariamente costituire la totalità del manufatto;

- **grado di protezione 3):**

edifici di valore storico ed ambientale che non hanno subito manomissioni sensibili o edifici di valore storico ed architettonico gravemente compromessi, di cui interessa conservare tutti gli elementi esterni e quelli architettonicamente caratterizzanti fra gli elementi interni;

- **grado di protezione 4):**

edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;

- **grado di protezione 5):**

edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in sé compatibile col tessuto circostante;



- **grado di protezione 6):**

edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili col tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso in parte totalmente il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica;

- **grado di protezione 7)**

edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado urbanistico;

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio schedato è possibile procedere con i seguenti interventi:

- **Restauro filologico** (per gli edifici soggetti a grado di protezione 1):

riguarda edifici e strutture murarie; da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico. L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.

Devono essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali; non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o superfetazioni.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica.

- **Restauro conservativo** (per gli edifici soggetti a grado di protezione 2):

riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinarne il valore storico ed architettonico.

L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni; marcapiani, lesene, modanature, etc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie qualora si tratti di strutture caratterizzanti;





- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia originaria dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con il contesto edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- h) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- l) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- n) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;
- o) conservazione e ripristino degli infissi originari: laddove questi vengano meno andrà fatto comunque; riferimento agli elementi originari preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tale materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- p) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari<sup>1</sup> che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre sono escluse tinteggiature lavabili, plastiche, ecc.;
- q) obbligo di eliminare. le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è ammessa la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni precedenti, fatta eccezione per il punto c) che risulta variato nel modo seguente:



c) inserimento di collegamenti interni verticali e orizzontali nonché di soppalchi e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri tipologici originari.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

r) i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto evitando però la modifica del profilo.

s) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

- **Ristrutturazione parziale** (per gli edifici soggetti a grado di protezione 3):

riguarda edifici e strutture murarie di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi caratterizzanti della struttura interna.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, secondo le seguenti prescrizioni:

a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature ecc.);

b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie contenendo l'eventuale variazione della quota di imposta originaria in un massimo di 50 cm; qualora si tratti di solai originari architettonicamente caratterizzati la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti;

c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

d) possibilità di apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;

e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione e comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

g) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;

h) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;



- i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
- l) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari; che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), essi dovranno rispettare oltre le prescrizioni ed indicazioni precedenti anche le seguenti:

- q) possibilità di realizzare aperture nelle pareti cieche laddove necessarie per la nuova destinazione d'uso, nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati;
- r) i porticati, le vaste aperture dei fienili o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa.

- **Ristrutturazione globale** (per gli edifici con grado di protezione 4):

riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del Centro Storico.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, etc.).

E' ammesso l'ampliamento planimetrico e/o sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole del P.R.G. o sulle schede del PI, o previa adozione di uno strumento attuativo recuperando i volumi di fabbricati con grado di protezione 5 o 6 ricadenti nell'ambito della relativa unità minima di strumento attuativo.

Tali ampliamenti si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare, nonché in conformità con la normativa di seguito



riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici".

- **Tutti gli interventi** (per edifici soggetti a grado di protezione 5):

riguarda edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro di un aggregato abitativo storico non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico.

Sono consentiti con intervento diretto gli interventi edilizi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) DPR 380/2001 e s.m.i. nonché la demolizione parziale o totale con eventuale ricostruzione in sito del volume esistente.

E' ammesso inoltre l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole del P.R.G./ P.I. o nelle schede, o previa adozione di uno strumento attuativo, recuperando i volumi di fabbricati con grado di protezione 5 o 6 ricadenti nell'ambito della relativa unità minima di strumento attuativo. Tali ampliamenti si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare; nonché in conformità con la normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici".

Sempre previa adozione di uno strumento attuativo è ammessa la demolizione totale con traslazione del volume nella localizzazione ritenuta più idonea. I volumi traslati non possono però essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela, fatta eccezione per i lati dove già erano in adiacenza.

Gli immobili destinati ad uso di "annessi alla residenza", con grado di protezione 5, sono soggetti ad obbligo di immediato adeguamento alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici" nel momento in cui sia richiesta una concessione di intervento relativa al fabbricato principale ricadente nella medesima proprietà.

Le coperture devono risultare conformi alle indicazioni riportate sulle tavole di P.R.G./P.I. (in assenza di indicazioni specifiche potrà essere mantenuta la tipologia esistente o comunque ci si dovrà attenere alle indicazioni riportate in normativa)

- **Ristrutturazione edilizio-urbanistica** (per edifici soggetti a grado 6 di protezione):

riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume. L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale etc.

Tutti i volumi soggetti a grado 6 di protezione possono essere recuperati con intervento diretto quando la loro collocazione venga prevista e puntualmente indicata nelle tavole di P.R.G./ P.I. relative ai Centri Storici o nelle schede, secondo una sagoma limite ed una volumetria predefinita;

Per tutti i volumi soggetti a grado 6 di protezione è ammessa la ristrutturazione ai sensi dell'Art. 3 del DPR 380/01, lett. d) come mod. dal d.lgs. n. 301 del 2002.

Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo i limiti e le modalità previste sulle tavole del P.R.G./P.I. è sempre possibile operare la traslazione dei volumi, anche accorpandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo nell'ambito della relativa unità minima indicata sempre sulle tavole di P.R.G./ P.I.



Si precisa dunque che, mentre l'intervento diretto consente di recuperare tra i volumi soggetti a grado 6 quelli consentiti nell'ambito indicato, un'ipotesi di intervento complessivo mirante a recuperare la totalità dei volumi va condotta attraverso uno strumento attuativo.

In sede di strumento attuativo i volumi soggetti a grado di protezione 6 non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela.

- **Demolizione senza ricostruzione** (per gli edifici soggetti a grado di protezione 7):

riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dall'evidente carattere superfetativo, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione.

L'intervento è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate con il grado 7 è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione o autorizzazione relativa ad interventi nella proprietà che le includono.

Eventuali disgregazioni del grado di protezione e/o norme particolari d'attuazione vengono indicate nella stessa scheda.

Contestualmente all'edificio si intendono identificate anche le pertinenze (aia, cortile, pozzi, portali, muri di recinzione, alberature, siepi, ecc.)

Ogni unità edilizia schedata e con relativo grado di protezione costituisce unità di minimo intervento. Non può quindi essere rilasciata la concessione edilizia che non investa la globalità dell'unità edilizia individuata.

Gli interventi possono essere eseguiti anche per stralci, ma sempre in aderenza con il progetto generale.

L'intervento diretto nell'unità minima di intervento è effettuato dal singolo proprietario o da più proprietari aventi diritto e riuniti in consorzio di comparto.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nelle schede è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle proprietà che le includono.

Tutte le pertinenze di ogni immobile soggetto alle presenti norme qualora siano manufatti e/o essenze vegetali ove siano coeve o, di impianto successivo, ma comunque omogenee all'immobile ed al contesto ambientale, sono soggette a conservazione.

Sono fatte salve in ogni caso le eventuali disposizioni più restrittive dettate dagli Enti preposti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico.



## TITOLO 6. ZONE F PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

### **Art. 56 – SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE DI MAGGIOR RILEVANZA E POLO TECNOLOGICO DI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

1. Nell'ambito del territorio del Comune di Arcole sono individuate alcune linee elettriche facenti parte della Rete di Trasmissione Nazionale (RTN) come definita, in attuazione del D.Lgs n° 79/1999, dal D.M. 25 Giugno 1999 e s.m.i., le quali afferiscono alla stazione elettrica di Dugale.
2. Il PAT norma all'Art. 9.8 Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e polo tecnologico di servizi di interesse sovra comunale".
3. I servizi di interesse comunale di maggior rilevanza sono attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale ecc.) a servizio del territorio comunale, la cui influenza può estendersi anche oltre i confini comunali.
4. Il PI conferma l'individuazione effettuata dal PAT relativamente al sistema di servizi principali della programmazione vigente e prevede il suo potenziamento/riorganizzazione generale.
5. Il Polo Tecnologico di servizi di interesse comunale (stazione elettrica della Rete Elettrica di Trasmissione Nazionale – Terna s.p.a. – per smistamento e trasformazione energia con livelli di tensione 132 kV, 220 kV e 380 kV), faccia riferimento alla Legge Quadro 22.02.2001, n° 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" al DPCM 8.07.2003 relativamente alla definizione dei parametri del valore di attenzione e dell'obiettivo di qualità.

#### **PARAMETRI STEREOMETRICI POLO TECNOLOGICO DI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

(Oss. 17, prot. 3922/2014 – punto 1)

<b>Superficie coperta ammissibile</b>	<b>mq/mq</b>	<b>780 mq oltre l'esistente, in quanto già approvato dalla Variante urbanistica parziale al PRG n° 17 – DCC n° 9 del 25/03/2011</b>
<b>Altezza massima dei fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>8,00 Ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici</b>
<b>Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta</b>	<b>ml</b>	<b>In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 7,50 per strade &lt; 10,00 15,00 per strade ≥ 10,00 (1)</b>
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>ml</b>	<b>5,00 o in aderenza (2)</b>
<b>Distacco minimo tra fabbricati</b>	<b>ml</b>	<b>(H1+H2)/2 minimo 10,00 o in aderenza</b>

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc
- (2) o minore distanza previo consenso del vicino. Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O.



## **Art. 57 – DOTAZIONE DI SERVIZI E ATTREZZATURE NEI PUA**

### **Art. 57.1 – Zona F1 - Aree per l'istruzione**

1. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle attrezzature di supporto quali palestre, mense, ecc.
2. Il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 40%; l'altezza massima è fissata in m 9,00 fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche; per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per le zone residenziali.
3. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza al suo sito ideale, dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero di occupanti l'attrezzatura.
4. Internamente alla recinzione, o in assenza al suo sito ideale, dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

### **Art. 57.2 – Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune**

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale.
2. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere i 10,00 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali.
3. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:
4. attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico:
  - 5 mq dipendente;
5. attrezzature con sportelli aperti al pubblico:
  - 5 mq dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda
6. L'area per attrezzature di interesse comune sita nel capoluogo, sul retro di Piazza Poggi, individuata come "Area Mercato" andrà sottoposta a progettazione unitaria che veda l'inserimento di un fabbricato polifunzionale posto a delimitare lo spazio destinato al mercato. L'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere i m 8,00 con un numero massimo di piani pari a due.
7. Si precisa che le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione, al servizio delle suddette attrezzature pubbliche o di uso pubblico, al fine di ripartire adeguatamente i carichi urbanistici.
8. Si specifica, altresì, che gli standards urbanistici, relativi alle suddette attività di interesse comune, dovranno comunque essere indicati e dimensionati con apposita convenzione da sottoscrivere fra le parti, al fine di regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale.
9. **Per l'area per attrezzature di interesse comune individuata dalla struttura delle "Opere Riunite Don Luigi Rossi" – I.P.A.B., sono ammesse volumetrie in ampliamento anche all'interno del perimetro del centro storico, al fine di realizzare opere in funzione del benessere e della migliore fruibilità degli spazi da parte degli ospiti. E' ammessa pertanto la realizzazione di tettoie, pensiline, volumetrie che si devono armonizzare con il contesto insediativo attraverso l'utilizzo di opportuni materiali, colorazioni, elementi formali. Per i parametri dimensionali dell'area di proprietà si faccia riferimento al comma 2 del presente articolo. (Oss. 4, prot. 2031/2014 – punto 2)**



### **Art. 57.3 – Zona F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport**

1. Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.
2. In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali o ciclabili nonché attrezzature ginniche: gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.
3. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport potranno essere realizzati edifici fino ad un rapporto di copertura massimo del 30% dell'area.
4. Per quanto riguarda l'area adibita a parco gioco e sport che interessa per buona parte il vincolo cimiteriale del capoluogo, si prescrive che all'interno di questa devono essere collocati solo impianti che prevedono le sole architetture di terra (campi di tennis) prevedendo il campo di calcio al di fuori di questa.

#### **Art. 57.3.1 – Scheda Progetto Maneggio Var. 2014**

*(Oss. 17, prot. 3922/2014 – punto 3)*

1. **Il PI ha individuato un ambito idoneo a sviluppare le attività economiche integrative al sistema dei servizi al turismo e che possono favorire lo sviluppo del sistema primario del quale risultano affini, con la previsione di strutture con funzione ludico-ricreativa.**
2. **Sono pertanto ammesse attrezzature turistico-ricreative (maneggi) per l'utilizzo delle quali va prevista una convenzione con il Comune. Per tali attrezzature il progetto comprenderà:**
  - a) **la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'infrastrutturazione dell'area, con particolare attenzione agli standard a parcheggio da dimensionare ai sensi della normativa vigente. In sede di progettazione dell'ambito dovrà essere prevista una dotazione di aree a parcheggio inerbito sufficiente ad accogliere i veicoli dei fruitori.**
  - b) **la sistemazione di tutte le aree scoperte destinate sia all'uso sportivo che all'assolvimento degli standards.**

#### **Destinazioni d'uso**

Tali aree sono da destinarsi a servizi specialistici per lo sport ed il tempo libero e avranno le seguenti destinazioni d'uso:

##### **Edifici**

- Maneggio cavalli e scuderie coperti;
- attrezzature compatibili con le attività svolte;
- spogliatoi e servizi vari;
- annessi rustici e ricoveri attrezzi;
- box.

##### **Aree scoperte**

- Galoppatoio e maneggio;
- parcheggi;
- aree a verde;
- percorsi.

L'insediamento di eventuali scuderie è ammesso solo nel rispetto delle distanze igieniche di Legge.

#### **Modalità di attuazione**

In tali zone il piano si attua per intervento diretto convenzionato.

In sede di attuazione degli interventi dovrà pertanto essere garantita, mediante idonea convenzione, la fruizione pubblica dell'impianto nelle forme e nei modi concordati con l'Amministrazione.





La definizione dei parametri edilizi per tali zone avverrà con l'approvazione dei progetti edilizi a seguito della stipula della Convenzione urbanistica ovvero dell'Accordo ai sensi Art. 6 LRV n° 11/2004 e s.m.i., se e quando richiesto.

La scheda progettuale allegata alle presenti norme si intende come ricognitiva delle destinazioni d'uso previste nell'ambito. Il sedime di ingombro può pertanto essere modificato nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dei seguenti parametri stereometrici.

#### Parametri stereometrici

Rapporto massimo di copertura		30% dell'area
Altezza massima dei fabbricati	m	7,5
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi strada costituenti zone di manovra e/o sosta	m	In allineamento con fabbricati preesistenti In assenza di allineamenti: 7,50 per strade < 10,00 15,00 per strade ≥ 10,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5,00 o in aderenza (2) (3)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$(H1+H2)/2$ minimo 10,00 o in aderenza

(1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc

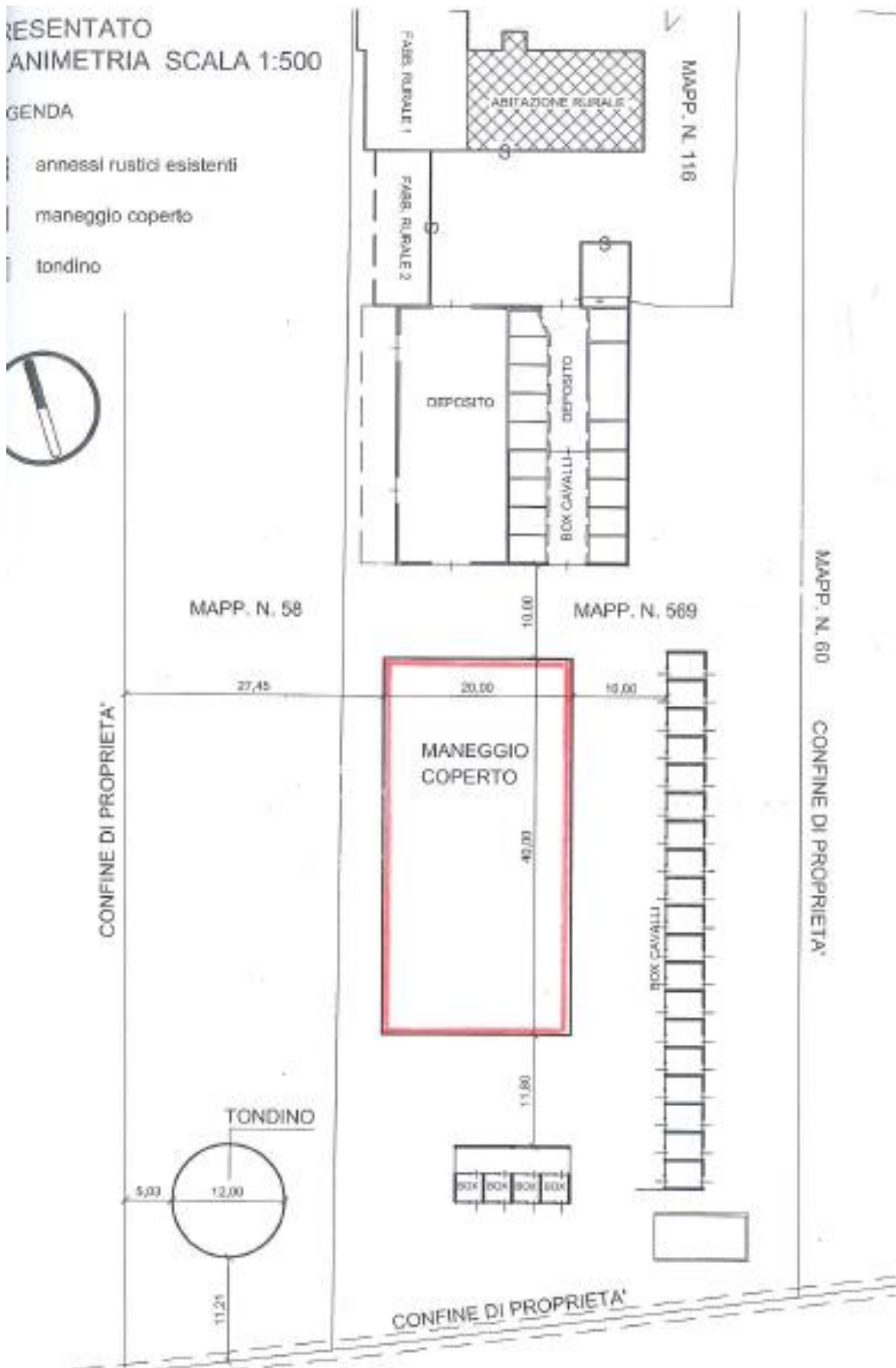
(2) o minore distanza previo consenso del vicino. Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O.

(3) Per i fabbricati esistenti continuano a valere le distanze e le dimensioni già autorizzate (compresi gli ampliamenti già oggetto di pratiche precedenti)

La realizzazione di eventuali strutture temporanee dovrà essere comunicata ai sensi della normativa vigente. Le strutture temporanee dovranno essere realizzate secondo criteri di sostenibilità, mediante impiego di materiali preferibilmente ecologici.

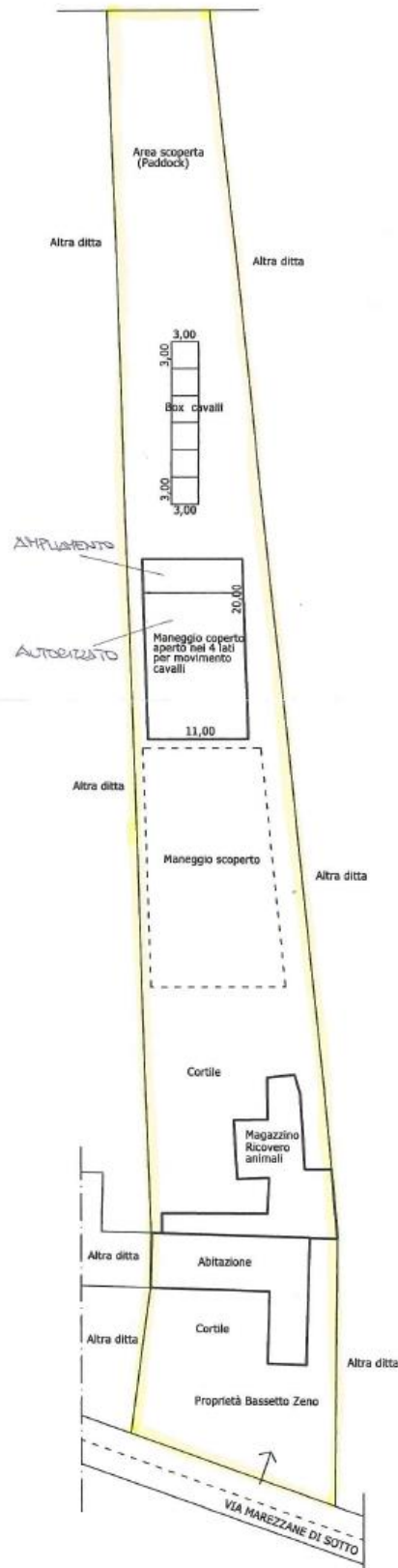


Scheda modificata con Var. VII PI





Schede inserite con Var. VII PI da assoggettare a Convenzione





**Planimetria dell'area attrezzata**  
**scala 1:1000**



**Art. 57.4 – Zona F4 - Parcheggi**

1. Sulle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico.
2. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi: le aree con estensione superiore a 300 mq dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

**Art. 57.5 – Passaggi pedonali e piste ciclabili**

1. Sono aree destinate alla realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili, di uso pubblico.
2. La loro larghezza non dovrà essere inferiore a m 2.50 e dovranno essere realizzati in conformità con la vigente legislazione relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche.
3. Il tracciato è puramente indicativo, in sede di realizzazione sono ammesse variazioni, per motivi di pubblico interesse.



## TITOLO 7. FASCE DI RISPETTO E AMBITI DI VINCOLO E TUTELA

### **Art. 58 – ALBERI SIGNIFICATIVI**

1. Il PI conferma l'individuazione degli alberi significativi inseriti dal PAT, e normati all'Art. 7.3 *Alberi significativi* (cedro centenario; siepi e filari alberati)". Si tratta dei principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio rurale, costituiti da un albero monumentale nel centro urbano di Arcole, da siepi e filari alberati.
2. E' vietato abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi individuati, se non con le procedure autorizzate dalla autorità competente.
3. Sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle alberature con particolare riguardo all'apparato radicale.
4. Non e consentita quindi l'eliminazione di filari, di siepi o di singole piante locali e/o naturalizzate, come individuate dal PAT, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie.
5. E' vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. 20/2002, se non con le procedure ivi previste.
6. È fatto divieto a chiunque di abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali censiti dagli strumenti urbanistici. Gli interventi per una corretta manutenzione e conservazione degli alberi monumentali nonché il loro eventuale abbattimento, qualora non siano già attribuiti alla competenza di Enti o Amministrazioni diverse ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono autorizzati dal Comune, previa acquisizione di un parere tecnico delle strutture regionali competenti in materia di servizi forestali e fitosanitari. L'abbattimento di alberi inclusi nell'elenco avviene esclusivamente per motivi di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative.

### **Art. 59 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

1. Il PAT ha individuato puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.
2. Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.
3. Ogni intervento che comporti operazioni di scavo e subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessita di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali.
4. Tutti gli interventi previsti all'interno di queste aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino i 50 cm di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima ancora della loro presentazione in Comune, e successivamente alla notifica della denuncia di inizio lavori (DIA) presso la stessa.
5. Alla DIA ed al Permesso di Costruire da presentare in Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della DIA stessa presso la Soprintendenza Archeologica.
6. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.



## Art. 60 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. L'edificazione e l'estensione della fasce di rispetto stradale è regolata dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 di approvazione del Nuovo Codice della strada e dal DPR 16 dicembre 1992, n. 495 come modificato dal DPR 26 aprile 1993, n. 147 e s.m.i.
2. Le fasce di rispetto campite nelle planimetrie di progetto sono indicative in quanto la delimitazione di centro abitato ai sensi del suddetto Decreto può essere variata con Delibera di Giunta Comunale di conseguenza hanno vigenza solamente quelle che si vengono a trovare all'esterno del perimetro di centro abitato.
3. 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.
4. E' ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante.
5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
6. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.
7. Sono fatte salve le deroghe concesse dall'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto.
8. Per gli edifici esistenti fronteggianti strade di tipo "F" all'interno delle fasce di rispetto e fuori dai centri abitati sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettera a-b-c-d del DPR n° 380/2001 e s.m.i., nonché gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. In merito al concetto di "area agricola adiacente", si precisa che:
  - trattasi di area esterna alla fascia di rispetto
  - tale area adiacente deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma;
  - deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
  - non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).
9. **Relativamente agli ampliamenti all'interno delle fasce di rispetto stradali ai sensi dell'art.4ter della LRV n° 30/2016: si riporta l'articolo della normativa citata vigente:**

*4 ter. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30*



*aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria."*

#### **Art. 61– FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**

1. Si faccia riferimento all'Art. 6.12 Cimiteri / Fasce di rispetto da PRG Vigente – T.U. leggi sanitarie – R. D. 1265/1934 del PAT approvato.
2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
3. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con natura storico-monumentale-architettonica di cui all'art. 7 – Invarianti del PAT, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.
4. Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate principalmente alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde. E' ammesso a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori.
5. Le aree comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
6. Possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo previo parere favorevole dell'Autorità Competente alla tutela del vincolo.
7. La definizione degli impianti cimiteriali si rinviene nell'art. 56 del D.P.R. 10.09.1990 n. 285 – che riproduce sostanzialmente l'abrogato art. 54 del Decreto del Presidente della Repubblica 21 ottobre 1975, n. 803 – il quale permette di affermare che gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie, siano da considerarsi opere di urbanizzazione primaria:
  1. *La relazione tecnico-sanitaria che accompagna i progetti di ampliamento e di costruzione di cimiteri deve illustrare i criteri in base ai quali l'amministrazione comunale ha programmato la distribuzione dei lotti destinati ai diversi tipi di sepoltura.*
  2. *Tale relazione deve contenere la descrizione dell'area, della via di accesso, delle zone di parcheggio, degli spazi e viali destinati al traffico interno, delle eventuali costruzioni accessorie previste quali deposito di osservazione, camera mortuaria, sale di autopsia, cappelle, forno crematorio, servizi destinati al pubblico e agli operatori cimiteriali, alloggio del custode, nonché impianti tecnici.*
  3. *Gli elaborati grafici devono, in scala adeguata, rappresentare sia le varie zone del complesso, sia gli edifici dei servizi generali che gli impianti tecnici".*
8. Per gli interventi ammessi all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, a comprendere le fasce di attenzione fino ai 200 m, si faccia riferimento a quanto previsto dalla LRV n° 30/2016:
 

*"Il comma 4 bis dell'articolo 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, è sostituito dal seguente: "4 bis. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi. "*
11. La disposizione richiama il concetto di "intervento urbanistico", contemplato dal comma 5 dell'articolo 338 del r.d. 1265 del 1934, il quale dispone che:
 

*"Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire,*





*previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre".*

#### **Art. 62 – FASCE DI RISPETTO FLUVIALE E TUTELA DEI CORSI D'ACQUA**

1. Il PI, ai sensi di quanto previsto dal PAT (Art. 6.8 - *Idrografia / Fasce di rispetto idraulico* e Art. 8.4 - *Idrografia/Fasce di rispetto - Zona di tutela art. 41 LR n° 11/2004*), disciplina le zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99 non consentono nuove edificazioni.
2. All'interno delle fasce di rispetto si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle normative vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
3. Le fasce di rispetto fluviale sono principalmente destinate alla realizzazione di opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione.
4. Possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.
5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
6. Gli interventi dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4,00 m.
7. Sono fatte salve le deroghe concesse dalle autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto.
8. Gli ambiti corrispondenti alle zone di tutela individuate ai sensi dell'Art. 41 della LRV n° 11/04, ai sensi dell'Art. 8.4 del PAT corrispondono i corsi d'acqua di pregio ambientale con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
  - *conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;*
  - *realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.*
9. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95).
10. La tutela viene attuata assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzio di Bonifica, ATO, Autorità di Bacino del Fiume Adige, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.) secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:
  - a) nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc. degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
  - b) nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero percorso dei corsi d'acqua che richiedono un monitoraggio costante, contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.
11. Il PI individua graficamente la fascia di rispetto nelle zone di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, confermando che non sono consentite nuove edificazioni, **ad eccezione di impianti tecnologici finalizzati ad attività di servizio pubblico (Cabine Enel)** (Oss. 17, prot. 3922/2014 – punto 4):





- nell'insieme di ATO a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;
- nell'insieme di ATO a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo, per una profondità di m 20 dall'unghia esterna dell'argine principale.

**All'interno delle fasce di rispetto di cui al comma 1 del presente articolo si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle normative vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico anche per quello che riguarda la realizzazione di impianti tecnologici finalizzati ad attività di servizio pubblico.**

12. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, degli ambiti di edificazione diffusa e del perimetro del centro abitato, l'edificabilità e preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) di cui al paragrafo precedente.
13. Non sono ammesse, per una profondità di almeno m 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.

#### **Art. 62.1 – Tutela dei corsi d'acqua**

1. Al fine di tutelare opportunamente i corsi d'acqua considerato l'interesse idrogeologico ecologico ed ambientale di questi ecosistemi, è fatto divieto di modificare, alterare o rettificare in modo consistente i predetti corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di argini ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi.
2. Eventuali opere di difesa spondale, dovranno essere concordate con il Consorzio di Bonifica secondo i criteri più elementari di bioingegneria.
3. Infine, deve essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffusi (agricoli, urbani, industriali, ecc.) in base a quanto disposto dagli artt. 12 e 13 del P.T.R.C.
4. Nei diversi contesti urbani e di territorio aperto il P.I. promuove l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione e conferma quanto previsto dal PAT all'Art. 10.21 – "Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto".

#### **Art. 63 – FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI**

1. Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.
2. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.
3. La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.
4. In tali ambiti vige quanto stabilito dalla Legge 36/2001 e gli interventi sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV che accerti un'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiore ai limiti massimi indicati dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.
5. Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile, vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento



elettromagnetico.

6. Le distanze indicate potranno essere variate in conformità alla situazione di fatto esistente.

#### **Art. 64 – RETE METANODOTI SNAM RETE GAS SUL TERRITORIO COMUNALE**

1. Il PI individua i tracciati dei metanodotti come pervenuti dalla stessa Snam Rete Gas al Comune di Arcole con nota prot. 1201/26-07-2012.
2. Le condotte prevedono una fascia di rispetto/sicurezza standard (misurata ortogonalmente all'asse della tubazione) che risulta variabile da 3 a 20 m in funzione della pressione di esercizio, del diametro delle condotte e, in alcuni casi, di accordi privatistici con le proprietà private e/o di particolari accorgimenti tecnici.
3. Il D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8", al punto 1.5, prevede che gli Enti locali preposti alla gestione del territorio debbano tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale nella predisposizione e/o nella variazione dei propri strumenti urbanistici e prescrivere il rispetto della citata normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta.
4. In caso di rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta, pareri in prossimità dei tracciati individuati, e per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc) o per le modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un metanodotto o di gasdotto, è fatto obbligo al richiedente di prendere contatto con l'Ente proprietario dell'impianto per individuare eventuali interferenze concordare i conseguenti interventi.
5. I tracciati individuati in tavola devono considerarsi indicativi, da verificare a cura di personale qualificato di Snam rete Gas, ed eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PI, relativamente al tracciato dei metanodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

#### **Art. 65 – CONI VISUALI, AREE DI RISPETTO AMBIENTALE**

1. Trattasi di aree in cui è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, nonché di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale.
2. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b), c), d) del DPR n° 380/2001 e s.m.i., salvo diverse specifiche disposizioni del PI.
3. Le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia. In tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità Competenti alla tutela del vincolo.
4. A integrazione dei coni ottici-visuali individuati dal PRG, ai sensi dell'art. 9.16 delle NT del PAT, il PI individua i principali coni visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche del PAT come "cono visuale".
5. Le aree libere individuate lungo la viabilità comunale, attraverso le quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi del paesaggio agrario, sono inedificabili; inoltre vanno tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva.
6. Il PI, promuovendo azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti (con particolare riguardo all'area della Zerpa), prevede le seguenti prescrizioni e direttive.



- la realizzazione di manufatti che possono comportare il cambiamento dello "skyline" esistente comporta che in fase progettuale e localizzativa si tenga conto delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione e della presenza di eventuali con visuali previsti dal PRG e dal PAT e confermati dal PI.
- I manufatti dovranno essere preferibilmente localizzati in posizioni e quote di limitata percezione visiva: l'intervento dovrà essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere minimizzato; qualora appaia suscettibile di particolare incidenza nel contesto ambientale esistente, si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, o verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale. **Relativamente all'ambito di Piazza Europa, per cui la pianificazione comunale prevede opportune misure di riqualificazione in funzione del miglioramento della qualità urbana, sono ammesse modifiche alle quote di livello, verificate con un'attenta progettazione dello skyline e delle aree di intervento. (Var VII PI – 2016)**
- In ambiti di particolare valenza ambientale nella progettazione dei manufatti di cui al presente articolo, va predisposto uno specifico studio di mitigazione volto ad assicurare la permanenza delle caratteristiche percettive tradizionali dei luoghi e il mantenimento di corridoi ecologici efficienti che assicurino l'interconnessione delle aree a più elevata naturalità.
- Quando è possibile, in presenza di muri esistenti, è preferibile progettare un impianto unitario dei manufatti, per evitare l'eccessiva dispersione di fabbricati sul territorio e per permettere un rapporto diretto visivo e percettivo delle tettoie con gli edifici di pertinenza.
- Le indicazioni di cui al presente articolo, prevedono indicativamente l'inedificabilità degli ambiti individuati per una profondità minima di 100 m, fatta salva verifica puntuale con opportuni elaborati e foto inserimenti della preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti come indicati dal PAT.

#### **Art. 66 – CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI**

1. Il PAT individua i principali "Contesti figurativi dei complessi monumentali" di Villa Poggi-Ottolini e Villa Malaspina, rappresentati dai parchi, giardini e in generale spazi scoperti circostanti i complessi di interesse storico-monumentale, normati ai sensi dell'Art. 9.23 Contesti figurativi dei complessi monumentali delle NT.
2. Tali spazi scoperti, oltre a possedere in sé e per sé valore storico-ambientale, concorrono a comporre l'immagine storica dei fabbricati/manufatti storici.
3. Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.
4. In tali ambiti in particolare si prevedono le seguenti indicazioni progettuali:
  - sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
  - è necessario conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
  - è necessario evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
  - il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui o previa valutazione del responsabile dell'Area tecnica.
  - è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti. e va prevista l'eventuale eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine



- dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso.
- vanno previste apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di espansione.
  - In area a contesto figurativo, che costituiscono zona a sé stante, sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del D.Lgs. 380/01 e s.m.i. e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non previsti nelle presenti norme.
  - Sono ammissibili inoltre gli interventi che non incidano nella volumetria purché tali interventi ottengano la valutazione favorevole di compatibilità ambientale previo parere favorevole della Commissione Beni Ambientali.
  - In tali aree possono essere individuate aree a standard.
    - in tali aree è ammesso l'uso agricolo e per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
  - vanno tutelati e conservati gli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti;
  - vanno conservati le alberature ed elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, che non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con alberature ed elementi vegetazionali della stessa specie;
  - vanno riqualificati le parti e gli elementi in situazione di degrado ed va prevista l'eliminazione degli elementi incoerenti.

#### **Art. 67 - AREE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO**

1. Trattasi di aree che per loro caratteristiche, ubicazione di protezione di visuali e di quanto altro a valenza paesaggistico-ambientale, sono indicate per la loro conservazione a verde secondo le seguenti caratteristiche:
  - Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone urbanizzate o urbanizzabili limitrofe;
  - Per le aree a parco, a giardino ad orto o a particolare cultura è vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata;
  - Per l'edilizia esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.
  - Per l'edilizia residenziale esistente sono ammessi aumenti di volume fino al 20% della cubatura in essere con un massimo di mc 150 per edificio.
  - Per i corpi di fabbrica esistenti e condonati ai sensi di legge è consentita la demolizione e ricostruzione di pari quantità di volume. La nuova edificazione dovrà rispettare la normativa del Nuovo Codice della Strada
  - Sono in ogni caso ammesse quelle costruzioni: chioschi, serre, ecc. legate alla coltivazione dei fondi o finalizzate a valorizzare le sistemazioni a verde e giardino, fatte salve in ogni caso le dovute autorizzazioni degli Enti competenti per il rilascio delle rispettive concessioni.
2. Ai sensi dell'Art. 10.8 - "*Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI*" del PAT, le aree a verde privato dovranno essere considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, da sistemarsi a verde, per esprimere il carattere e la valenza dell'insediamento in cui ricadono.
3. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
  - a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.;
  - b) la funzione delle alberature nella delimitazione degli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;



- c) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).
4. E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni di igiene all'interno degli spazi verdi al fine di prevenire l'insediamento di animali molesti, ovvero di rimuovere vegetazione infestante e rifiuti.
  5. Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare lungo la viabilità ed i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.

#### **Art. 68 - AREE BOScate DI COMPENSAZIONE**

1. Si faccia riferimento all'Art. 9.18 - Aree boscate di compensazione (Isole ad elevata naturalità) del PAT approvato, che si confermano come ambiti da destinare a rimboschimento, e la cui dimensione bilancia il consumo di nuovo suolo per sviluppo insediativo residenziale. Tali aree hanno la finalità di ridisegnare il paesaggio riducendo gli impatti visivo/acustico e da polveri.
2. Le aree boscate di compensazione dovranno essere reperiti parte della quota standard di pertinenza dei nuovi insediamenti. In riferimento ai criteri di sostenibilità individuati nel Rapporto Ambientale, in sede di PI, la realizzazione di tali aree boscate di compensazione, costituite da aree pianeggianti, avrà validità temporale di 10 anni.
3. In tali ambiti verrà posta particolare attenzione:
  - al mantenimento delle alberature d'alto fusto eventualmente esistenti, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
  - alla quantificazione di dotazioni minime di alberature quale forma di compensazione; dovrà essere rispettata una metodologia che garantisca il principio della sostenibilità e della inalteranza della CO2 dispersa nell'aria; tale metodologia dovrà prevedere la compensazione di parte della CO2 emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'adeguata quantificazione di aree alberate (boschi, filari, ecc.); considerando che, secondo il metodo ARPA, ogni ettaro di bosco produce 4 mc di ossigeno al giorno nelle stagioni vegetative;
  - alla modalità di attuazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o miste artificiali dovrà essere predisposta in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento nella localizzazione dei nuovi insediamenti, mirando l'intervento alla compensazione/mitigazione.

#### **Art. 68 bis - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)**

1. Si faccia riferimento all'Art. 9.19 Aree di connessione naturalistica (Buffer zone) del PAT approvato, che promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di potenziamento della biodiversità e di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.
2. Tali aree assumono importanza rilevante quali "aree preferenziali" per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti, in fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi in queste specifiche aree.
3. Per le aree suddette vanno previste specifiche misure di tutela. In particolare, anche sulla base di idonee misure gestionali, dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.
4. All'interno di tali aree, qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare strutture di piccole dimensioni, queste dovranno essere localizzate nelle aree marginali della rete, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da



- realizzarsi contestualmente all'opera.
5. sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PAT e ai sensi del titolo V della L.R. n. 11/2004;
  6. sono consentiti gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche;
  - ~~7. gli interventi di trasformazione del territorio non previsti dal presente piano e non riconducibili a funzioni residenziali e/o agricole devono essere sempre soggetti a valutazione preliminare di screening ai sensi della DGRV 3173/2006. **(Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)**~~
  8. Il PI:
    - mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
    - risagoma gli ambiti di connessione naturalistica a escludere gli ambiti di edificazione diffusa di cui all'art. 9.2 dell'NT del PAT coerentemente e in aggiornamento con quanto previsto dal PAT per dare una lettura omogenea del territorio, promuove il riordino senza nuovi interventi edificatori se non quelli legati a esigenze familiari e non speculative;
    - promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
    - sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. "In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento, di riqualificazione ambientale ed incentivazione delle attività turistiche, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013, in particolare l'Asse 2: Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale e Asse 3: Qualità della vita nelle zone rurali e diversificazione dell'economia";
    - salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);
    - favorisce 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;
    - prevede la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.



## TITOLO 8. NORME TRANSITORIE E FINALI

### **ART. 69 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PI**

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal PI, ove non sia stabilito l'intervento mediante PUA o non sia dichiarata la pubblica utilità, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Essi potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme e potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

### **ART. 69 bis - INDICAZIONI PUNTUALI**

- ~~1. Nella lottizzazione "Sanguane", l'ultimo lotto libero mantiene una propria cubatura residua derivante dalla differenza tra la volumetria massima della lottizzazione ed i volumi dei fabbricati realizzati.~~
- 1. *Il lotto è privo di cubatura come stabilito dall'art. 15 della convenzione urbanistica stipulata per il Piano di lottizzazione Sanguane in data 26.05.2000 Rep. 84.797 in quanto le istanze di concessione edilizia dovevano essere comunque presentate entro i termini di validità del P.d.L. stesso (10 anni dall'esecutività della delibera di Consiglio Comunale di approvazione n° 31 del 19.04.2000). Pertanto l'intervento edilizio sull'ultimo lotto rimasto (lotto n° 3) sarà soggetto a permesso di costruire convenzionato in quanto la convenzione urbanistica stipulata per il Piano di lottizzazione Sanguane in data 26.05.2000 Rep. 84.797 è scaduta (10 anni dall'esecutività della delibera di Consiglio Comunale di approvazione n° 31 del 19.04.2000), l'art. 15 prevedeva che le istanze di concessione edilizia dovevano essere comunque presentate entro i termini di validità del P.d.L. stesso e le aree, con relative opere di urbanizzazione, non sono ancora state cedute all'Amministrazione Comunale. (Apporto collaborativo Var VII PI – 2016).***
2. Nella zona produttiva "D1/1" posta lungo via Casalveghe, direzione ovest, la strada indicata seppure realizzata, è di proprietà privata, e mantiene una propria cubatura come indicato nelle tavole di P.R.G.



## TITOLO 9. CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PAT IN RAPPORTO ALLA VAS

### **ART. 70 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO IN RAPPORTO ALLA VAS**

1. In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il PAT determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti impreveduti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.
2. L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.
3. Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
  - al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
  - alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
  - all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo del Comune agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
  - all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli;
  - la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
4. In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del PAT.
5. Il PI garantisce la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
6. Si faccia riferimento all'Art. 12.1 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del piano in rapporto alla VAS" delle NT del PAT.
7. L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del piano, dalla approvazione del primo P.I.





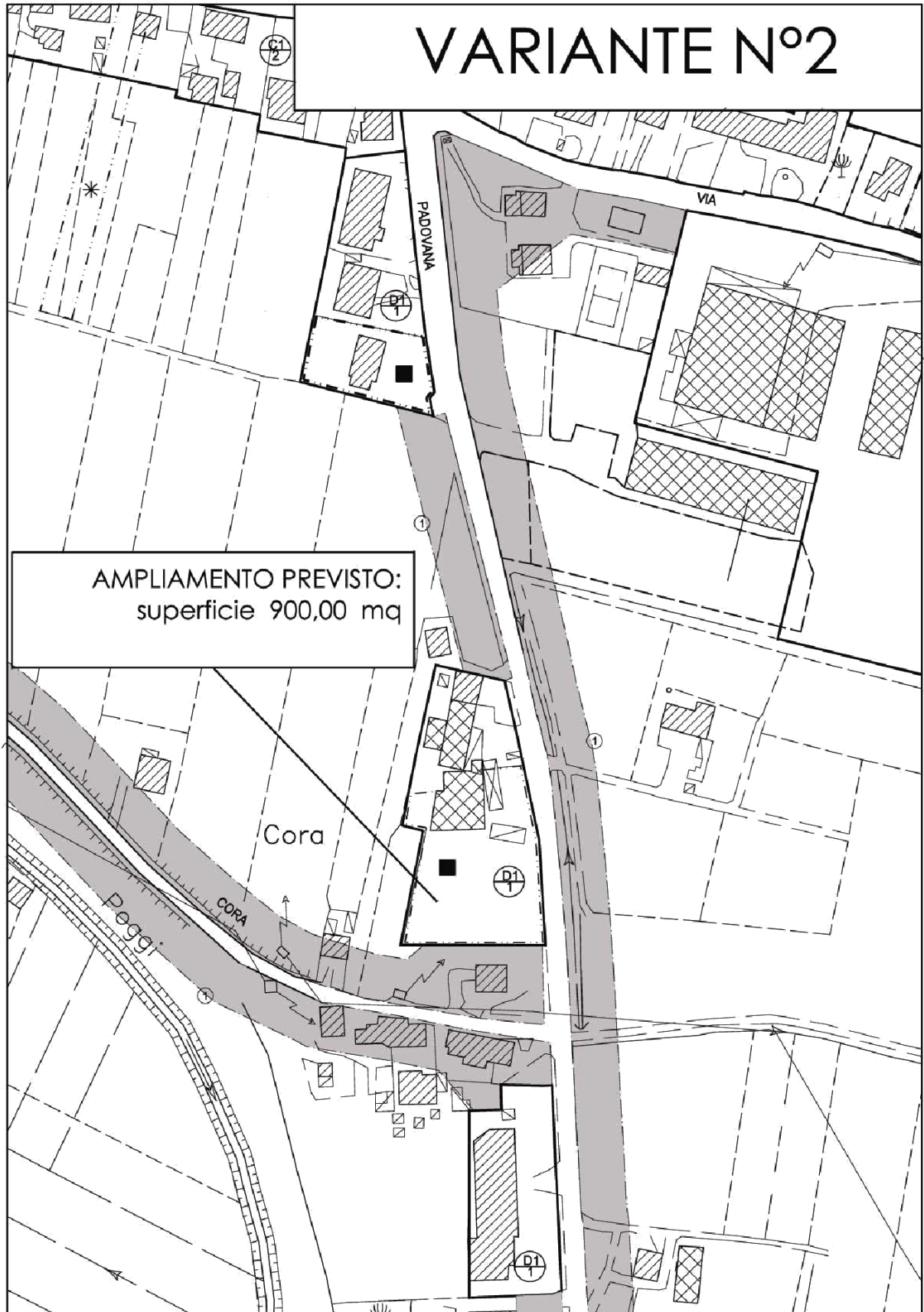
## TITOLO 10. COMPATIBILITA' IDRAULICA

### **ART. 71 - COMPATIBILITA' IDRAULICA**

1. Si faccia riferimento all'Art.8.7 Compatibilità idraulica del PAT.
2. Tutte le aree soggette a trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla DGR n. 2948/2009, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.
3. Il PI disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 2948/2009 e con le disposizioni del presente articolo, che provvedono a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare.
4. Esso e inoltre tenuto a rispettare le disposizioni date per i singoli ATO e insiemi di ATO e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.
5. In riferimento al parere sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT espresso dall'Ufficio Regionale competente Genio Civile di Verona, prot. n. 607057 del 19.11.2010:
  - sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico.
6. Inoltre:
  - dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel parere citato;
  - dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc.);
7. Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensativi relative al PI saranno esaminati dall'Ufficio del Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

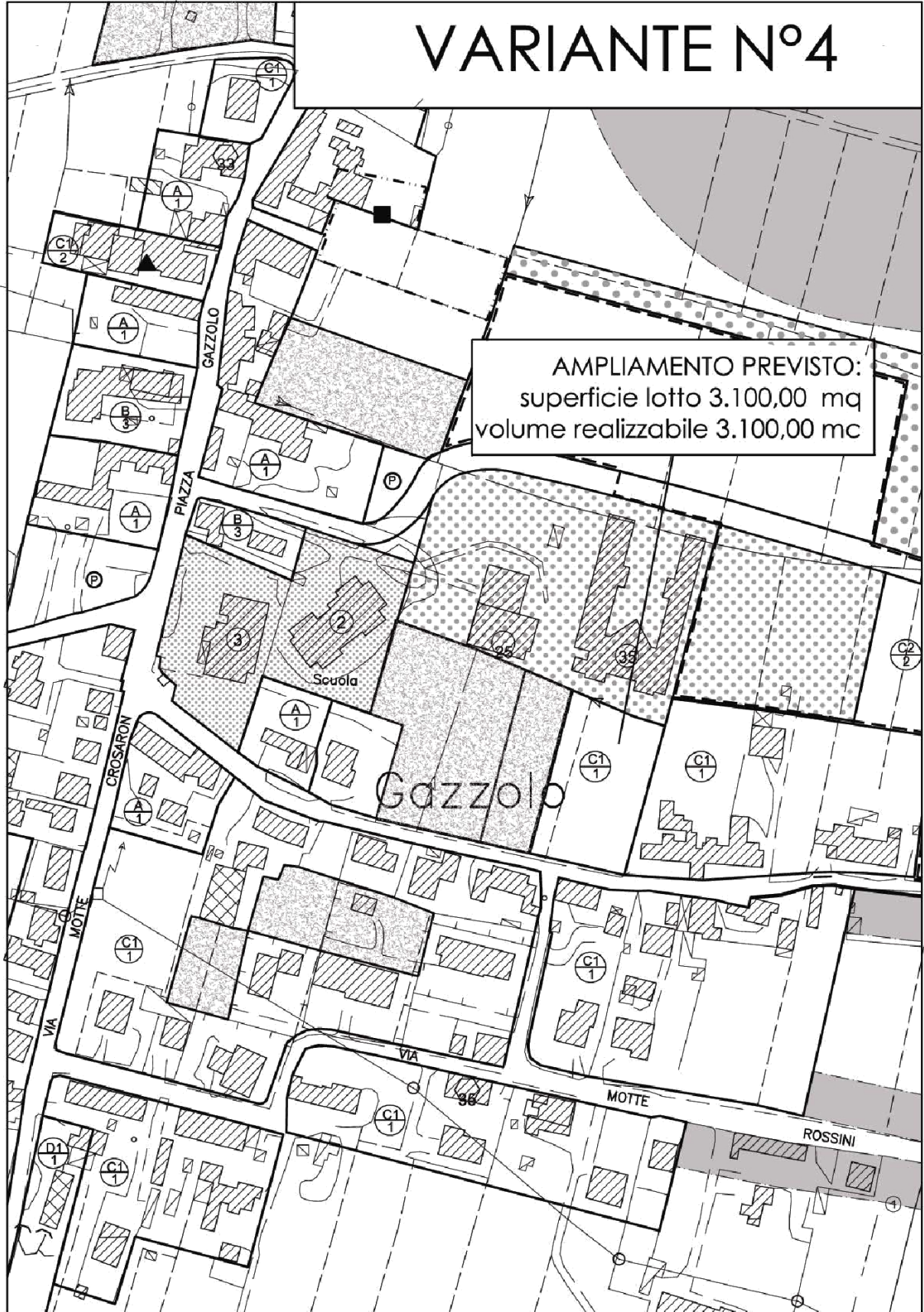
Si richiamano integralmente il Parere di Compatibilità Idraulica del PI rilasciato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, prot. 2868 del 19 Febbraio 2013, il Parere di Compatibilità Idraulica della I variante PI rilasciato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, prot. 3550 del 10 Marzo 2014 e la Valutazione di Compatibilità Idraulica del Genio Civile, prot. 94778 del 4 marzo 2013 (che di seguito di riportano integralmente).



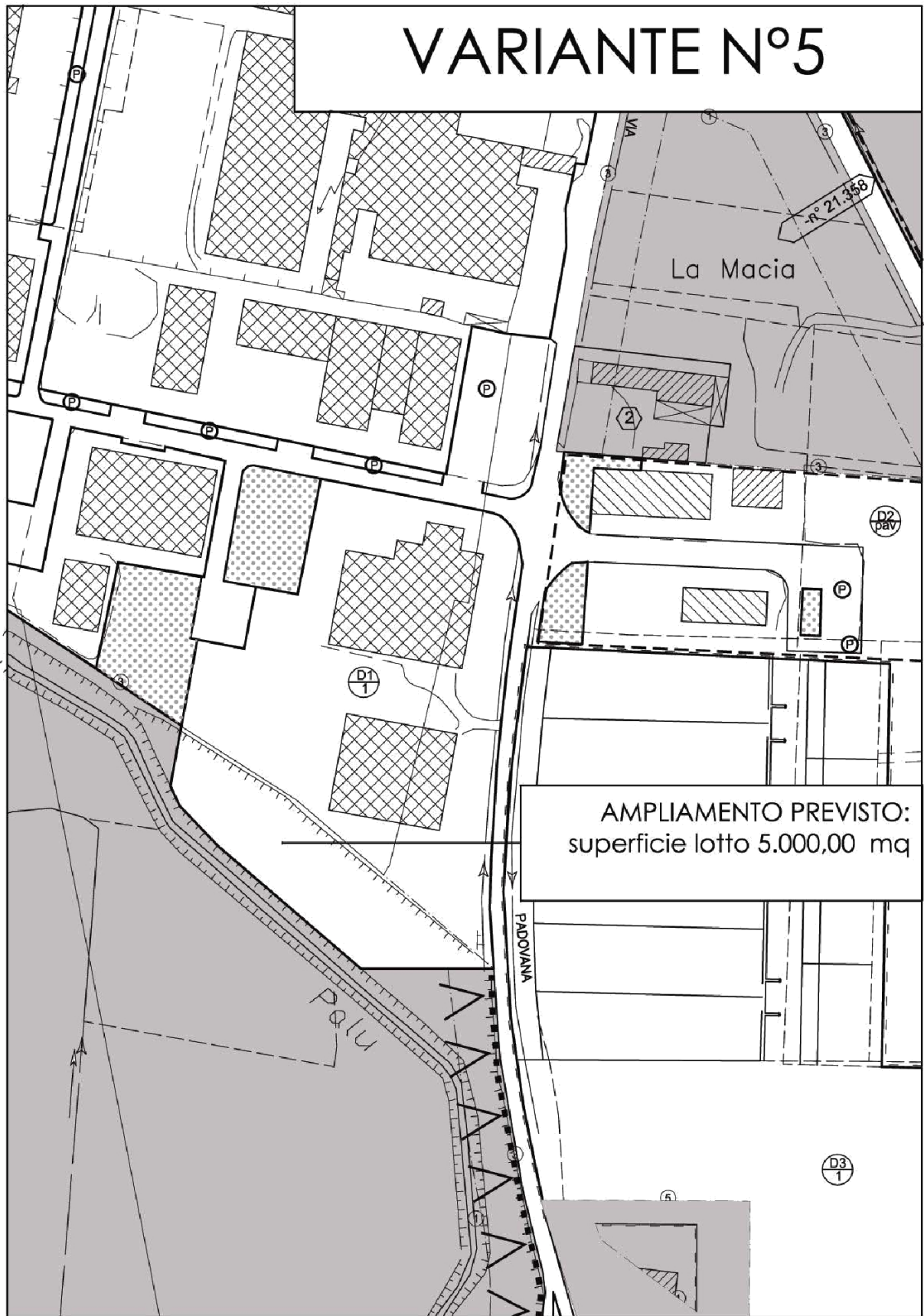


Adeguito alla DGRV n° 38/97





Adeguito alla DGRV n° 38/97

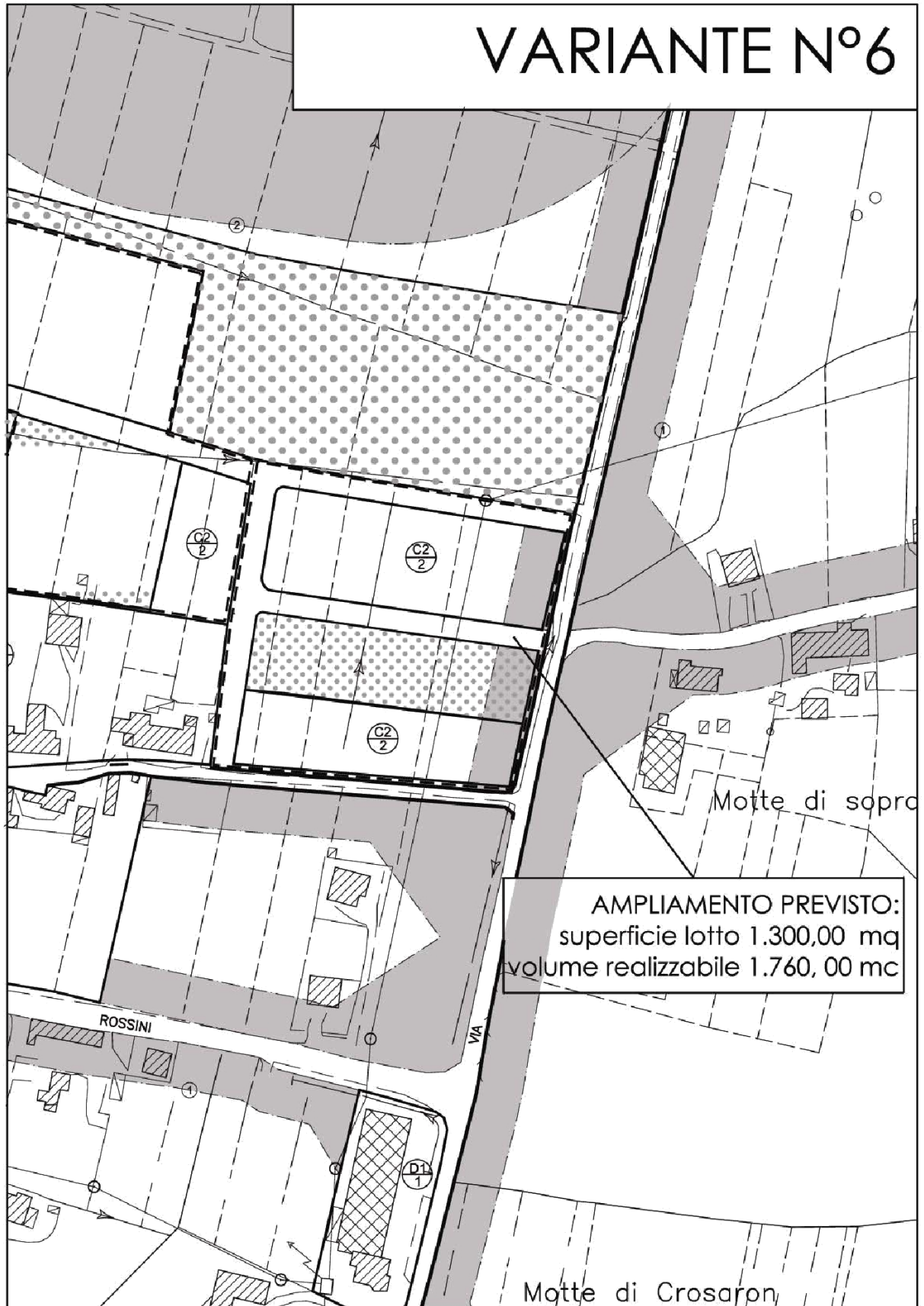


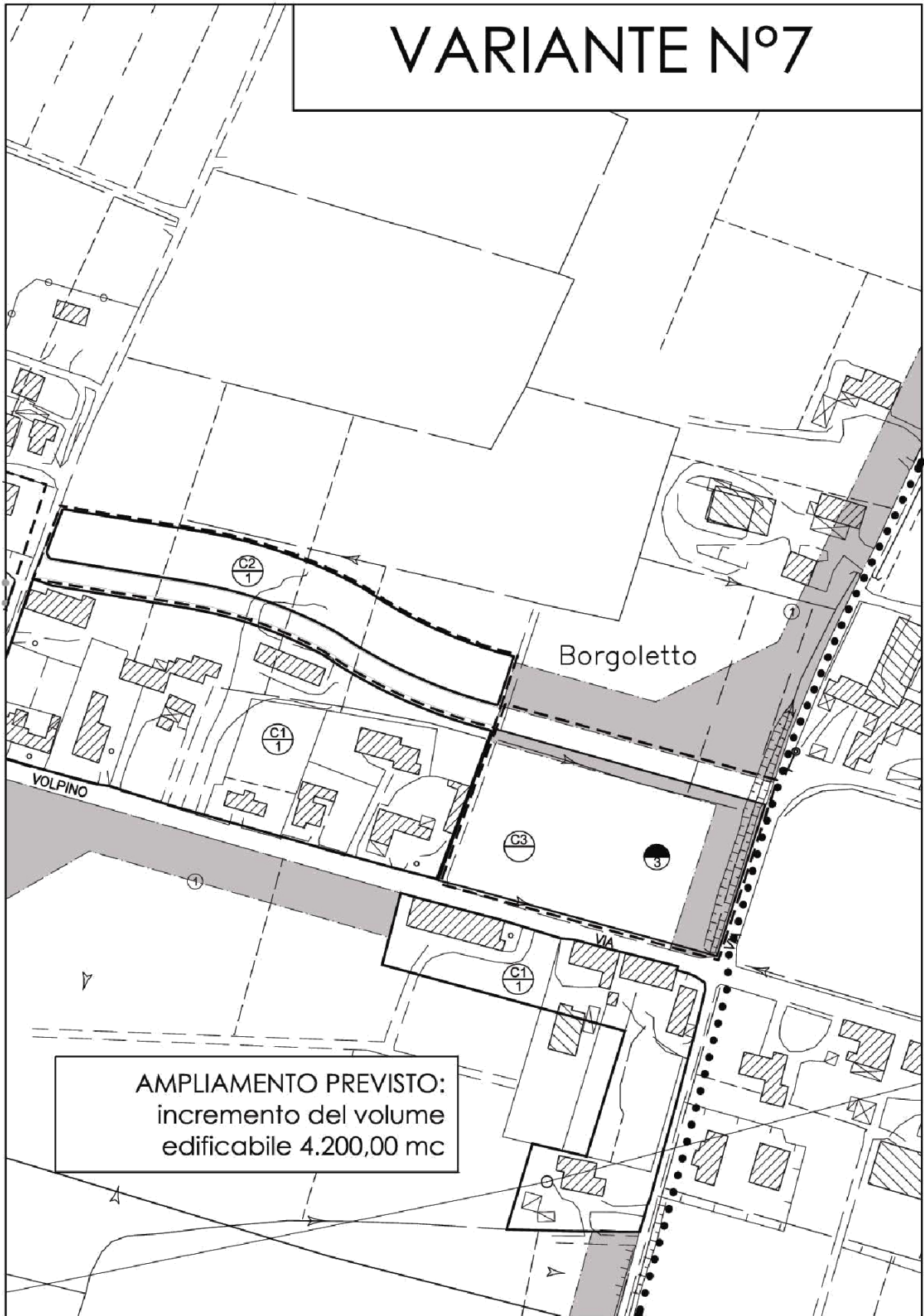
Adeguato alla DGRV n° 38/97



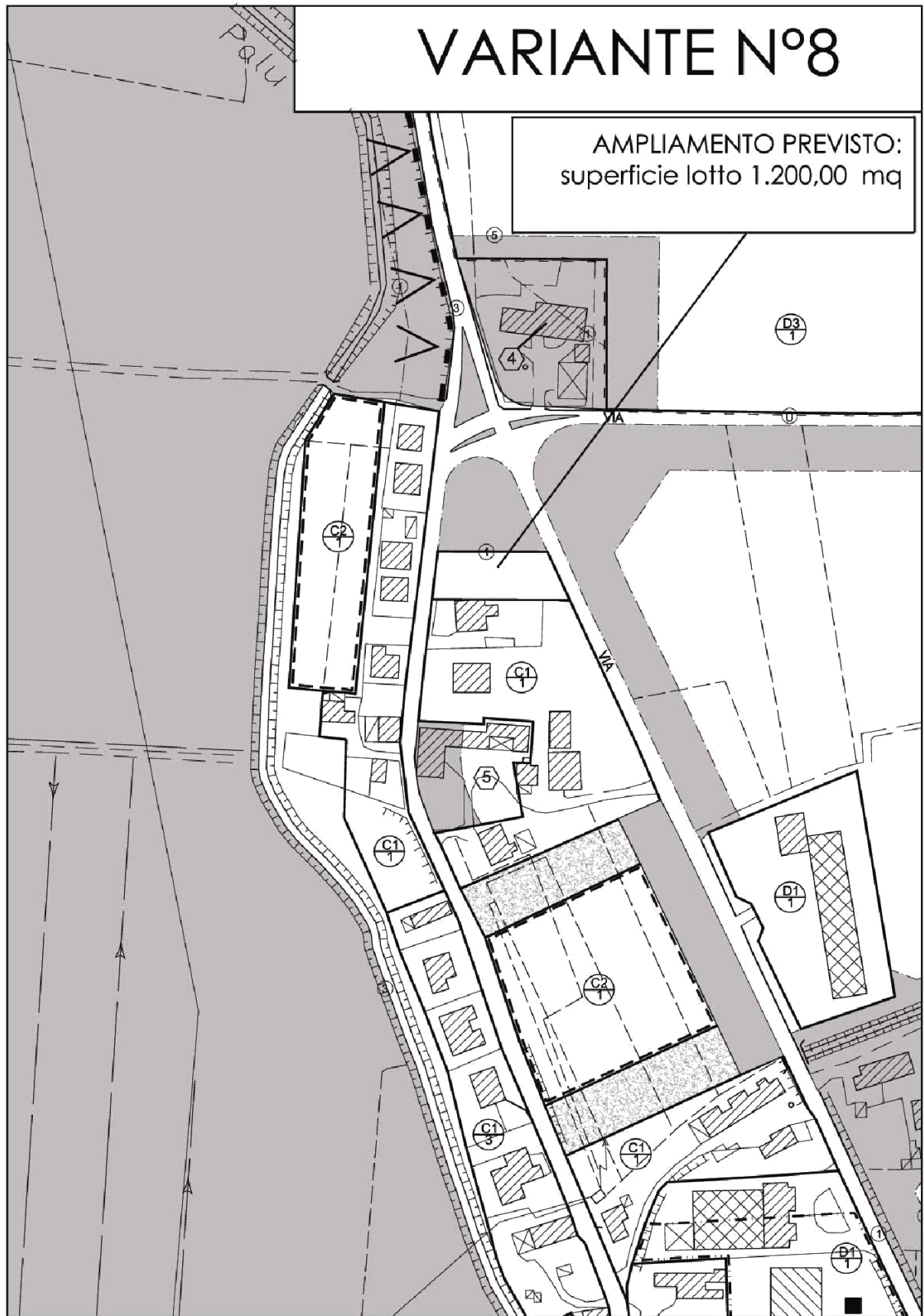


# VARIANTE N°6



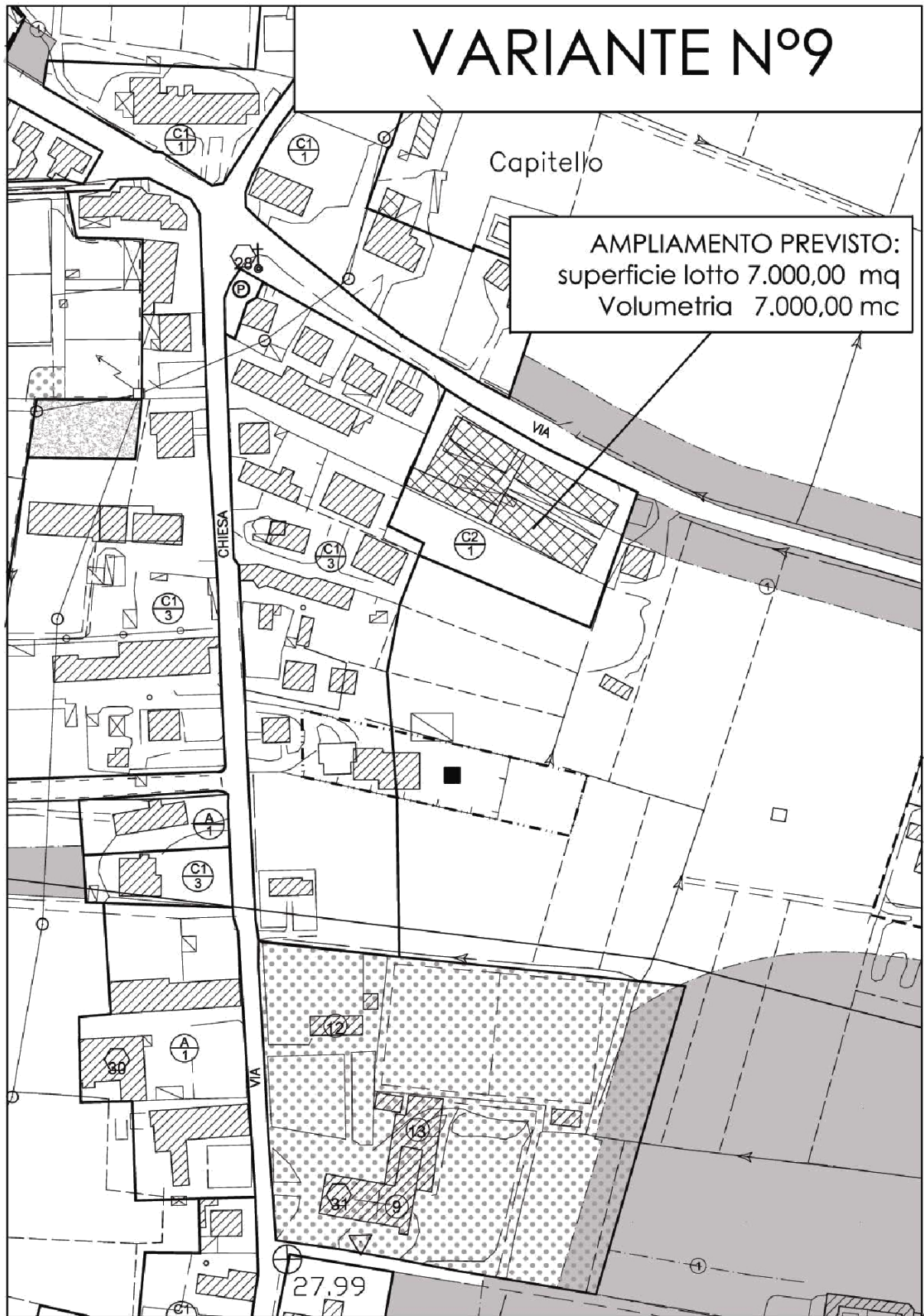


Adeguato alla DGRV n° 38/97

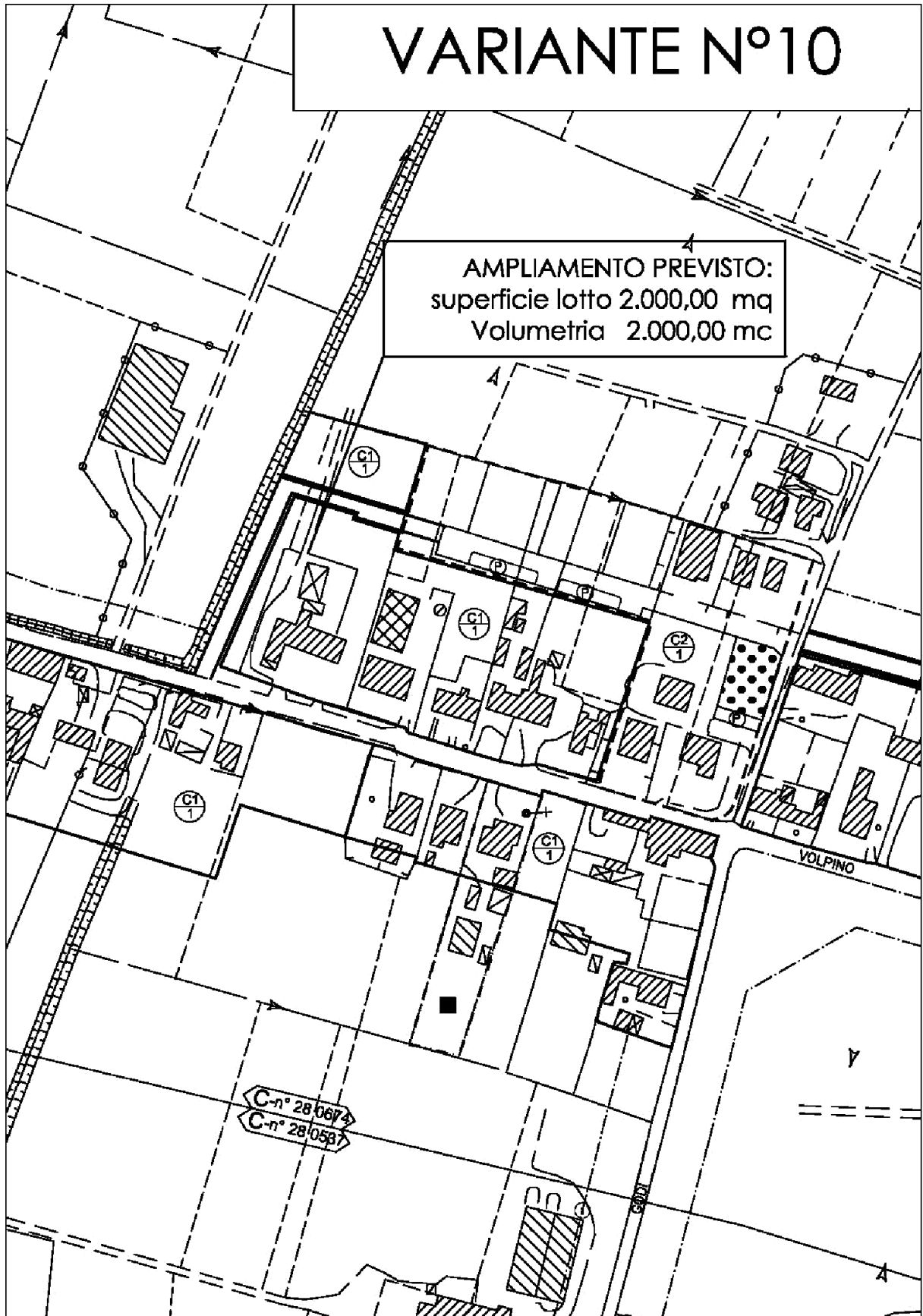


Adeguato alla DGRV n° 38/97

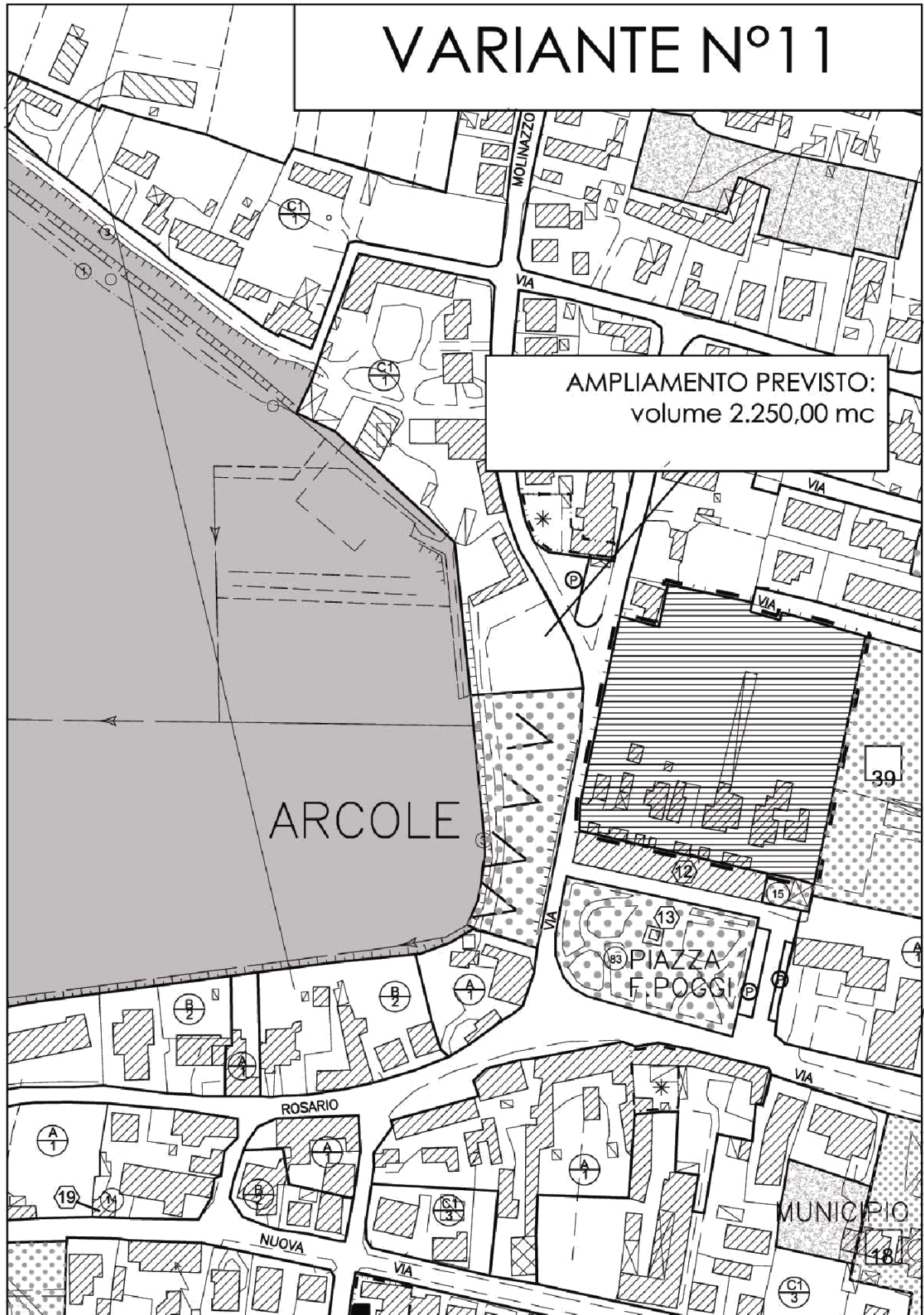




Adeguato alla DGRV n° 38/97



Adeguato alla DGRV n° 38/97



Adeguato alla DGRV n° 38/97



APPENDICE NORMATIVA:

## **AGGIORNAMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO**



## AGGIORNAMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO

### A. PROGETTAZIONE DELLE OPERE

Si aggiorna di seguito la Sezione C – Progettazione delle opere del Regolamento Edilizio vigente, TITOLO VIII - GLI INDICI EDILIZI ED I CRITERI PER IL COMPUTO DEGLI STESSI, agli artt. 55 - Superficie fondiaria corrispondente,. 56 – Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici.

#### **INDICI DI FABBRICAZIONE**

**L'Art. 54 del RE** – Indici di fabbricazione si riporta come invariato:

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- indice fondiario (I.F.)
- indice territoriale (I.T. )
- rapporto di copertura (R.c.)

Per indice fondiario si intende il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie del lotto ad esso corrispondente.

Per indice territoriale si intende il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la superficie della totalità del territorio interessato.

Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

#### **SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

**L'Art. 55 del RE** - Superficie fondiaria corrispondente si modifica come di seguito:

All'entrata in vigore del PI ogni edificio esistente vincola e determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

I titoli abilitativi costituiscono un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

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 medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.





## **DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI**

**L'Art, 56 del RE** – Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici si aggiorna come di seguito:

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

**SUPERFICIE FONDIARIA**: la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti, misurata in proiezione orizzontale;

**SUPERFICIE COPERTA**: la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con estradosso ad una quota maggiore di m 1,00 dal terreno. Qualora la copertura sia inclinata come quota di riferimento si considera il punto più alto della stessa.

Il calcolo della superficie coperta fa riferimento a quella individuata dalla proiezione in pianta di tutte le parti emergenti dal suolo e delimitate dal perimetro delle pareti esterne comprese le scale esterne a sbalzo ed aperte, prive di copertura ad eccezione dello sporto di gronda, di aggetto superiore a m 1,50 e con dislivello superiore a m 1,00 rispetto al piano di riferimento, i balconi aperti di aggetto superiore a m 1,50, le pensiline con aggetto superiore a m1,50, i cornicioni con aggetto superiore a m 1,50, le logge e i porticati di uso privato.

Negli ambiti individuati dal PAT come idonei a condizione si faccia invece riferimento all'Art. 22.1 – *Autorimesse e locali interrati in ambiti idonei a condizione.*

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- i balconi aperti su almeno due lati, di aggetto non superiore a m 1,50
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a m 1,50,
- gli aggetti senza soprastanti corpi chiusi (compresi gli sporti di gronda) con sbalzo fino a m 1,50;
- i cornicioni con aggetto non superiore a m 1,50;
- i porticati di uso pubblico;
- le scale esterne a sbalzo ed aperte, prive di copertura, con aggetto complessivo non superiore a m 1,50;
- le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed aggetto, quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

Ai fini dell'applicazione di questo parametro, la dimensione dell'aggetto della cornice di copertura (cornicione) o della pensilina, è determinato senza considerare nella misura l'eventuale gronda aggettante.

Per sbalzi oltre 1,50 m di sporgenza l'intera sporgenza fa superficie coperta.

**SUPERFICIE LORDA**: Per superficie lorda, ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati dell'edificio comprese le pensiline con aggetto superiore a m 1,50, le logge ed i porticati ad uso privato.

Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda:

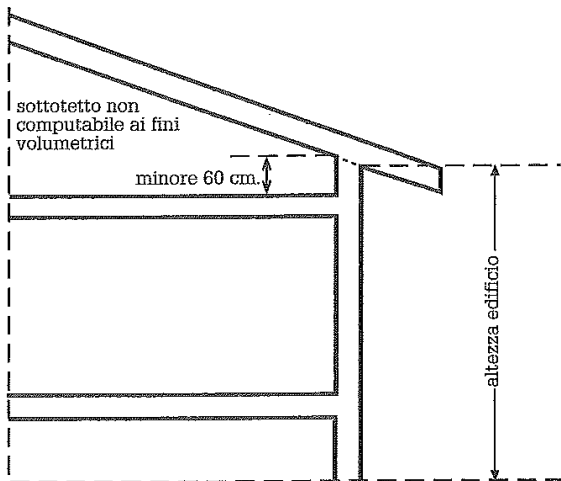
- i vani o loro porzioni, compresi sottotetti e soffitte, di altezza massima inferiore a m 1,80;
- I vani destinati esclusivamente ad accogliere impianti tecnologici quali la centrale termica, elettrica, di condizionamento, antincendio se richiesti da normative o autorità competenti;
- i vani ascensore, montacarichi e relativi vani tecnici;
- balconi aperti su almeno due lati;
- le pensiline a sbalzo, con aggetto non superiore a m 1,50;
- i cornicioni e gli elementi decorativi in genere;
- i porticati di uso pubblico;
- le autorimesse, purché pertinenti ai sensi della L.122/89 e s.m.i., nella misura massima di mq 30 di superficie netta per ogni unità immobiliare, purché vincolati sia a tale



- destinazione sia con vincolo di pertinenzialità, con atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto;
- le scale esterne a sbalzo, aperte e prive di copertura;
  - le scale di sicurezza esterne di qualunque altezza ed oggetto quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi.

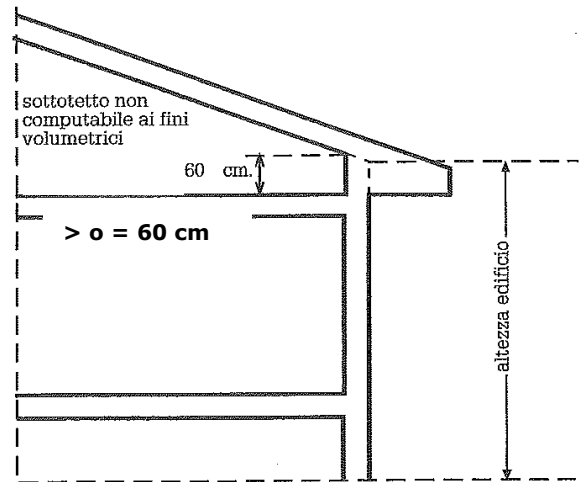
**ALTEZZA DEGLI EDIFICI E SUA MISURAZIONE**: l'altezza degli edifici è misurata dalla quota di caposaldo (o la quota media dei caposaldi), fino alla linea di intersezione della facciata con il piano di posa del tetto; i parapetti chiusi di lastrici solari e gli attici in arretramento vanno compresi nella misurazione.

L'altezza degli edifici è data dalla differenza di quota tra la quota di caposaldo (o la quota media dei caposaldi) e la più alta tra le altezze come da schemi di dettaglio:



**SOTTOTETTO NON PRATICABILE**

Fig. 1 – Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda inclinata



**SOTTOTETTO NON PRATICABILE**

Fig. 2 – ~~Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda piana~~ edificio con dislivello maggiore o uguale a 60 cm e gronda piana. (Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)

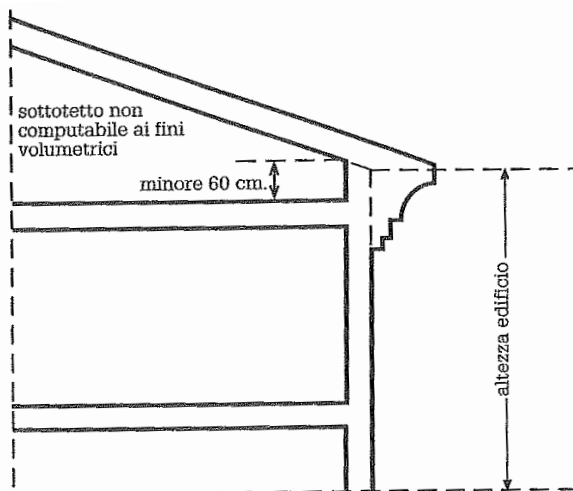


Fig. 3 – Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

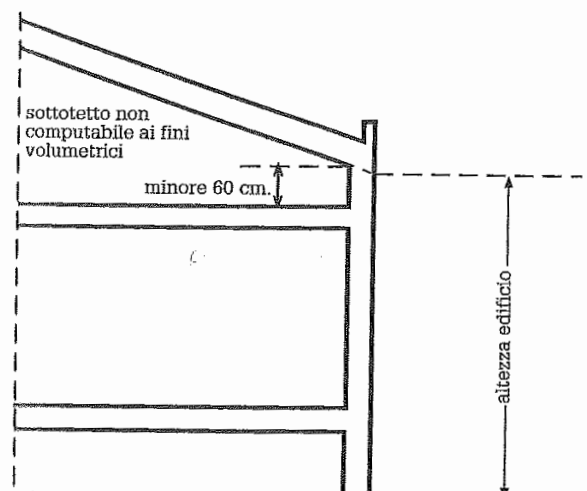


Fig. 4 – Edificio con dislivello inferiore a 60 cm senza cornice di gronda

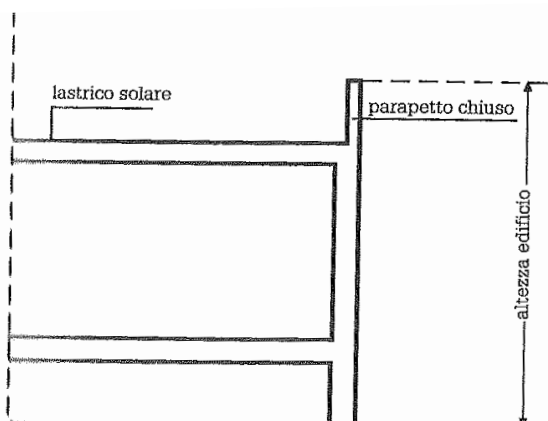


Fig. 5 – Edificio con copertura piana, parapetto chiuso e lastrico solare



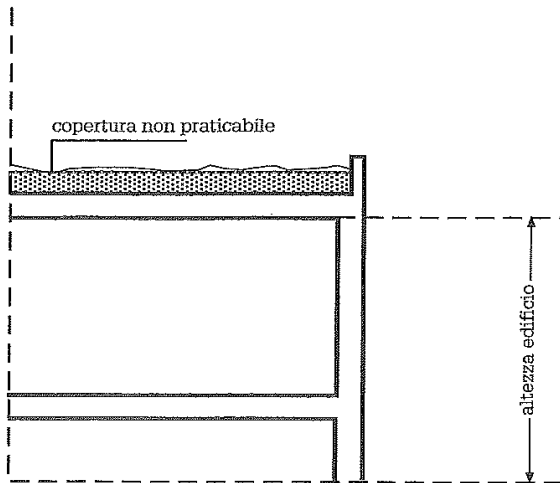


Fig. 6 – Edificio con copertura piana, non praticabile

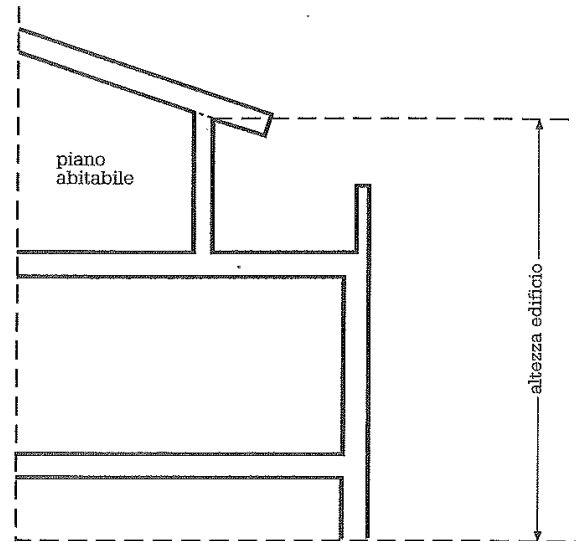


Fig. 7 – Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm ed attico in arretrato

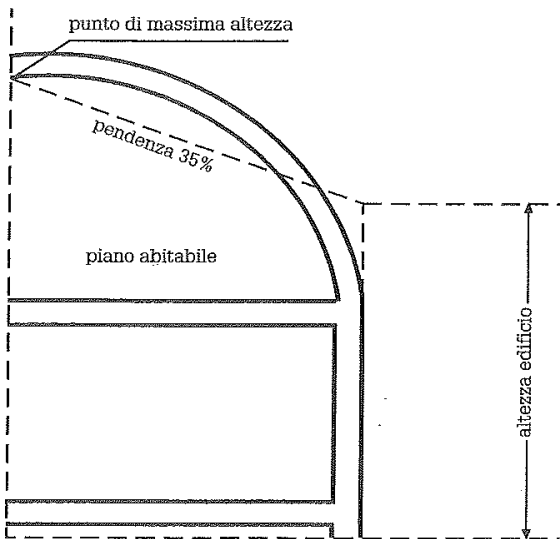


Fig. 8 – Edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza superiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

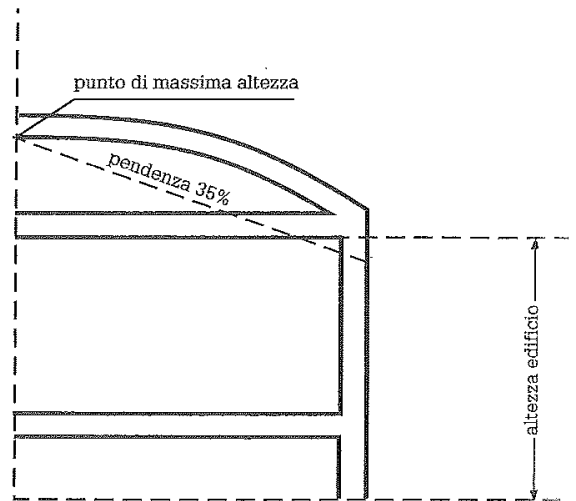


Fig. 9 – Edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza inferiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

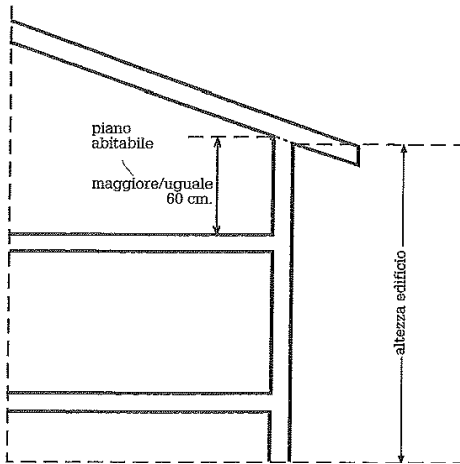


Fig. 10 – Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda inclinata

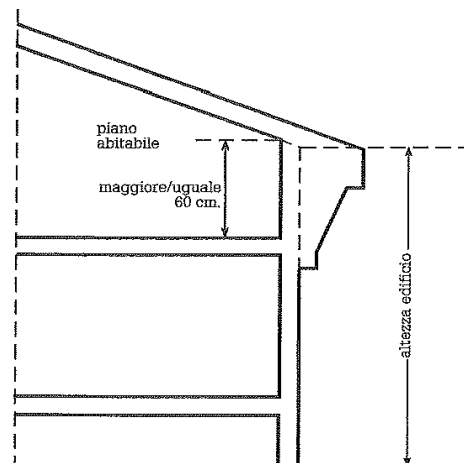


Fig. 11 – Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

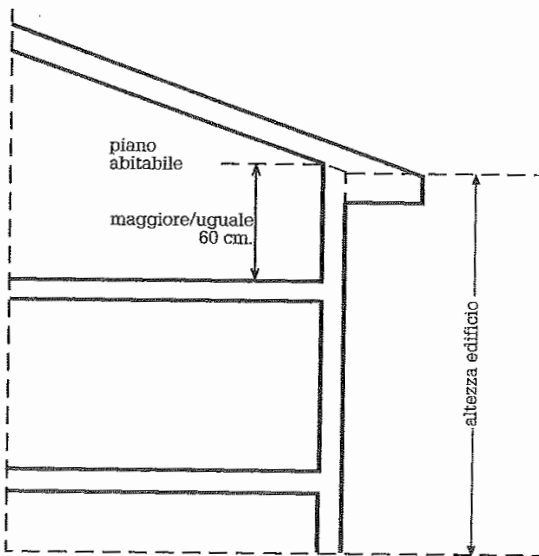


Fig. 12 – Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda piana

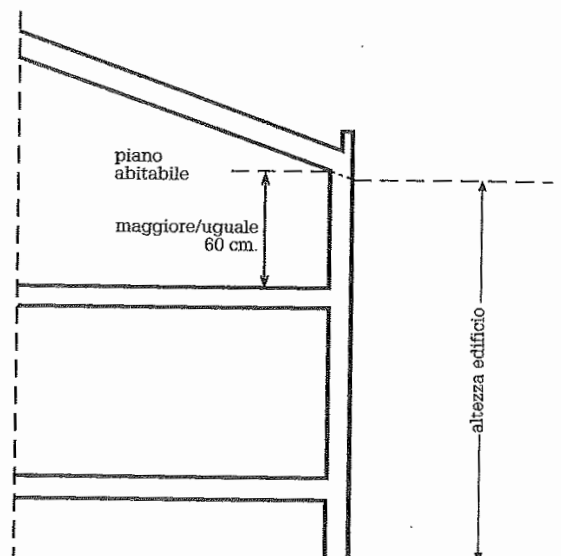


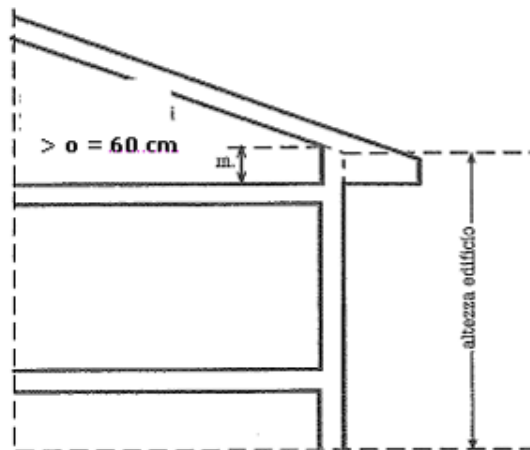
Fig. 13 – Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm senza cornice di gronda



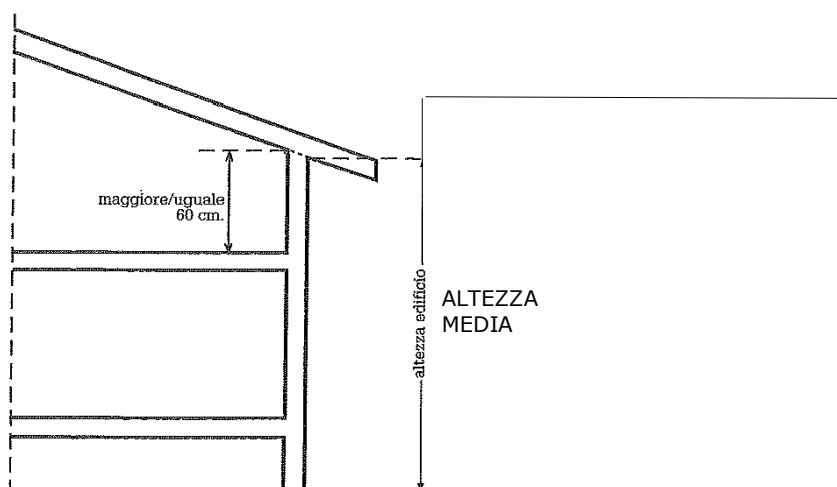
## ALTEZZA DEGLI EDIFICI PER IL CALCOLO DEL VOLUME



SOTTOTETTO NON PRATICABILE  
Fig. 1 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda inclinata



SOTTOTETTO NON PRATICABILE  
Fig. 2 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda piana



SOTTOTETTO PRATICABILE  
Fig. 3 - Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda inclinata

Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati sono destinati a servizi e disimpegni.

Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori e i locali ricavati siano destinati a servizi, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.

Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.) con accesso diretto dal vano scale comuni, nel rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio.

Nel caso di solai in legno con interasse delle travi maggiore o uguale a 80 cm, l'altezza è misurata sotto assito mentre nel caso di travi con interasse inferiore a 80 cm l'altezza è misurata sottotrave.

Per le strade non orizzontali, l'altezza si misura sulla verticale mediana del prospetto. Le costruzioni su terreno in pendio devono avere un volume fuori terra non maggiore di quello che avrebbe se il terreno fosse piano; sul fronte a valle non devono avere altezza maggiore di quella massima consentita.



Oltre alle altezze massime sono consentiti solo i volumi tecnici (ad es. i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie).

**PIANO PRATICABILE**: qualsiasi livello dell'edificio che abbia anche un solo vano accessibile con strutture di collegamento verticale, fisse, e suscettibile di avere qualsiasi destinazione d'uso, sia principale che accessoria, esclusi i volumi tecnici;

**QUOTA DI CAPOSALDO**: è la quota stradale (quota media nel caso di strada in pendenza) ad eccezione dei seguenti casi:

- di sede stradale più alta di m 1 rispetto alla quota media del terreno; in tal caso si considera caposaldo la media delle due quote;
- di fabbricato ad una distanza superiore a m 20 dal ciglio stradale, la quale diviene allora quota di campagna (o quota media di campagna nel caso di terreni in pendenza)
- di sede stradale più bassa di m 0,50 rispetto alla quota media del terreno; in tal caso si considera caposaldo la quota media del terreno.

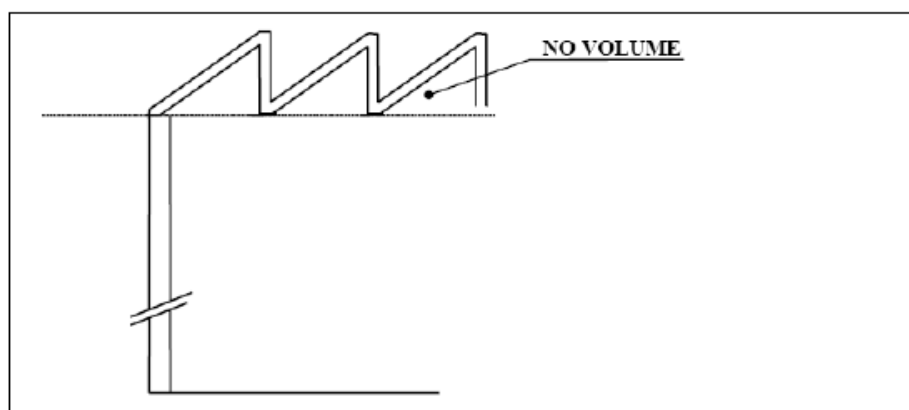
**Caposaldo per recinzioni:**

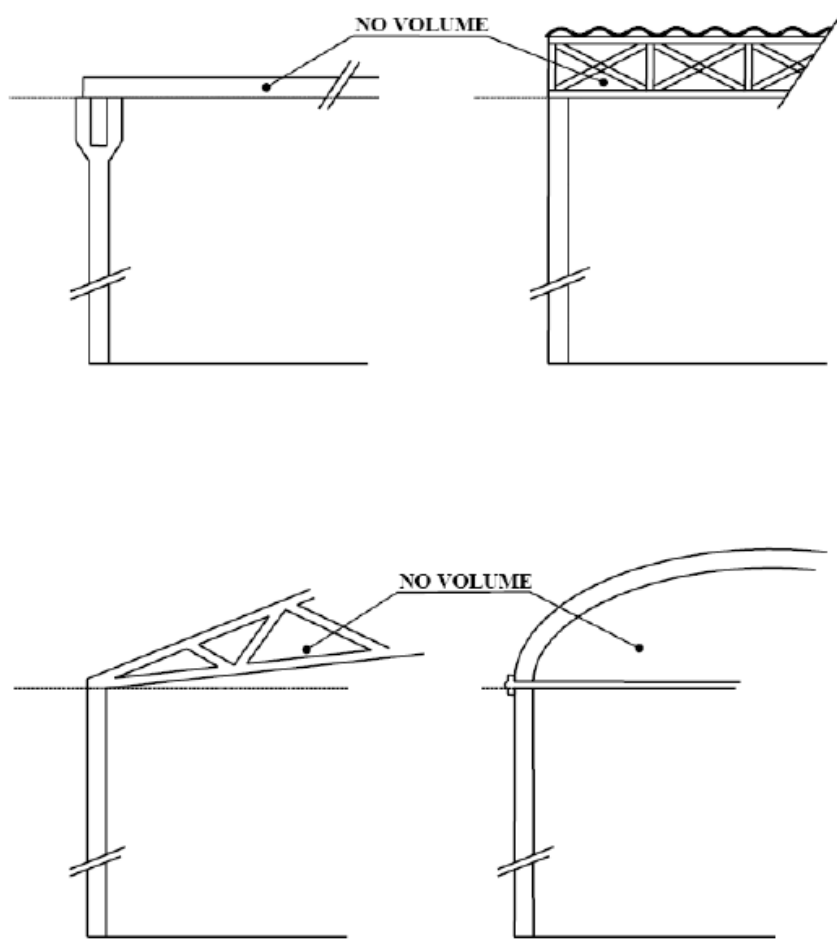
Per le recinzioni prospicienti la pubblica Via viene inteso la quota del marciapiede se esistente o quota media della strada.

Per tutte le altre recinzioni si intende caposaldo la quota del terreno circostante o la quota media in caso di terreni con dislivelli diversi

**VOLUME DEL FABBRICATO**: è la somma dei prodotti delle aree lorde di ogni piano (determinate come la superficie coperta) per le relative altezze così determinate:

- per il piano terra o seminterrato, come differenza tra la quota di caposaldo e l'intradosso del solaio di soffittatura;
- per i piani superiori, come differenza tra la quota di intradosso del solaio di calpestio e la quota di intradosso del solaio di soffittatura, o quota media dello stesso qualora fosse inclinato (Vd. Schemi)





Nel calcolo del volume non si considerano le logge rientranti non più di m 1,50, gli aggetti senza soprastanti corpi chiusi, i porticati e le tettoie aperte su almeno due lati contigui (questi ultimi sono comunque soggetti alle norme sulle distanze) e i volumi tecnici.

Sono **volumi tecnici** quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono, per esigenze tecniche, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio: impianto idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, cabine elettriche, silos, depuratori e centrali termiche di fabbricati produttivi.

Sono altresì da considerare volumi tecnici i serbatoi, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le cabine di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori, nonché i vani di scale e ascensori da realizzare a servizio di edifici già esistenti alla data di adozione del PI.

Non sono invece da ritenersi volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

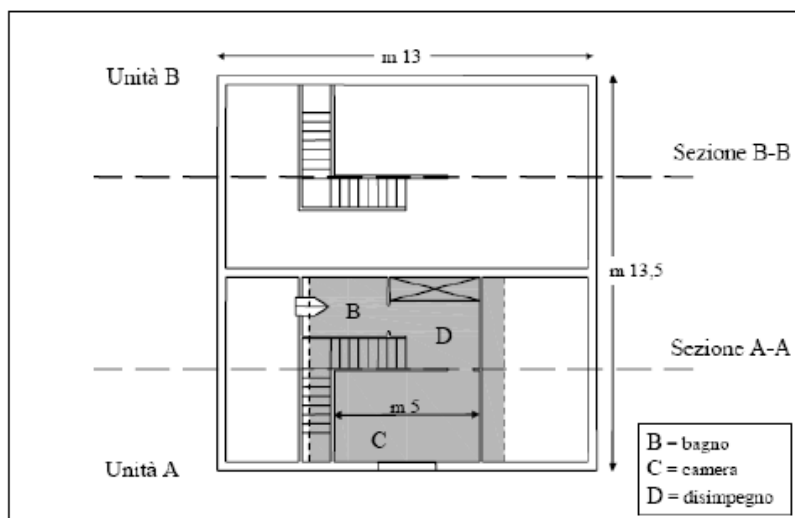
Si faccia riferimento a quanto previsto dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2474 31.01.1973.

### **VANI NON ABITABILI POSTI SOPRA L'ALTEZZA DELL'EDIFICIO**

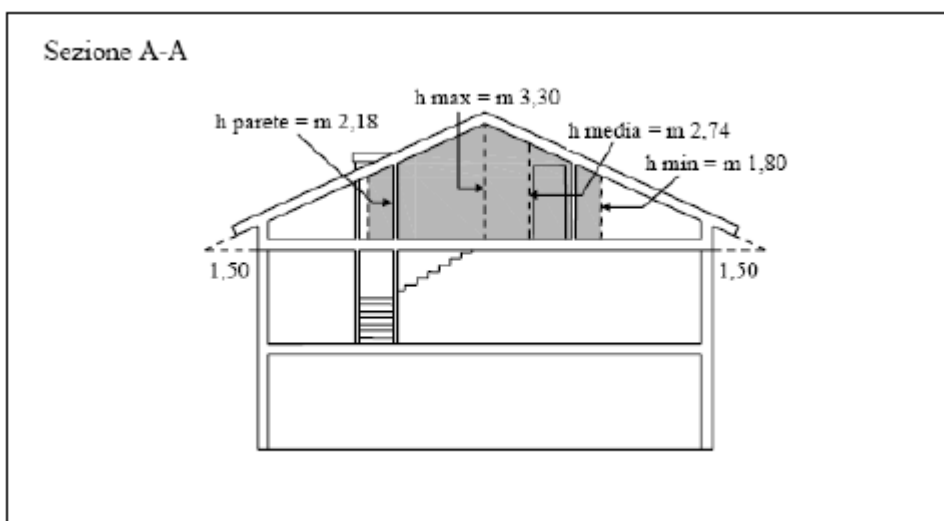
Non vengono computati i volumi dei vani non abitabili posti oltre l'altezza del fabbricato.

Affinché il volume del sottotetto non sia computato nel volume urbanistico occorre che lo stesso sia costituito integralmente da vani non abitabili; qualora vani abitabili siano presenti il volume del sottotetto stesso dovrà essere, parzialmente o integralmente, computato.

Esempio: edificio con sottotetto suddiviso tra due distinte unità abitative, con una porzione recante locali abitabili (in grigio le parti del sottotetto conteggiate nel volume urbanistico).



Il sottotetto dell'unità A viene computato come volume, in quanto sono presenti vani abitabili, con esclusione delle parti dei locali aventi altezza inferiore a m 1,80. Tali porzioni dei locali, infatti, non vengono computate nella superficie utile e nell'altezza: pertanto nemmeno nel volume.



Il sottotetto dell'unità B non viene computato nel volume, in quanto la sua altezza media, è inferiore a m 2,70.

**DISTANZA DALLE STRADE:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonale alla strada, della superficie coperta dal confine stradale.

Ai fini delle misurazioni delle distanze dei fabbricati dalle strade, si applicano le seguenti definizioni e disposizioni:

- per centro abitato si intende quanto definito e stabilito dagli artt. 3 (punto 8) e 4 del Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 285/92 e s.m.i.
- ai sensi dell'art. 3, comma 1 (punto 10) del Nuovo Codice della Strada, di cui al D.L. 285/92, si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- Ai fini della determinazione delle distanze all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PI, da applicarsi in funzione della larghezza della strada. Per larghezza della



strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.

- La misura della larghezza della strada e delle distanze dal confine stradale, in assenza di rispettivi progetti approvati, deve essere riferita agli elaborati di PI o di piani attuativi approvati, dove questi prevedono un ampliamento della sede stradale o nuovi tracciati.

Le distanze minime da osservare nell'edificazione dei nuovi fabbricati o nelle ricostruzioni ed ampliamenti, sono quelle definite, a seconda della classificazione della strada, dal regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada di cui al DPR 16 dicembre 1992, n° 495 e s.m.i.

<b>Art. 26</b> <b>Fasce di rispetto dal confine stradale fuori dai centri abitati, le distanze non possono essere inferiori a:</b>	<b>B</b> <b>strade extraurban e principali</b>	<b>C</b> <b>strade extraurbane secondarie</b>	<b>D</b> <b>strade urbane di scorrimento</b>	<b>E</b> <b>strade urbane di quartiere</b>	<b>F</b> <b>strade vicinali</b>	<b>F</b> <b>strade locali</b>
Nelle Ricostruzioni o negli ampliamenti	40 m	30 m	-	-	10 m	20 m
All'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili	20 m	10 m	-	-	10 riducibili a 5	10
<b>Art. 28</b> <b>Fasce di rispetto dal confine stradale nei centri abitati, le distanze non possono essere inferiori a:</b>	<b>B</b> <b>strade extraurban e principali</b>	<b>C</b> <b>strade extraurbane secondarie</b>	<b>D</b> <b>strade urbane di scorrimento</b>	<b>E</b> <b>strade urbane di quartiere</b>	<b>F</b> <b>strade vicinali</b>	<b>F</b> <b>strade locali</b>
Nuove costruzioni	-	-	20 m	10 m	5, 10 per gli edifici produttivi	

~~Gli ampliamenti di edifici esistenti ad una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta dalle norme di zona sono ammessi in allineamento agli stessi purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.~~

**Gli ampliamenti di edifici esistenti ad una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta dalle norme di zona sono ammessi in allineamento agli stessi, sia in pianta che in alzato (sopraelevazione), purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte strada". (Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)**

L'allineamento agli edifici esistenti non si applica ove tra l'edificio costruendo e l'edificio preesistente più vicino vi sia una distanza maggiore o uguale a 60 m.

Limitatamente alle strade di tipo F è facoltà ~~dell'Amministrazione Comunale~~ **del Responsabile dell'Ufficio Tecnico (Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)** permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di approvazione del PI purché ciò non contrasti con le esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità: ove non sussistano problemi per strade o/a fondo cieco deve essere prevista la distanza minima assoluta di m 5 dalla strada.

Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile dell'ULSS o suo incaricato.

In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, devono rispettare le distanze previste dal D.Lgs. 285/1992 Codice della Strada e dal DPR 495/1992 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

Limitatamente alle strade "F" è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento delle nuove recinzioni con quelle esistenti alla data di adozione del PI purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.



In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto, determinate dalle distanze minime definite dal PI, sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio delle distanze sopra stabilite afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

**DISTANZA DAI CONFINI**: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonale al confine stesso, della superficie coperta dai confini di proprietà.

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti fino alla sporgenza di 1,5 m, le pensiline e le gronde non vengono considerati.

**Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta nelle N.T.O. (Oss. 10, prot. 3470/2014)**

**DISTANZA TRA FABBRICATI**: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperta definite dal presente articolo valutata in misura radiale nel caso di edifici che non si fronteggiano.

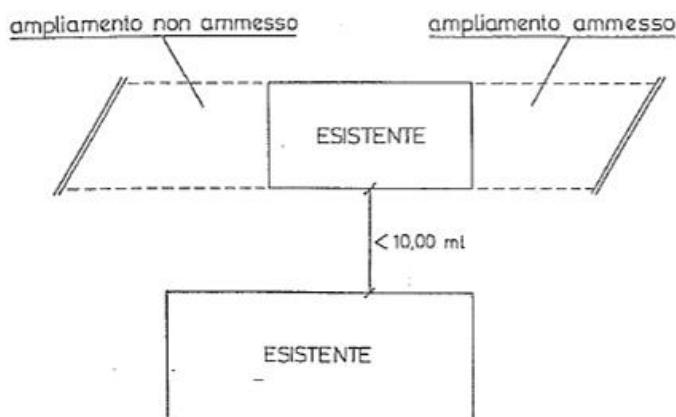
Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da un altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde, con sporgenza fino a 1,50 m, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze, fatte salve le relative norme di zona, ci si conformerà a quanto disposto dal codice civile.

Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che le rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

La misura radiale non si applica nel caso di ampliamenti di fabbricati esistenti purché non si riduca ulteriormente la distanza tra gli stessi e che nell'ampliamento non abbiano a fronteggiarsi. Vd. Schema seguente

Distanza tra i fabbricati  
non fronteggianti in casi  
di ampliamento.  
(art. 56 del Regolamento)  
FIG. 4







La distanza minima tra fabbricati non si applica:

- per corpi di fabbrica di uno stesso edificio che si fronteggiano con pareti non finestrate;
- per corpi di fabbrica di uno stesso edificio che si fronteggiano con pareti finestrate a una distanza maggiore o uguale alla media della profondità dei due fronti. Vd. Schema seguente

Distanza tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio (art. 56 del Regolamento)

con  $A \geq \frac{B+C}{2}$  non fa distanza

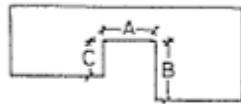
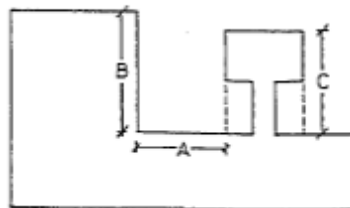
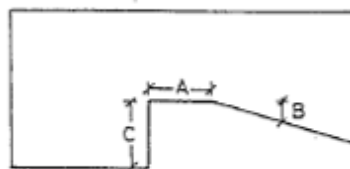
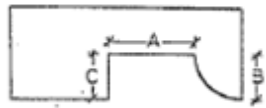
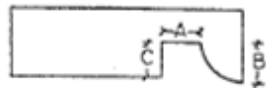


FIG. 5





## B. ESTETICA DEGLI EDIFICI

Si aggiorna di seguito la Sezione C – Progettazione delle opere del Regolamento Edilizio vigente, **TITOLO XIV – ESTETICA DEGLI EDIFICI, all'Art. 83 – Recinzioni.**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

1) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private possono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati (con esclusione di quelli in calcestruzzo), ecc. e non devono superare l'altezza di m 1,50;

2) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad essi assimilati è consentita l'altezza massima di m 3,00;

3) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali con il limite di altezza pari a m 1,50. Sono comunque ammesse altezze fino a m 2,00 per documentate esigenze produttive od igienico sanitarie ed in caso di rilevante impegno architettonico.

4) Nella Z.T.O. "A- Centro Storico" e nelle schede "B – Beni Ambientali ed architettonici" le recinzioni di aree private possono superare l'altezza di m 1,50 solo qualora siano realizzate a completamento di recinzioni o frammenti di recinzioni di antica origine (pietra e/o mattoni). Nel caso le nuove recinzioni potranno avere la stessa altezza di quella esistente ed estendersi sull'intero perimetro dell'ambito d'intervento.

In corrispondenza di incroci le recinzioni dovranno avere un raggio di curvatura minimo pari a m 6,00.

I cancelli d'accesso devono essere metallici a struttura semplice e possibilmente non differenziarsi eccessivamente dalla restante recinzione.

Possono invece essere più alti ed avere pilastri laterali proporzionati in muratura.

E' vietata l'apertura di accessi carrai su spazi a parcheggio pubblico.

All'esterno dei centri abitati le distanze tra i singoli accessi lungo le strade provinciali classificabili in Categoria "C" non potranno essere inferiori a m 3,00.

Il Responsabile dell'Area Tecnica per documentate esigenze stradali può imporre l'arretramento fino a m 5,00 dal confine di proprietà stradale di cancelli e passi carrai raccordati alle recinzioni con svassi a 45°, nella strade indicate nella DCC n° 71 del 15/12/1999.

E' vietato in ogni caso l'uso dei materiali taglienti o acuminati.

Per le recinzioni prospicienti la pubblica Via viene inteso la quota del marciapiede se esistente o quota media della strada.

Per tutte le altre recinzioni si intende caposaldo la quota del terreno circostante o la quota media in caso di terreni con dislivelli diversi.

~~Per le recinzioni prospicienti la pubblica Via viene inteso la quota del marciapiede se esistente o quota media della strada.~~

~~Per tutte le altre recinzioni si intende caposaldo la quota del terreno circostante o la quota media in caso di terreni con dislivelli diversi.~~

**"Non sono ammessi muri di sostegno più alti di 2,50 ml e scarpate più alte di ml 3,00, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in luogo.**

**Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali si applicano le prescrizioni delle leggi vigenti; in ogni caso al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento. Tale opera dovrà essere realizzata su proprietà privata".**

**(Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)**



## C. EDIFICI ABITATIVI

Si aggiorna di seguito IL Titolo X – Locali abitativi del Regolamento Edilizio vigente

### Articolo 62 (Aereazione e illuminazione dei locali)

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi, i ripostigli e i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi pubblici o privati o cortili regolamentari.

La superficie netta di illuminazione ed aereazione delle finestre deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato. Nel computo della superficie netta di illuminazione ed aereazione non viene tenuto conto della parte di apertura delle porte al di sotto di cm 70 a partire dal pavimento del locale. Per i sottotetti abitabili tale misura può essere ridotta sino a cm 50.

**Nel caso di interventi in edifici esistenti in centro storico e nelle corti rurali di antica origine con schedatura fino al grado di protezione 1-2-3 è ammesso un rapporto aeroilluminante pari a 1/10 della superficie di pavimento del locale.**

**Sono sempre ammessi interventi autorizzati dall'ULSS competente.** (Oss. 8, prot. 3437/2014 – punto 1)

In caso locali affacciati su porticati la superficie netta di illuminazione ed aereazione delle finestre deve essere almeno 1/6.

I gabinetti e le stanze da bagno, laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di ventilazione meccanica che garantisca un ricambio d'aria almeno pari a 10 volumi/ora. Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq 0,50.

### Articolo 68 (Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali)

I locali ad uso commerciale devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi ed inoltre devono avere:

- l'altezza minima di m 3,00 se situati al piano terreno;
- ~~— vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria~~
- adeguati servizi igienici previsti in ragione del numero di addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia
- scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

Gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc., sono considerati locali abitabili.

~~Per quanto non specificato valgono le norme igienico sanitarie applicate per i locali abitativi.~~

**Per quanto non specificato valgono le norme igienico sanitarie indicate nella D.G.R.V. n° 1887 del 27.05.1997 avente ad oggetto "revisione circolare regionale n° 38/87-criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario. (Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)**

Si specificano di seguito le altezze minime riferite a:

- Uffici privati : 2,70 m
- Uffici aperti al pubblico (banche, poste, ecc...): 3,00 m
- Laboratori artigianali: 2,70 m



## DICHIARAZIONE DI ASSENSO PER L'EDIFICAZIONE A CONFINE

Il sottoscritto .....;  
 residente a ..... in Via ..... n° .....;  
 in qualità di confinante, proprietario dell'area contraddistinta nel N.C.T.R./N.C.E.U. nel foglio n° ..... con il/i mappale/i n° ....., nel foglio n° ..... con il/i mappale/i n° .....

**Presa visione** del progetto, allegato in copia, presentato dal Signor .....  
 residente a ..... in Via ..... n° .....;  
 proprietario dell'area contraddistinta nel N.C.T.R./N.C.E.U. nel foglio n° ..... con il mappale n° .....

### DICHIARA

sotto la sua personale responsabilità di:

- a) assentire il Sig. .... alla realizzazione di (nuova costruzione/ampliamento/sopraelevazione) a distanza di m ..... dal confine, minore di quella prescritta dalle norme tecniche di attuazione di PI;
- b) impegnarsi ad arretrare eventuale futura costruzione in modo tale da garantire la distanza tra le pareti, qualora finestrate, di almeno dieci metri;
- c) di aver preso visione e di aver sottoscritto gli elaborati di progetto;
- d) di sollevare sin d'ora il Comune di ARCOLE da qualsiasi tipo di rivalsa.

....., li .....

(firma del confinante)

Allegati obbligatori:

- Planimetria catastale con evidenziato l'immobile o la porzione di immobile del quale il dichiarante è proprietario o titolare di altro diritto reale.

**NB**

- La presente dichiarazione è stata resa dal dichiarante in presenza del dipendente addetto \_\_\_\_\_ ed identificato mediante esibizione di \_\_\_\_\_
- Alla presente dichiarazione di assenso deve essere allegata una planimetria riportante la situazione in atto e di progetto con indicate le distanze tra fabbricati, firmata dal richiedente, dal confinante e dal progettista.

- Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, il dichiarante, in alternativa alla sottoscrizione della dichiarazione in presenza del dipendente addetto a riceverla, può allegare alla stessa una fotocopia non autenticata di un suo documento di identità e trasmettere il tutto all'Ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.
- Ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, documenti di riconoscimento equipollenti alla carta di identità sono: il passaporto, la patente di guida, la patente nautica, il libretto di pensione, il patentino di abilitazione alla conduzione di impianti termici, il porto d'armi, le tessere di riconoscimento, purché munite di fotografia e di timbro o altra segnatura equivalente, rilasciata da un'amministrazione dello Stato.



## D. NORME PROCEDURALI

Si aggiorna di seguito la Sezione B – Norme procedurali del Regolamento Edilizio vigente, TITOLO V – ADEMPIMENTI D’OBBLIGO, All’ artt. 36 – Regolarità dei fabbricati esistenti.

### **Articolo 36** **(Regolarità dei fabbricati esistenti)**

~~Le domande di autorizzazione o concessione riguardanti interventi su edifici esistenti dovranno essere accompagnate da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dal proprietario dell'immobile che certifichi (in alternativa):~~  
~~– il fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e non modificato successivamente~~  
~~– il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n° ..... in data..... (o concessione edilizia n. .... in data ..... ) e non modificato successivamente.~~

~~Diversamente, prima o contestualmente, dovrà essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi della LS 47/85 e dell'art. 97 della LR 61/85.~~

***“Le domande di tutte le pratiche edilizie riguardanti interventi su edifici esistenti dovranno essere accompagnate da una dichiarazione sostitutiva all’atto di notorietà rilasciata dal proprietario dell’immobile e dal progettista che certifichi (in alternativa):***

- ***che il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia rilasciata anteriormente al 28.01.1977 (entrata in vigore della Legge n° 10/1977 – Bucalossi) ed è in possesso del certificato di agibilità/abitabilità. In tale caso lo stato di partenza per la pratica edilizia è costituito dallo “Stato Attuale” e non dallo “Stato Approvato” che non deve essere rappresentato;***
- ***che il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n° ..... del..... (o concessione edilizia n° ..... del..... o permesso di costruire n° ..... del.....) e non successivamente modificato.***

***Diversamente, prima o contestualmente, dovrà essere ottenuta idonea pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell’art. 31 e successivi del D.P.R. n° 380/2001.”***

***(Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)***



## E. SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Si aggiorna di seguito la Sezione C – Progettazione delle opere del Regolamento Edilizio vigente, TITOLO XIII - SICUREZZA DEGLI EDIFICI , **all'Art. 79 – (Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre)**

I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

***Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché il loro bordo inferiore sia ad una altezza dal suolo superiore a 2,00 ml alla quota di calpestio dei marciapiedi e delle strade e 2,50 ml al piano di accesso agli edifici in adeguamento al Regolamento Comunale per la disciplina della pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 70 del 14.09.1994. (Apporto collaborativo Var VII PI – 2016)***



## QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO

Si faccia riferimento all'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, relativo all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (Rep. Atti n. 125/CU). (16A08003) (GU Serie Generale n.268 del 16-11-2016).

La Regione Veneto ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo (RET) con la **delibera 1896/2017**.

<b>Termine</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Definizione</b>
<b>Altezza del fronte</b>		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> <li>• all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</li> <li>• all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul>
<b>Altezza dell'edificio</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>Altezza lorda</b>		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
<b>Altezza utile</b>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
<b>Balcone</b>		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>Ballatoio</b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
<b>Carico urbanistico</b>	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.



<b>Distanze</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
<b>Dotazioni Territoriali</b>	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
<b>Edificio</b>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
<b>Edificio Unifamiliare</b>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
<b>Indice di copertura</b>	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
<b>Indice di edificabilità fondiaria</b>	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>Indice di edificabilità territoriale</b>	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>Indice di permeabilità</b>	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
<b>Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
<b>Pertinenza</b>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non





		utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
<b>Piano fuori terra</b>		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>Piano seminterrato</b>		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>Portico/Porticato</b>		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
<b>Sagoma</b>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
<b>Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
<b>Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
<b>Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
<b>Superficie accessoria</b>	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m, ad esclusione dei sottotetti</li> </ul>



		<p>aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>
<b>Superficie calpestabile</b>		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
<b>Superficie complessiva</b>	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).
<b>Superficie coperta</b>	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
<b>Superficie fondiaria</b>	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>Superficie lorda</b>	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
<b>Superficie permeabile</b>	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
<b>Superficie territoriale</b>	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>Superficie totale</b>	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
<b>Superficie utile</b>	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.



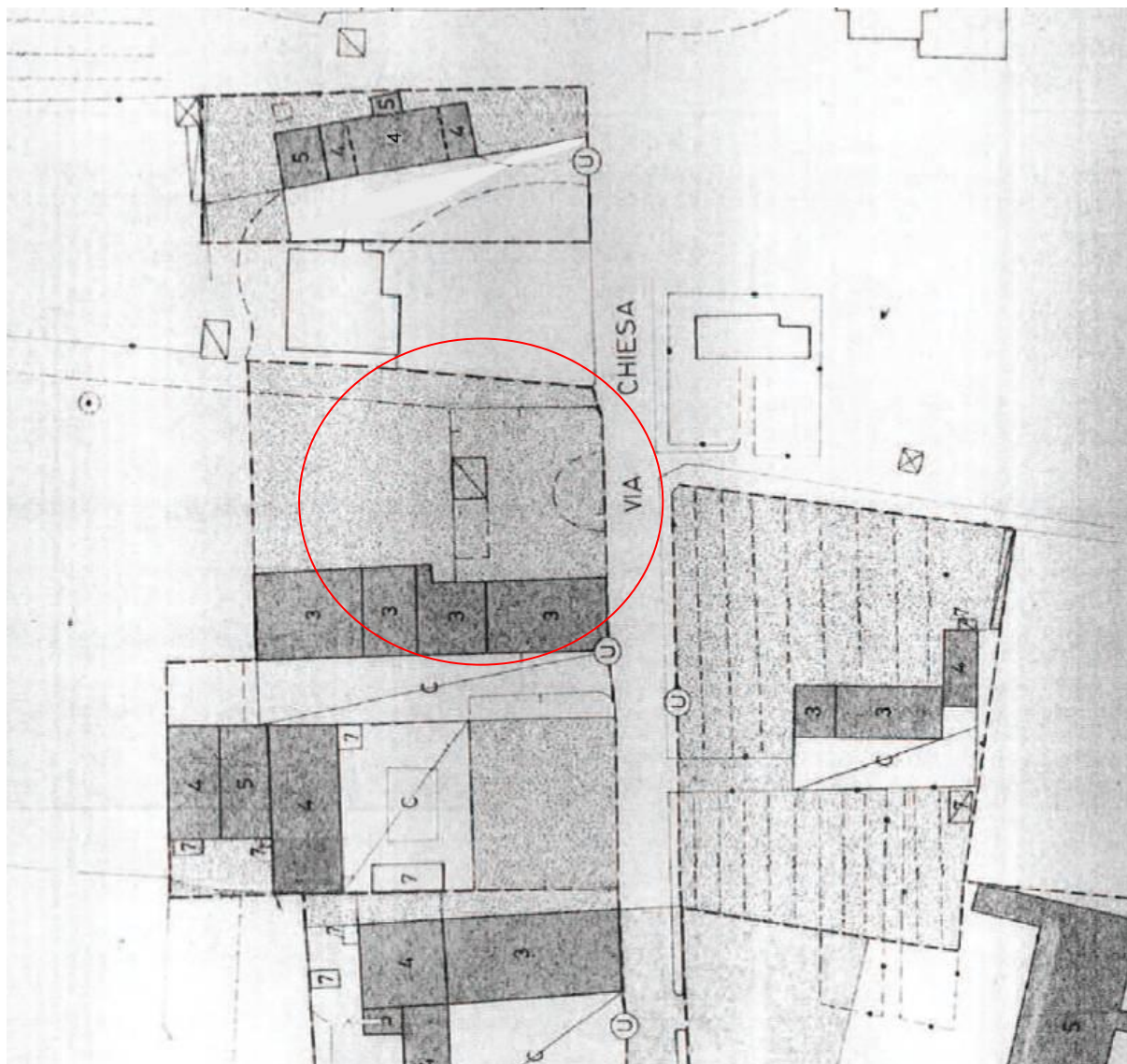
<b>Terrazza</b>		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>Veranda</b>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
<b>Volume tecnico</b>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).
<b>Volume totale o volumetria complessiva</b>		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.





## MODIFICHE ALLA SCHEDATURA DEL CENTRO STORICO DA VARIANTE VII/2016

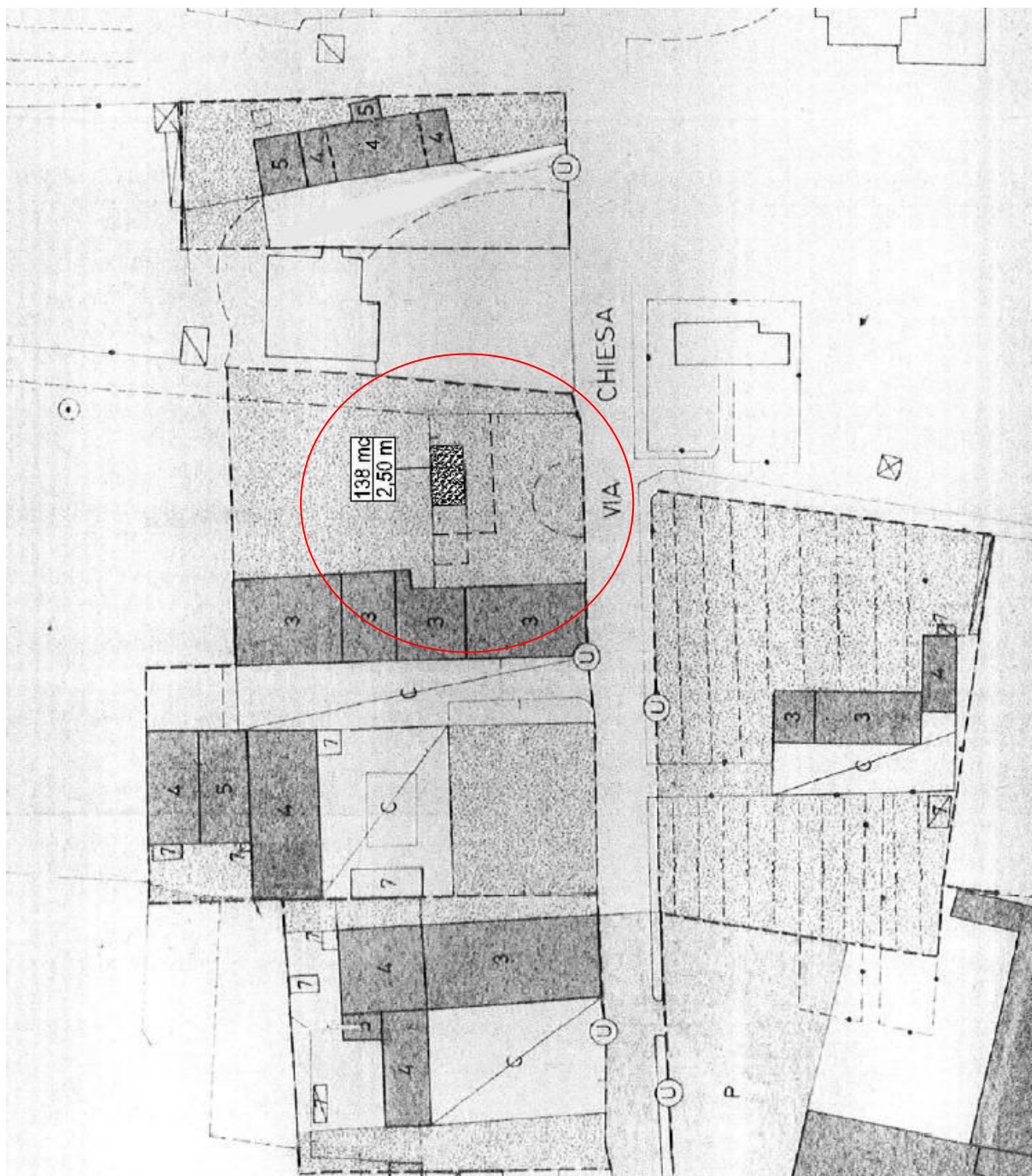
Estratto Schedatura Centri Storici: stato di fatto





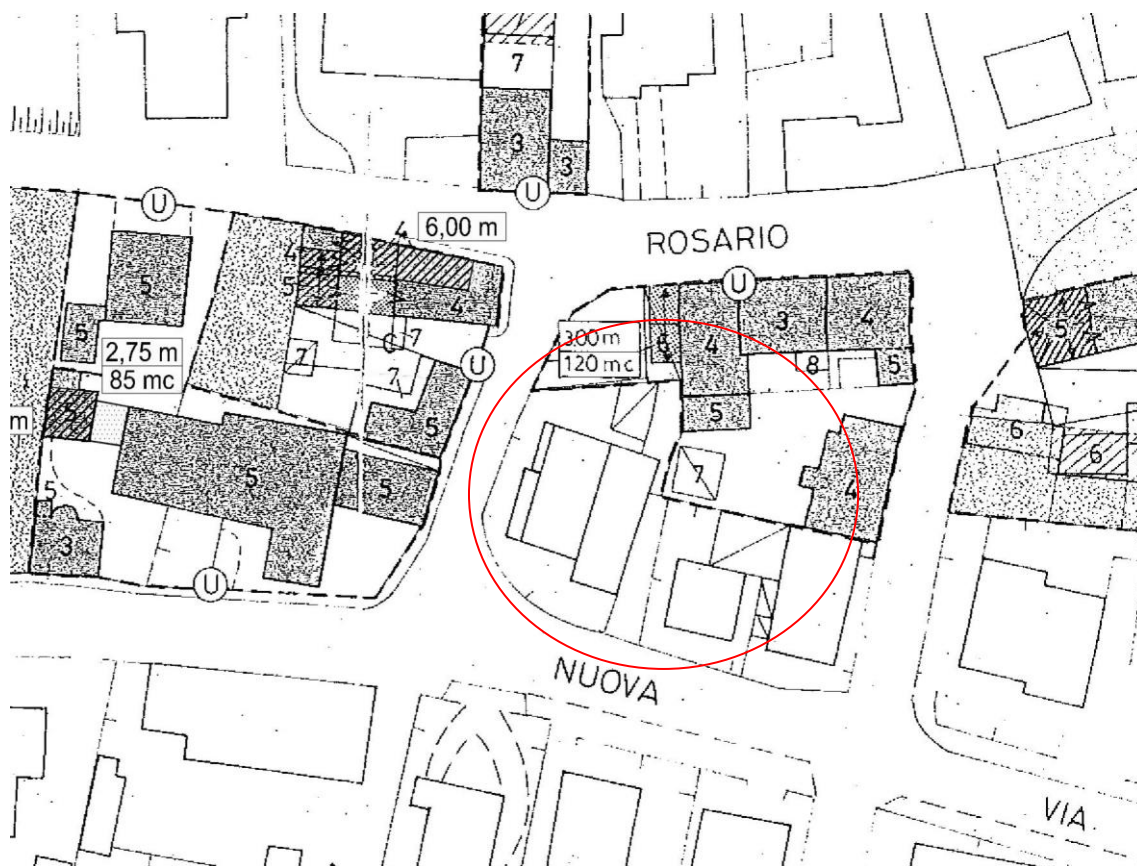


Estratto Schedatura Centri Storici: stato di progetto

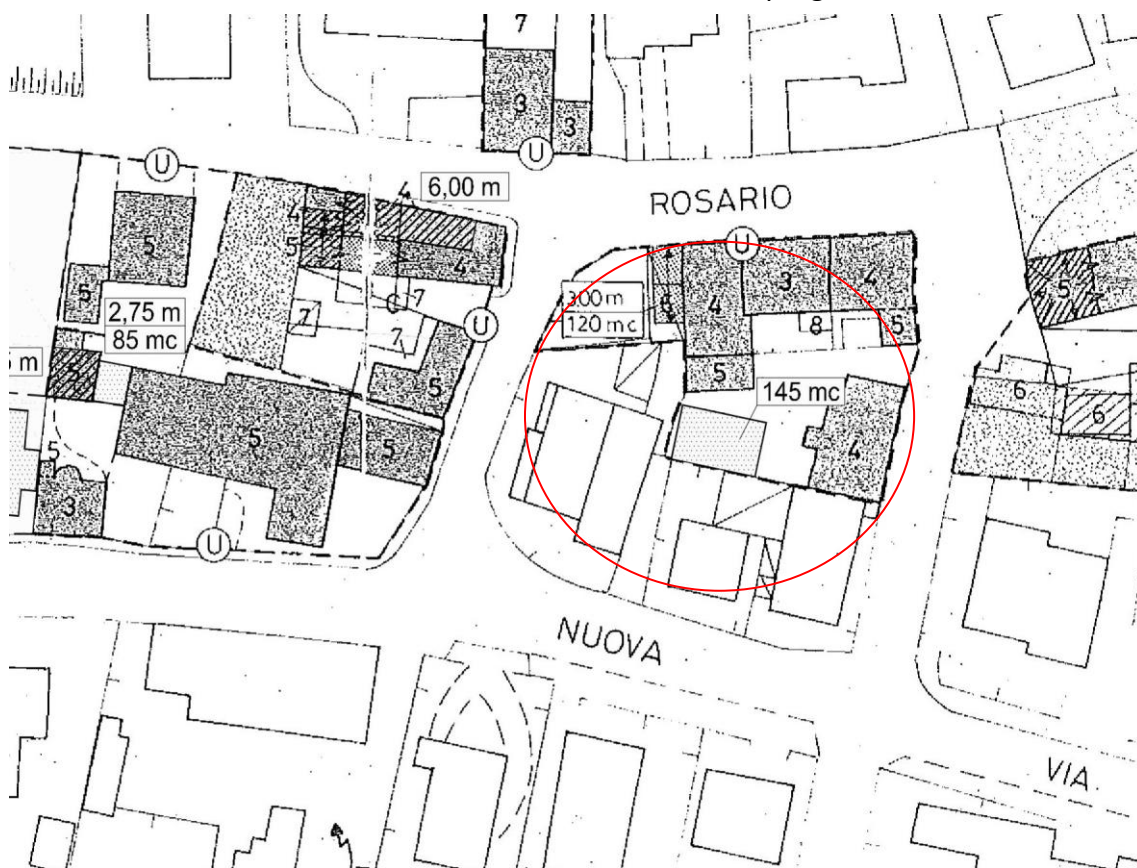




Estratto Schedatura Centri Storici: stato di fatto



Estratto Schedatura Centri Storici: stato di progetto

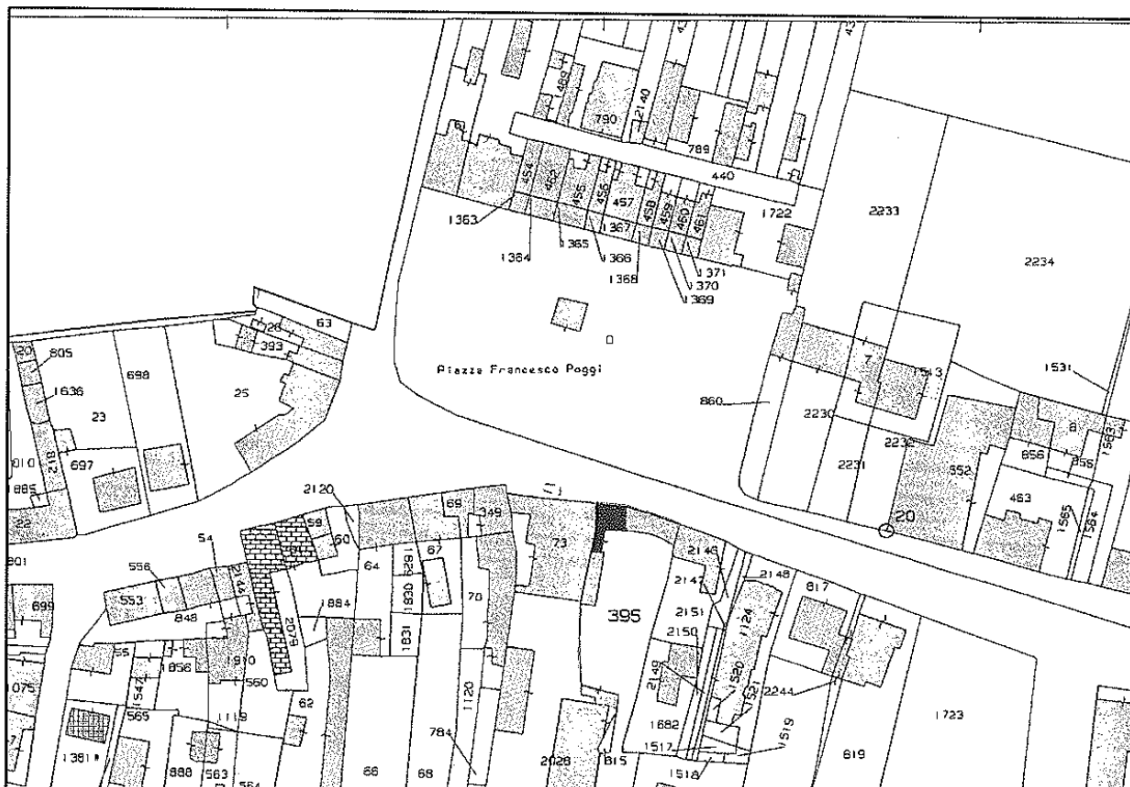






**MODIFICHE ALLA NORMATIVA – CENTRI STORICI – VARIANTE N° 8/2018**

ESTRATTO BRANO MAPPALE Scala 1:2000  
COMUNE DI ARCOLE Fgl. n 22 mapp.n 395



ESTRATTO CENTRO STORICO scala 1:1000  
Edifici con grado di protezione "4-5"







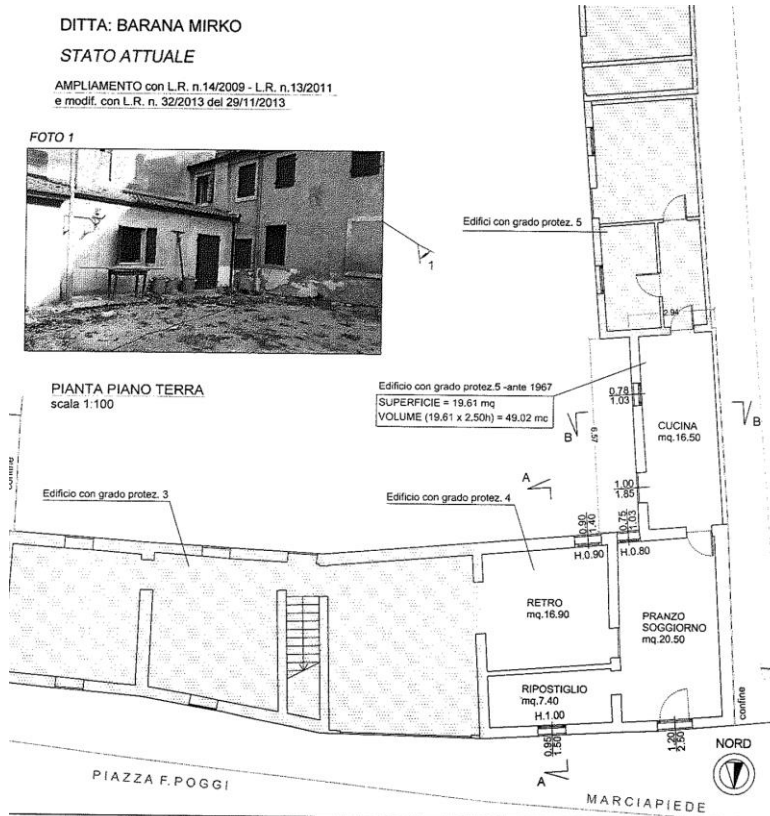
DITTA: BARANA MIRKO  
STATO ATTUALE

AMPLIAMENTO con L.R. n.14/2009 - L.R. n.13/2011  
e modif. con L.R. n. 32/2013 del 29/11/2013

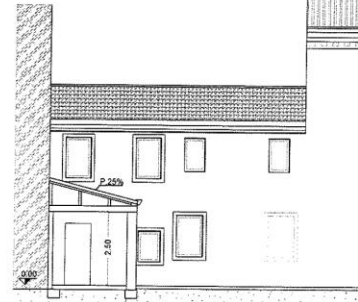
FOTO 1



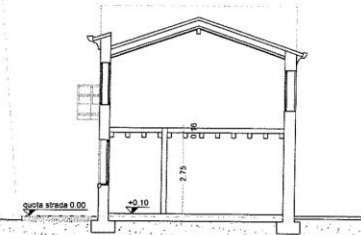
PIANTA PIANO TERRA  
scala 1:100



SEZIONE B-B  
scala 1:100



SEZIONE A-A  
scala 1:100



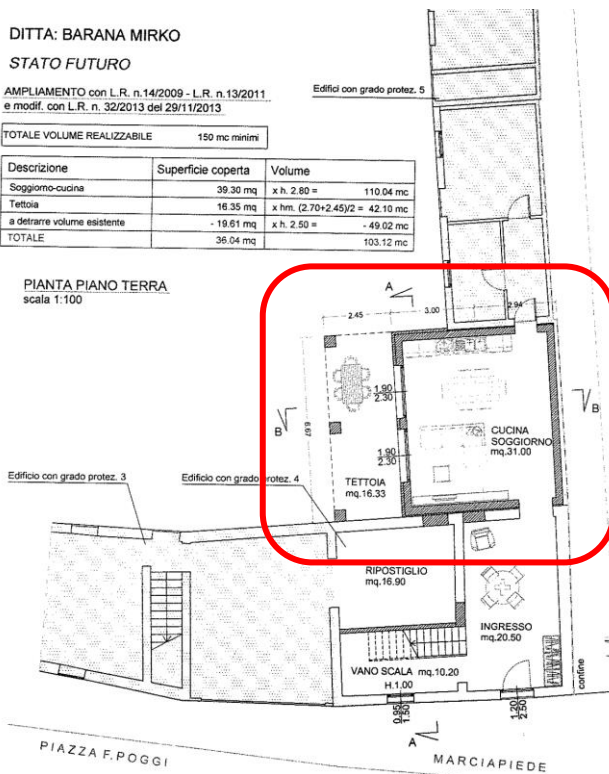
DITTA: BARANA MIRKO  
STATO FUTURO

AMPLIAMENTO con L.R. n.14/2009 - L.R. n.13/2011  
e modif. con L.R. n. 32/2013 del 29/11/2013

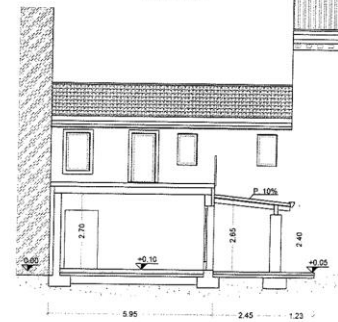
TOTALE VOLUME REALIZZABILE 150 mc minimi

Descrizione	Superficie coperta	Volume
Soggiorno-cucina	39.30 mq	x h. 2.80 = 110.04 mc
Tettoia	16.35 mq	x hml. (2.70+2.45)/2 = 42.10 mc
a detrarre volume esistenti	-19.61 mq	x h. 2.50 = -49.02 mc
TOTALE	36.04 mq	103.12 mc

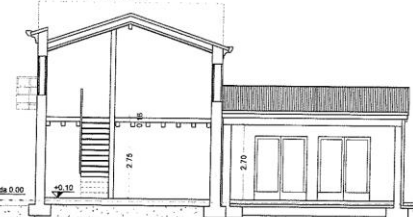
PIANTA PIANO TERRA  
scala 1:100



SEZIONE B-B  
scala 1:100



SEZIONE A-A  
scala 1:100





Per il fabbricato individuato catastalmente al F. 22 mapp. 395 sub 3, si ammette la realizzazione di terrazza a tetto, individuata su porzione di fabbricato non prospiciente la pubblica via, finalizzata al recupero dell'edificio residenziale e alla possibilità di mantenere in essere le forometrie esistenti del prospetto affacciato sulla corte interna.