Comune di
Salizzole

Provincia di
Verona

PI
II VARIANTE VERDE

Elaborato

NTO

Norme Tecniche Operative

Elaborati alla DCC n° 62/2017

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Diano Zanetti

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

Elaborazioni grafiche
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Salizzole
Sindaco Mirko Corrà

Progettisti incaricati
Arch. Emanuela Volta

Dicembre 2017

Sommario

CAPITOLO 1. FINALITA' DEL PRC ED EFFICACIA DELLE NORME 7

Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore Comunale 7

Art. 2. - Elementi costitutivi del Piano degli Interventi 7

Art. 3 - Efficacia delle norme, durata ed efficacia del PI 8

Art. 4 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio 9

Art. 5 - Termini specifici 9

CAPITOLO 2. MODALITA' DI ATTUAZIONE 14

Art. 6 - Attuazione del PI 14

Art. 7 - Piani Urbanistici Attuativi 14

Art. 8 - Progetto dei PUA 17
Art. 8.1 – Modalità di presentazione dei PUA in ambiti particolari 18

Art. 9 - Intervento edilizio diretto (I.E.D.) 19

Art. 10 - Accordi pubblico privato 19

Art. 11 - Comparti urbanistici 21

Art. 12 – Convenzioni 22

Art. 13 - Procedure per gli interventi 22

Art. 14 - Elaborati richiesti per gli interventi 22

CAPITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI MINIME 26

Art. 15 - Definizione delle opere di urbanizzazione 26

Art. 16 - Dotazioni urbanistiche minime 27

Art. 17 – Modalità di reperimento degli standard 30

Art. 18 - Modalità attuative delle dotazioni urbane 31

Art. 19 - Dotazioni urbanistiche minime per attività terziarie e commerciali 31

Art. 20 - Dotazioni infrastrutturali per le medie strutture di vendita 32

Art. 21 - Collocazione delle aree a standard secondari 32

CAPITOLO 4. DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE – ZONIZZAZIONE 34

Art. 22 – Classificazione in zone urbanistiche 34

Art. 23 – Edifici esistenti nelle zone residenziali e nelle zone agricole 35

Art. 24 - Nuove costruzioni su lotto libero potenzialmente edificabile 36

Art. 25 – Zone per insediamenti residenziali (ZTO B – C – C2) 36
Art. 25.1 – Destinazioni d'uso ammesse 36
Art. 25.2 – Interventi edilizi ammessi 38
Art. 25.3 – Modi di attuazione 39

Art. 25.4 – Interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico come previsto dalla Dgr n. 1781 del 08 novembre 2011 ... 40

Art. 26 – Parametri stereometrici ZTO B –C1 e C2 ... 43

Art . 27 - ZTO C2 perequate: zone residenziali di espansione perequata ... 45

Art. 29 – Compensazione dei volumi ... 50

Art. 30 - Parcheggi privati e pertinenziali ... 51
Art. 30.1 – Schermatura di posti auto all'aperto. ... 52

Art. 31 – ZTO D1.1 – Produttiva di completamento ... 52
Art. 31.1 – Destinazioni d'uso ... 52
Art. 31.2 – Interventi edilizi ammessi ... 53
Art. 31.3 – Modi di attuazione ... 54

Art. 32 - ZTO D2.1 - Produttiva di espansione ... 54
Art. 32.1 - Destinazioni d'uso ... 55
Art. 32.2 - Interventi edilizi ammessi ... 56
Art. 32.3 - Modi di attuazione ... 56

Art. 33 - ZTO D4 - Agroindustriale ... 57
Art. 33.1 - Destinazioni d'uso ... 57
Art. 33.2 - Interventi edilizi ammessi ... 57
Art. 33.3 - Modi di attuazione ... 57

Art. 34 – Luoghi sottoposti a progetto – Centri Storici e Corti Rurali e Manufatti Significativi ... 57
Art. 34.1 – Generalità ... 58
Art. 34.2 – Definizione degli interventi edilizi (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i.) ... 59
Art. 34.3 – Aree di degrado da PRG ... 61
Art. 34.4 – Destinazioni d'uso ammesse nei centri storici e nelle corti di antica origine ... 61
Art. 34.5 - Modalità di intervento ... 63
Art. 34.6 - Parametri d'intervento ... 63
Art. 34.7 - Norme specifiche per gli interventi ammessi in zona A Centro storico ... 63
Art. 34.8 – Criteri per la progettazione in Centro Storico e nelle Corti Rurali ... 64
Art. 34.9 – Caratteri edilizi per la progettazione in Centro Storico e nelle Corti Rurali ... 64

Art. 35 – Insediamenti produttivi fuori zona ... 67
Art. 35.1 - Attività' produttive confermate e individuate con "Scheda insediamento produttivo fuori zona" ... 67
Art. 35.2 - Regole per gli usi e tipi di intervento ... 67

Art. 36 – Attività produttive fuori zona da bloccare ... 68
Art. 36.1 – Regole per gli usi e tipi di intervento ... 68

Art. 37 – Attività produttive fuori zona da trasferire ... 69
Art. 37.1 – Interventi edilizi ammessi ... 69

Art. 38 - ZTO F - Attrezzature ed impianti di interesse pubblico ... 69
Art. 38.1 – F1 - aree per l'istruzione ... 69
Art. 38.2 - F2 - aree per attrezzature di interesse comune ... 70
Art. 38.3 - F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport ... 70
Art. 38.4 - F4 - aree di parcheggio ... 70
Art. 38.5 – Parametri edilizio-urbanistici zone F ... 70

Art. 39 – Distanza dei fabbricati dalle strade nelle ZTO ... 71

CAPITOLO 5. TERRITORIO AGRICOLO – ZTO E DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA ... 73

Art. 40 – Disciplina della zona agricola ... 73

ART. 40bis - LA ZONA AGRICOLA VARIANTE VERDE ... 73

Art. 41 – Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi edilizi in zona agricola ... 74
Art. 41.1 – Caratteri edilizi, tipologie ... 74
Art. 41.2 – Residenze ... 75
Art. 41.3 – Strutture agricolo-produttive ... 78
Art. 41.4 – Annessi rustici ... 79
Art. 41.5 – Interventi di ampliamento per esigenze igienico sanitarie ... 79
Art. 41.6 – Regole per gli usi per gli edifici non funzionali al fondo ... 79
Art. 41.7 - Allevamenti ... 80

Art. 41.8 – Serre ... 81
Art. 41.9 - Serre fisse ... 81

Art. 42 – Elementi da PATI e ambiti di particolare salvaguardia urbanistica da PATI ... 82

CAPITOLO 6. NORME FINALI E TRANSITORIE ... 83

Art. 43 - Edifici esistenti in contrasto con il PI ... 83

Art. 44 - Edifici in zone soggette a PUA ... 83

Art. 45 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate nella zona rurale ... 83

Art. 46 - Piani attuativi in vigore ... 83

Art. 47 – Disciplina degli interventi edilizi e urbanistici – Poteri di Deroga - Varianti SUAP ... 83

Art. 48 – Interventi non inseriti nella disciplina operativa ... 84

Art. 49 – Disciplina della successione normativa ... 84

Art. 50 – Interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico come previsto dalla dgr n. 1781 del 08 novembre 2011 ... 84
Art. 51.1 – Finalità ... 84
Art. 51.2 – Extra spessori murari ... 85
Art. 51.3 – Serre bioclimatiche ... 85
Art. 51.4 – Applicabilità ... 86

SCHEMI AREE C2 PEREQUATE DA PRG VIGENTE ... 87

CAPITOLO 1. FINALITA' DEL PRC ED EFFICACIA DELLE NORME

Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore Comunale

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 Intercomunale, in seguito definito PATI, e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
Il PAT è stato quindi approvato adottato con DCC del 14 gennaio 2011 e APPROVATO con DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N.1402 del 06/09/2011 (B.U.R. N°71 del 20/09/2011).
Il PATI mantiene piena efficacia e viene recepito nel presente PI; per quanto non espressamente indicato nel PI si rimanda al PATI.
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 PATI, 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.
Il PRC si applica a tutto il territorio comunale secondo le direttive e le prescrizioni di cui alle norme del PATI approvato e alle presenti norme e secondo le indicazioni delle tavole di progetto del PATI e del PI.
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.

Art. 2. - Elementi costitutivi del Piano degli Interventi

1. Il PI è costituito dai seguenti elaborati:
   - T 1.1 Carta della zonizzazione NORD scala 1:5000
   - T 1.2 Carta della zonizzazione SUD scala 1:5000
   - Relazione programmatica
   - Norme Tecniche Operative

Allegati
   - All. NTO 01 - Sistema del verde
   - All. NTO 02 – Modelli documentazione
      - Modello Dich_Sost Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
      - Modello Edif_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi
   - Registro dei crediti edilizi
   - DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

2. Sono documenti del PI e ne forniscono l'interpretazione:
   - Relazione programmatica
   - Regolamento edilizio vigente per le parti compatibili con il PATI

3. Il PI, fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica, mantiene l'efficacia dei seguenti elaborati, per le parti compatibili con il PATI:
   - Fascicolo «Beni ambientali schede progetto» relativo agli edifici aventi valore di bene ambientale
   - NORME DI ATTUAZIONE disciplina dei luoghi
   - EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE schede di intervento – Volume I – II – III - IV
   - SCHEDATURA insediamenti produttivi fuori zona

- SCHEDE di identificazione ed analisi unità edilizie non più funzionali al fondo agricolo

Art. 3 - Efficacia delle norme, durata ed efficacia del PI

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04 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.

Le disposizioni del Regolamento Edilizio mantengono validità per le parti compatibili e non in contrasto con le presenti NTO.

In caso di non corrispondenza, sui medesimi argomenti, tra le presenti norme e il Regolamento Edilizio prevalgono le presenti norme.

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 PATI e le vigenti leggi statali e regionali.

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.

In caso di non corrispondenza tra normativa ed elaborati grafici prevalgono le disposizioni normative.

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. Ai sensi dell'art.20 comma 8 e 9 della L.R.V. n° 11/2004 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.

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.

In sede di attuazione del Piano degli Interventi, eventuali errori catastali e operativi, imprecisioni delle mappe e dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal Piano.

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.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti del PATI non compresi nelle tavole di PI sono confermati.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante, In caso di abrogazione senza sostituzione con altra orma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni di piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino all'adozione della variante di adeguamento.

Il PI, congiuntamente al PATI, sostituisce ogni altro strumento urbanistico comunale di carattere generale vigente.

Il PI ha efficacia per i cinque anni successivi alla pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.

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.
Le pratiche presentate presso gli Uffici Tecnici Comunali prima dell'adozione del PI sono soggette alla disciplina dello strumento urbanistico previgente.
Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 LR n.11/2004, 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 nove 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.
In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo PI, oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PATI. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 LRV n.11/2004.
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.
L'approvazione del PI comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

Art. 4 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici, previsti o ammessi dal PI, nonché alla modifica con opere delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al rilascio di permesso di costruire o alla dichiarazione/segnalazione di inizio attività, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti, delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, salvo il caso di attività edilizia libera e salve le altre fattispecie in cui per l'intervento non siano richiesti titoli abilitativi.

Art. 5 - Termini specifici

Principio insediativo

Per **«principio insediativo»** si intende il modo nel quale edifici, manufatti e spazi aperti, materiali semplici e complessi si dispongono nel territorio, il loro orientamento e rapporto con le caratteristiche del suolo, con la geometria dei tracciati, la disposizione ed articolazione tipologica dei volumi edificati e degli spazi aperti.

Tipo edilizio

Per **«tipo edilizio»** si intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative a: pianta, altezza media, articolazione distributiva, modalità di aggregazione con edifici analoghi, rapporto con il lotto, rapporto con la strada.

Reticolo strutturale

Per **«reticolo strutturale»** si intende la rappresentazione grafica della struttura degli edifici, in particolare di tutti gli elementi resistenti principali, primari e complementari, cioè l'insieme dei piani orizzontali e verticali che danno stabilità e identità all'edificio,

Progetto di suolo

Per **«progetto di suolo»** si intende l'insieme dei progetti che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico e di uso pubblico e ne ridefiniscono il disegno ed i suoi usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno.

Zona territoriale omogenea (Z.T.O.)

Il PI suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee sulla base dei criteri definiti dalla legislazione nazionale e regionale.

Il PI definisce le zone territoriali omogenee come «materiali complessi» le caratteristiche dei quali vengono indicate attraverso parametri quantitativi e regole per gli usi espresse in termini di rapporti percentuali sul volume totale previsto (o la superficie di suolo interessata dall'intervento).

Superficie territoriale (St)

St misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici, compresa la superficie da questi occupata, e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

Superficie fondiaria (Sf)

Sf misura in mq. la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, compresa la superficie da questi occupata, con esclusione di quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.

Superficie coperta (Sc)

Sc misura in mq. la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici esclusi i cavedi, le chiostrine, le parti aggettanti, le logge, le pensiline e i poggioli se aperti, tettoie in genere con sporgenza massima fino a m 1.40.

Quando riportata in grafia nelle tavv. 13.3 "Zone significative" Superficie coperta» indica un sedime massimo edificabile del quale sono vincolanti le proporzioni planimetriche.

Rapporto di copertura (Rc)

Rc misura in mq/mq. la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf x100).

Rapporto di permeabilità (Rp)

Rp misura in mq/mq. la percentuale di superficie fondiaria che deve essere destinata a superfici permeabili (Sp/Sf x100).

Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. Slp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle di cavedi, chiostrine, bow windows, logge, poggioli, seminterrati, interrati, vani scala e ascensore, ballatoi. Sono esclusi solo i muri perimetrali, i sottotetti non accessibili, cantine e autorimesse.
2. Per la definizione di «seminterrato», «interrato» e «sottotetto e locali non abitabili» si rinvia al Regolamento edilizio.

Superficie netta di pavimento (Snp)

1. Snp misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate dell'edificio con esclusione di muri

perimetrali, tramezzi, sottotetti e locali non abitabili ivi compresi cavedi, chiostrine, portici, vani scala e ascensore, ballatoi e poggioli (rispettivamente per una rientranza e sporgenza massima di m 1.40 e comunque con una superficie complessiva non superiore al 30% della Snp totale), centrali termiche, cabine elettriche, ovvero tutte le parti di uso comune.
2. Negli edifici non residenziali vanno inclusi nel calcolo della Snp le superfici dei locali seminterrati e interrati qualora adibiti ad attività commerciali, direzionali e produttive, con esclusione dei depositi, dei vani tecnici e di servizio.

Altezza dell'edificio (H)

1. H misura in m la distanza tra la quota del marciapiede stradale sul quale si attesta l'edificio o del saldo altimetrico fissato dall'Ufficio tecnico e l'intradosso del solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di coperture inclinate se il muro d'imposta della falda supera la misura di 0.6 m va considerata la quota media della stessa, in caso di soffitto con travature a vista H va misurata sotto trave quando l'altezza delle travi sia inferiore a m 0.50
2. In caso di terreni in pendenza si assume, come altezza del fabbricato, quella media ponderale dei fronti.
3. Il numero di piani previsti (P) quando non vi siano ulteriori specificazioni è da intendersi comprensivo del piano terreno.
4. Il termine "altezza" quando indicato nei parametri di intervento delle ZTO va inteso come altezza massima del fabbricato

Indice di edificabilità fondiaria (Ef)

Ef misura in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria (V/Sf).

Indice di edificabilità fondiaria (Et)

Et misura in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale (V/St).

Volume (V)

1. V misura il prodotto Sc x H. Sono esclusi dal computo del volume i portici di uso sia pubblico che privato e le gallerie di uso pubblico.
Sono computati nel volume i portici, i passaggi coperti e le logge se chiusi su tre lati.
2. Qualora l'edificio sia composto da più corpi di fabbrica V misura la somma dei singoli volumi calcolati come sopra.
3. Non viene computato il volume eccedente gli indici di zona.
nei casi in cui si renda necessario l'adeguamento delle altezze del fabbricato fino ai minimi consentiti per esigenze igienico-sanitarie.

Area minima di intervento (Am)

1. Per area minima di intervento si intende l'area di lotto minima ammissibile per interventi edilizi di nuova edificazione, sia nel caso di interventi edilizi diretti sia nel caso di subordinazione degli interventi a strumenti urbanistici attuativi.
2. L'area minima, quando fissata, è indicata nelle norme specifiche di zona.
- Per la realizzazione di edifici monofamiliari in zone di completamento la superficie dell'area minima di intervento può essere ridotta di 1/5 quando sia prevista la realizzazione in aderenza ad altri fabbricati.
- Nelle schede progetto relative agli edifici aventi valore di beni ambientali l'area minima di intervento è

data dall'unità individuata dalla scheda e dallo spazio aperto di pertinenza.

Distanza

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà dovrà essere di almeno m 5.00, fatte salve le costruzioni in aderenza e qualora prescritti gli allineamenti con i fabbricati esistenti.

La distanza tra fabbricati deve essere di almeno 10,00 m misurata in senso ortogonale alla sagoma dell'edificio individuata nel modo descritto nelle presenti norme ai fini del calcolo della superficie coperta.

Superficie permeabile

Si considera superficie permeabile quella che è in grado di assorbire le acque meteoriche senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.

Destinazione d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non.

2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e loro articolazioni cui si farà riferimento negli articoli successivi

3. Sono usi principali: residenza, attività industriali e artigianali, attività terziarie, attività agricole, servizi e attrezzature di uso pubblico, spazi scoperti d'uso pubblico.

4. Gli usi principali si articolano nel modo seguente:

- Residenze: Residenze permanenti, residenze temporanee, pensioni.

- Attività industriali e artigianali: Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi ed abitativi se strettamente connessi, comprese le attività di vendita del proprio prodotto).

- Magazzini, depositi coperti e scoperti: Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

- Attività terziarie: Attrezzature commerciali: centri commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati, negozi, supermercati al dettaglio e all'ingrosso esposizioni merceologiche, artigianato di servizio. Stazioni di servizio e distribuzione e deposito dei carburanti. Attrezzature ricettive e pubblici esercizi: alberghi, motel, ristoranti, bar. Complessi direzionali: palazzi per uffici, banche, centri di ricerca.

- Attività agricole: Campi coltivati, colture florovivaistiche, boschi. Abitazioni per i conduttori dei fondi. Serre. Annessi rustici necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali), allevamenti zootecnici industriali, strutture agricolo-produttive.

- Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico: Servizi di assistenza sociale e sanitaria: servizi ospedalieri e sanitari, centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi)

- Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia. scuole dell'obbligo.

- Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo:

teatri, auditori, chiese, oratori, cinema, sale di spettacolo.

- Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali.

- Parcheggi coperti.

- Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi centri polivalenti, mense.

- Servizi sportivi: palestre, piscine, campi coperti.

- Servizi tecnologici: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua. energia elettrica e gas, servizi postelegrafonici e telefonici, impianti di depurazione, impianti per il trattamento dei

rifiuti;

- **Servizi commerciali:** centri vendita o supermarket, mercati, esposizioni e fiere
- **Servizi amministrativi:** servizi comunali, tribunali, attrezzature per la pubblica sicurezza e militari,
- **Servizi cimiteriali.**
- **Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport**: spazi scoperti verdi e pavimentati, boschi, giardini, orti urbani, parchi, prati, piazze alberate, parcheggi a raso, campi sportivi, piazze.

CAPITOLO 2. MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 6 - Attuazione del PI

1. L'attuazione del PI ha luogo mediante strumenti di attuazione pubblici e privati:
   a) piani urbanistici attuativi;
   b) interventi edilizi diretti;
   c) accordi pubblico-privato
2. L'indice di edificabilità stabilito dal PI si intende come indice massimo realizzabile anche in più stralci.
3. 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 fideiussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al positivo collaudo delle opere programmate.
4. 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. 7 - Piani Urbanistici Attuativi

1. I piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica e privata, 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.
2. I PUA sono prescritti in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'insediamento, nonché agli ambiti di trasformazione.
3. Sono Piani Urbanistici Attuativi (PUA) del Piano degli Interventi:

   1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
   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);

   2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:
   a) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
   b) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr).
4. I Piani Attuativi vigenti all'entrata in vigore delle presenti Norme mantengono la loro validità ed efficacia, fino alla scadenza e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.
5. Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi dalla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato.

6. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.
7. 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.
8. 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 PATI 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);
   e) 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.
   f) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.
   g) Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti con aumento delle unità abitative (salvo che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere prevista un'autorimessa con superficie utile non inferiore a mq 12,5, nella misura minima di una autorimessa per ogni unità abitativa.
   h) per le ristrutturazioni senza aumento di volume prive di autorimesse, fatto salvo l'ampliamento previsto dalla presente norma, dovrà essere previsto il reperimento di un posto auto di minimo 12,5 mq per ogni unità abitativa che potrà venire monetizzato nel caso in cui, per le dimensioni e la conformazione del lotto, ciò non sia assolutamente possibile.
   i) Per le ristrutturazioni con aumento di volume, escluso l'ampliamento previsto dal presente articolo, dovrà essere previsto il reperimento di un autorimessa di minimo 12,5 mq per l'unità a cui corrisponde l'aumento di volume, nel caso che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile, è ammessa la richiesta di monetizzazione o deroga all'Amministrazione Comunale.
9. Ai sensi dell'art.20 comma 9 della LRV n° 11/2004 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.
10. 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.
11. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al PI.
12. 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.

13. Attraverso apposito P.P. possono essere definiti stralci funzionali da attuare singolarmente.
14. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.
15. La delimitazione dell'ambito d'intervento degli strumenti urbanistici attuativi è stabilita dalle tavole di progetto del PI e può essere variata con provvedimento del Consiglio Comunale.
16. In tal caso 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.
17. Tale elaborato non è 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.
18. 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) l'eventuale accorpamento dei lotti di previsione;
    e) la modifica del limite di inviluppo edilizio;
    f) le varianti al permesso di costruire relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:
    g) che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
    h) che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
    i) la modifica dei contenuti della convenzione urbanistica.
19. Ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004, in funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
    a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
    b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
    c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
    d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
    e) i vincoli gravanti sull'area;
    f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
    g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
    h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
    i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
    j) 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;
    k) le norme di attuazione;

l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

20. Tali elaborati sostituiscono gli elaborati richiesti dal Regolamento Edilizio vigente.
21. Per i PUA d'iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.
22. Si fa riferimento alle modalità di attuazione ai sensi del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (in Supplemento ordinario n. 251 alla Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 284 del 6 dicembre 2011), coordinato con la legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214, recante: "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici" all'art. 45, il quale prevede che all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 2 sia inserito il seguente:
23. «2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, é a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.»

Art. 8 - Progetto dei PUA

1. Il PI individua le zone e le aree dove l'edificazione deve essere preceduta da un Piano Urbanistico Attuativo, non necessariamente corrispondenti ad ambiti di espansione residenziale individuati come ZTO C2.
2. Il Responsabile dell'Area Tecnica può richiedere che specifici ambiti di intervento soggetti a PUA vengano assoggettati a progettazione unitaria, preceduta dalla redazione di una "Scheda progetto" che stabilisca in via preliminare gli indirizzi da seguire nella progettazione, specificando l'impostazione plani volumetrica, l'uso degli spazi aperti e verdi, eventuali misure di mitigazione ambientale. Tale elaborato propedeutico alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva del PUA, viene approvato con delibera di Giunta Comunale.
3. 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.
4. Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, comunque la larghezza della carreggiata stradale a doppio senso di marcia non deve essere inferiore a m 7,50, fatte salve diverse specifiche previsioni indicate sulle tavole di PI; saranno dotate tutte di n. 2 marciapiedi di larghezza non inferiore a m 1,50 ognuno, fatte salve diverse specifiche previsioni indicate sulle tavole di PI.
5. Qualora una strada serva non più di 3 lotti a destinazione residenziale con un numero complessivo di alloggi non superiore a 6, la carreggiata potrà avere larghezza di m 6,00 con un solo marciapiede da m 1,50.
6. Si devono prevedere idonee segnaletiche orizzontali e verticali ed una idonea illuminazione a seconda dei casi, aree per parcheggi in sede propria a margine della carreggiata stradale ed al di fuori di essa, di superficie non inferiore a quella stabilita dalle leggi vigenti.

7. I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a m 2,00, e devono essere convenientemente sistemati nel rispetto delle norme relative alle barriere architettoniche e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
8. 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.
9. Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole d'arte, le norme e le consuetudini vigenti.
10. Dimensioni e materiali sono concordati con l'Amministrazione Comunale e tradotti nella convenzione.
11. 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.
12. 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.
13. Il PUA d'iniziativa pubblica e/o privata convenzionata deve operare nel rispetto e nella tutela delle particolari caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche, conservando e rispettando la valenza ambientale degli ambiti di intervento.
14. Il PUA d'iniziativa pubblica e/o privata convenzionata può attuarsi 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.

Art. 8.1 – Modalità di presentazione dei PUA in ambiti particolari

1. I piani urbanistici attuativi relativi alle aree di trasformazione individuate dal PATI come:
   - Interventi diretti al miglioramento della qualità urbana (art. 42 del PATI);
   - aree di riqualificazione e riconversione (art. 42.2 del PATI);

   dovranno contenere nella relazione progettuale:
   a) la verifica degli obiettivi di riqualificazione/riconversione definiti dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e della coerenza delle trasformazioni;
   b) la descrizione di come il progetto abbia considerato gli impatti attesi con particolare attenzione a:
      - effetti su clima e atmosfera;
      - effetti su ambiente acustico;
      - effetti su suolo, sottosuolo e acque sotterranee;
      - effetti sul sistema idrico superficiale;
      - effetti su paesaggio e patrimonio storico-culturale: tale sezione dovrà essere opportunamente approfondita, anche sotto il profilo percettivo da e verso l'intervento, al fine di poter stabilire la sensibilità paesistica dell'area in esame, sia a scala locale che a scala vasta.
   c) illustrazione delle mitigazioni di progetto predisposte.
   d) Rappresentazione dell'intervento proposto mediante rendering o foto inserimento che comprenda gli spazi aperti di pertinenza e il contesto paesaggistico di riferimento.

2. 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.
3. 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. 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.

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, finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio comunale.
2. Qualora l'accordo comporti Variante Urbanistica al PI deve essere corredato da apposita scheda di orientamento progettuale che disciplina la trasformazione urbanistica ed edilizia. Con la scheda vengono definiti i parametri edificatori prescrittivi per la realizzazione degli interventi quali la superficie territoriale, l'indice territoriale, l'altezza massima degli edifici, il volume massimo realizzabile, il volume per l'edificazione economica e popolare, se individuato, gli abitanti teorici insediabili, gli standard primari, le destinazioni d'uso dei fabbricati, nonché le modalità di attuazione degli interventi e i parametri relativi alla perequazione così come definiti dalle presenti norme.
3. In caso di mancato adempimento degli impegni assunti con l'accordo, decade automaticamente la relativa variante urbanistica al PI, così come indicata nella scheda allegata all'accordo stesso. L'area oggetto di accordo non portato a termine viene assoggettata all'art. 33 della LRV n° 11/04 e s.m.i.
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 ed in riferimento al PATI approvato all'Art. 75bis – *Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati*.
5. 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 nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune. 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 per giungere alla definizione della proposta progettuale, segue le disposizioni di cui al presente articolo.

d) Per l'avvio della concertazione, i proponenti redigono uno schema urbanistico di massima con riferimento ai seguenti elementi:

- rilievo topografico o celeri metrico di dettaglio dell'intera area oggetto di intervento;
- planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate, elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
- relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati grafici, fotografici, simulazioni (render e/o fotoinserimenti), con indicazione del limite tra la parte che si propone di destinare all'intervento privato e quella oggetto di cessione gratuita al Comune;
- progetto planivolumetrico in scala 1:500 della parte che si propone di destinare all'intervento privato, che mostri i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, che fornisca la rappresentazione grafica e quantitativa degli standard della progettazione, della viabilità di progetto, che indichi la densità edilizia, le tipologie edilizie e l'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta; schema di massima rete infrastrutture tecnologiche;
- individuazione puntuale di tutte le aree eventualmente da cedere al Comune accompagnata da rappresentazione grafica, conteggi quantitativi e specifiche funzioni;
- valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto (stima plus valore) conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato.

e) La proposta è valutata dalla Giunta Comunale.

f) Acquisito il parere preliminare della Giunta Comunale, ai soggetti privati, titolari delle proposte, sarà data comunicazione dell'avvenuto accoglimento e della data di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo che avverrà davanti al Segretario Generale del Comune, previa sottoscrizione da parte dei Privati di fidejussione a garanzia degli interventi di interesse pubblico previsti (opere di urbanizzazione, cessioni, beneficio pubblico etc.).

g) L'accordo completo degli elaborati urbanistici da allegare allo strumento di pianificazione a cui accede, e dall'atto d'obbligo sottoscritto ai sensi del precedente punto, saranno approvati con

deliberazione di Giunta Comunale. Successivamente sarà sottoposto alle forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica, recepito dal Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui accede (nel caso di PAT, di PI o di loro Varianti) e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. In caso di accordi da stipulare in riferimento a Piani Urbanistici Attuativi, l'iter di approvazione dell'accordo seguirà le disposizioni di legge vigenti al momento della definizione dello stesso.

h) L'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (stipulazione dell'atto di cessione al Comune dell'area con destinazione a servizi; costituzione di fideiussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico; versamento delle monetizzazioni previste)

i) La non rispondenza della proposta al disposto normativo dell'art. 6 della LR 11/2004 ed ai relativi criteri e modalità applicative, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale.

j) La proposta progettuale privata, anche in riferimento alla localizzazione degli interventi dovrà essere redatta secondo i seguenti criteri:

- equa ripartizione di vincoli e servitù eventualmente gravanti sull'area tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;
- minimizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'edificazione, che di norma non potranno interessare l'area destinata a servizi, salvo diversa e motivata esigenza espressa da parte del Comune;
- utilizzabilità piena e funzionale dell'area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune;
- le eventuali opere di interesse pubblico da realizzare e/o monetizzare da parte dei privati, saranno individuate di concerto con il Comune anche fuori dall'area oggetto di intervento.

Art. 11 - 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. 12 – Convenzioni

1. Le convenzioni previste dal Piano sono riconducibili a due tipi fondamentali: quelle relative ai piani urbanistici attuativi di iniziativa privata e di Intervento edilizio diretto convenzionato, che comportino l'uso pubblico di aree e manufatti e quelle relative al recupero degli edifici dismessi in territorio agricolo a fini residenziali.
2. Il Comune può chiedere in particolari ambiti di intervento il ricorso all'intervento edilizio diretto convenzionato, anche in ZTO in ambito di edificazione consolidata.
3. 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 convenzionato dovranno essere contenuti in particolare:

   - la cessione gratuita delle aree al Comune 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.
   - I termini entro i quali dovrà essere ultimata la costruzione delle opere previste.
   - le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
4. Obiettivo principale delle convenzioni riguardanti il recupero a fini residenziali di edifici dismessi in territorio agricolo è il mantenimento di un patrimonio edilizio non più funzionale alla conduzione dell'azienda agricola e dell'uso agricolo del suolo e dei suoi principali caratteri morfologici di valore paesistico. Pertanto, fino alla nuova schedatura da predisporre puntualmente nelle fasi successive del PI, è concesso destinare gli edifici rurali di cui sia documentato l'abbandono da almeno dieci anni a residenza del tipo «civile abitazione» anche a persone che si impegnino al mantenimento dell'uso agricolo del suolo e dei suoi caratteri morfologici. A queste condizioni possono anche essere stipulate convenzioni che regolamentino la destinazione d'uso per attività agro-turistiche o ad esse similari.

Art. 13 - Procedure per gli interventi

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 nel successivo art. 14.
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. 14 - Elaborati richiesti per gli interventi

1. Per tutti gli interventi soggetti a concessione o autorizzazione è richiesto un progetto costituito dai seguenti elaborati:

   - stralcio della Tavv. N° 1- 2 -3 – 4 del PATI approvato, con l'esatta individuazione dell'area e dell'immobile interessato;
   - Stralcio della Tav. di PI in scala 1:5000
   - estratto di mappa catastale aggiornato, con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

- planimetria in scala 1:500 dell'area oggetto dell'intervento riportante la sua sistemazione (verde, viali, accessi pedonali e carrabili, etc.);
- per la recinzione sono inoltre richieste: sezione e prospetto tipo, in scala 1:50, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- planimetria, in scala 1:500, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio (con l'indicazione della superficie effettiva sulla quale vengono calcolati gli indici), completa di tutte le quote atte ad individuarne l'andamento planimetrico e altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali sia dei fabbricati che delle recinzioni;
- elaborati grafici di progetto in scala 1:100 riportanti le planimetrie di ogni piano compresa la copertura con l'indicazione degli eventuali volumi tecnici, le sezioni e tutti i prospetti;
- rilievo redatto in scala adeguata degli edifici esistenti nell'area oggetto di intervento con la specificazione delle destinazioni d'uso relative a tutti i piani, sezioni significative e tutti i prospetti;
- relazione generale illustrante le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata e quelle delle finiture nonché i criteri che hanno presieduto alla sistemazione degli spazi aperti nonché tutti i vincoli insistenti sull'area
- rete delle fognature
- Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente i dati relativi agli indici edilizi ed urbanistici esistenti e di progetto;
- indicazioni relative a tutti gli impianti che incidono sulla composizione dell'edificio e sulle condizioni di efficienza energetica e igienica (canne fumarie, tipo di riscaldamento - centralizzato o autonomo)
- alla relazione potranno inoltre essere allegate informazioni su: combustibile utilizzato, impianto di condizionamento, eventuali pannelli solari o altri impianti che sfruttano fonti energetiche rinnovabili, eventuali dispositivi di controllo dei consumi energetici, ascensore,. In particolare la documentazione dovrà essere idonea a dimostrare la rispondenza delle condizioni di isolamento acustico e termico, dell'edificio e della rete tecnologica alla normativa vigente e, nel caso di autorimesse e di locali interrati, delle norme di sicurezza antincendio.
- verifica della rispondenza alle prescrizioni per gli usi ammessi all'interno della zona territoriale omogenea di appartenenza, secondo i rapporti percentuali e le modalità fissate dalle presenti norme per ciascuna zona territoriale omogenea

2. Per gli interventi ricadenti in aree o su edifici compresi in zone produttive la relazione potrà contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali in uso in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica.
3. Vanno specificate inoltre l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. E' anche richiesta una specifica relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche.
4. Per qualsiasi tipo di intervento (ad eccezione del solo cambiamento della destinazione d'uso) deve essere prodotta una documentazione che mostri l'inserimento nel contesto dell'edificio sul quale si interviene; a tale scopo è facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica richiedere il diesgno dei prospetti degli edifici facenti parte dell'intorno ad una scala che permetta di leggere i caratteri compositivi e quelli costruttivi delle facciate principali. Della documentazione dovrà far parte un rilievo fotografico d'insieme e di dettaglio che documenti adeguatamente da pi? punti di vista l'inserimento dell'intervento nel contesto e permetta di valutare le caratteristiche principali degli spazi esterni ed interni.

5. Per gli interventi di manutenzione straordinaria qualora l'edificio sia stato sottoposto ad analoghi interventi nei 5 anni precedenti la richiesta, deve essere allegato un elaborato di sintesi che illustri l'insieme delle modificazioni apportate (rispetto allo stato originario dello stesso edificio). Tale documentazione deve permettere di capire se le opere da realizzare siano da considerarsi ancora come manutenzione straordinaria o se invece la richiesta debba far riferimento ad altri tipi di intervento consentiti.
6. Per gli interventi di restauro il progetto dovrà essere redatto sulla base di rilievi che rappresentino la geometria dell'edificio, i materiali e le tecniche di costruzione utili alla individuazione della situazione originaria e delle successive stratificazioni storiche.
7. Per gli interventi di risanamento, ristrutturazione e ampliamento degli edifici classificati come beni architettonici ed ambientali (scheda B) sono richiesti i seguenti elaborati:
   - stralcio della Tavv. N° 1- 2 -3 – 4 del PATI approvato, con l'esatta individuazione dell'area e dell'immobile interessato;
   - Stralcio della Tav. di Pi in scala 1:5000;
   - copia del di proprietà dell'immobile o estremi dell'atto notarile comprovante la proprietà
   - documentazione storica disponibile (planimetrie, fotografie, stampe, altri documenti);
   - copia della scheda B dell'edificio interessato con relativa scheda progetto.
8. Per gli interventi che riguardano l'insieme dell'edificio (restauro, risanamento, ristrutturazione) si richiede:

   - rilievo dello stato di fatto a scala 1:50 con le piante di tutti i piani compresi quelli delle coperture e degli scantinati, i prospetti esterni con indicate le aperture tamponate, le sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai soffitti e coperture di cui sia precisata ove possibile la tecnica costruttiva, i cortili e/o giardini annessi con indicate le essenze vegetali presenti e le relative dimensioni;
   - rilievo in scala adeguata o esauriente documentazione fotografica degli elementi di finitura (serramenti di porte e finestre, ringhiere, pavimentazioni, soglie, gradini etc.) sia interni sia esterni, dei particolari architettonici e decorativi (cornicioni, cornici, capitelli, elementi in ferro, stucchi, bassorilievi, sculture, affreschi, targhe, lapidi, etc...). In caso di intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici del centro storico il rilievo grafico e fotografico richiesto è limitato alla parte di edificio o di spazio aperto oggetto di intervento.

   Gli elaborati grafici devono essere quotati, corredati di dimensioni, superficie, altezza di ciascun vano. Devono essere indicate, per ciascun vano, le destinazioni d'uso esistenti al momento del rilievo.

   Inoltre si richiede:

   - la rappresentazione del reticolo strutturale;
   - l'individuazione, ove documentabile, del tipo edilizio originario e delle sue eventuali modifiche, trasformazioni o aggiunte nel tempo;
   - il rilievo dei materiali costruttivi con indicazioni del loro stato di conservazione;
   - tavole di progetto che consentano di comprendere gli interventi rispetto allo stato di fatto documentato;
   - copia degli elaborati grafici su base informatizzata qualora fossero stati realizzati con sistema CAD.
   - per gli interventi che riguardino ambiti estesi di territorio assoggettati a piano esecutivo debbono essere predisposti elaborati tridimensionali, rendering e/o foto inserimenti in scala adeguata, riferiti ad una significativa porzione di città con la situazione esistente e di progetto.
9. Per gli interventi di modifica degli impianti vegetazionali, del disegno di suolo e delle attrezzature negli spazi aperti del centro storico sono richiesti:

- rilievo degli impianti vegetazionali (localizzazione e identificazione botanica di alberi, arbusti, siepi, aiuole e relative indicazioni dimensionali), degli spazi pavimentati e delle attrezzature esistenti a scala non superiore all' 1:200, con eventuali dettagli (pavimentazioni, costruzioni, arredi, recinzioni, ecc.) e documentazione fotografica particolareggiata;
- rilievo dello stato di degrado del suolo, della vegetazione e delle attrezzature finalizzato alla individuazione delle cause (generali e puntuali), con eventuali dettagli e documentazione fotografica particolareggiata;
- elaborati grafici di progetto in rapporto al tipo di intervento individuato, in scala minima 1:200 con indicazione puntuale dei materiali da utilizzare (sia artificiali che naturali), definizione dei tempi e delle fasi del cantiere ed eventuali misure di protezione da mettere un atto nei confronti degli elementi esistenti (artificiali e naturali);
- elaborati grafici del progetto relativi alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche (irrigazione, drenaggio, illuminazione, ecc.);
- relazione sullo stato di fatto con evidenziazione dei principali elementi di degrado (del suolo, della vegetazione, dei manufatti, degli arredi, ecc.) e di funzionamento (accessi percorsi, affacci attrezzature esistenti);
- relazione di progetto finalizzata ad evidenziare la compatibilità storica ambientale e paesistica dell'intervento proposto rispetto al contesto analizzato.

CAPITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI MINIME

Art. 15 - Definizione delle opere di urbanizzazione

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 PATI 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. Sono fatti salvi i PUA convenzionali in data anteriore all'approvazione del PATI anche se non ancora attuati.
5. Ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004, l'approvazione del piano degli Interventi 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.
6. Le opere di urbanizzazione primaria consistono in:
    - strade;
    - spazi di sosta o di parcheggio;
    - fognature;
    - rete idrica;
    - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
    - pubblica illuminazione;
    - spazi di verde attrezzato;
    - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
    - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
    - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
7. 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.

8. 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.
9. Si fa riferimento alle modalità di attuazione ai sensi del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (in Supplemento ordinario n. 251 alla Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 284 del 6 dicembre 2011), coordinato con la legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214, recante: "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici" all'art. 45, il quale prevede che all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 2 sia inserito il seguente:
   «2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, é a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.»
10. Le aree per servizi sono:
    a) l'istruzione;
    b) attrezzature di interesse comune:
    c) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
    d) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
    e) le attività culturali, associative e politiche;
    f) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
    g) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo
    h) sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
    i) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
    j) attrezzature per la mobilità:
    k) 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.
11. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% nelle zone di espansione e fino al 2% nelle zone di completamento, mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in danaro per la riduzione delle superfici.

Art. 16 - Dotazioni urbanistiche minime

1. Il PATI 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. 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 PATI, e dagli art. 31 e 32 della LR n.11/2004.

3. 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.
4. 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.
5. Le aree di urbanizzazione primaria devono essere cedute in proprietà o concesse in uso pubblico o in servitù permanente al Comune e le relative opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ovvero di oneri secondari, previo consenso del Comune.
6. La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari e secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del Comune di Salizzole, ai sensi degli artt. 31 e 32 della LRV n°11/2004.
7. 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.
8. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è gratuita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.
9. 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.
10. 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.
11. La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non consente alcuno scomputo.
12. 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.

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

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	**10 mq/100 mq** superficie della singola zona
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	**100 mq/100 mq** superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	**15 mq/100 mc**
Insediamenti all'aperto	**10 mq/100 mq**
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione turistico-ricettiva e direzionale > 3 ha oppure > 50.000 mc	**10 mq/abitante** di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004
Art. 31 comma 10 LR n.11/2004	
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	**almeno un posto auto per ogni camera**
Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	

13. 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 primaria pari a mq 30 per abitante teorico, di cui:

    standard primari
    parcheggio 5 mq/ab
    verde 5 mq/ab

    standard secondari
    istruzione 5 mq/ab
    attrezzature di interesse comune 5 mq/ab
    verde 10 mq/ab

    La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e 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.

14. Per i nuovi insediamenti, relativamente a industria e artigianato, la dotazione minima è pari a:

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

10% della superficie territoriale

15. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della LRV n° 11/2004 e s.m.i. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% nelle zone di espansione e fino al 2% nelle zone di completamento, mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in danaro per la riduzione delle superfici. All'interno di ciascun lotto a destinazione produttiva va ricavata una superficie da destinare a parcheggi pertinenziali non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere aperte su ogni lato le quali non sono da considerarsi volume ai sensi delle presenti norme. In ogni caso l'intervento edificato dovrà essere mascherato e armonizzato con la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.
16. Per i nuovi insediamenti relativamente al commercio e direzionale:
    mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
17. Relativamente al turismo:
    mq 15 ogni 100 mc, oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Art. 17 – Modalità di reperimento degli standard

1. Lo standard per abitante teorico è determinato dal PATI in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.
2. 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.
3. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della LRV n° 11/2004 e s.m.i.
4. 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 LRV n° 11/2004 e s.m.i.
5. 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 e impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente.
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, delle infrastrutture o di opere pubbliche per un importo equivalente.
7. 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.
8. In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale relativamente agli ambiti di espansione residenziale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito d'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.

9. 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.

Art. 18 - Modalità attuative delle dotazioni urbane

1. Intervento edilizio diretto, fatta salva la dotazione eventualmente reperita in sede di PUA:
   - residenza: le superfici a standard potranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di PI, o in alternativa, monetizzate. Lo standard relativo alla dotazione di parcheggi per le nuove edificazioni in ambiti di edificazione diffusa o in ambiti di riqualificazione e riconversione, può essere realizzato mediante convenzione in ambiti alternativi ritenuti dall'Amministrazione più idonei al soddisfacimento del pubblico interesse;
   - attività produttive fuori zona: le superfici a standard potranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di PI, o in alternativa, monetizzate. Lo standard relativo alla dotazione di parcheggi per le attività produttive fuori zona soggette a schedatura o alla disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive, può essere realizzato mediante convenzione in ambiti alternativi ritenuti dall'Amministrazione più idonei al soddisfacimento del pubblico interesse;
   - commerciale e turistico-ricettivo: dovranno essere corrisposti gli standard primari e secondari. La monetizzazione degli standard potrà essere eccezionalmente concessa dal Comune nel caso in cui non raggiungessero almeno 12,5 mq o sia dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 200m dall'accesso principale dell'attività prevista;
   - produttivo, direzionale e altre funzioni: dovranno essere corrisposti in loco almeno gli standard primari, potendo monetizzare i secondari. La monetizzazione degli standard primari potrà essere eccezionalmente concessa dal Comune nel caso in cui non raggiungessero almeno 12,5 mq o sia dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 200m dall'accesso principale dell'attività.

Art. 19 - Dotazioni urbanistiche minime per attività terziarie e commerciali

1. Per interventi di nuova edificazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo terziario (uffici in genere) o che comportino il cambio d'uso in artigianato di servizio e/o artistico, all'interno di qualunque ZTO, le superfici scoperte del lotto devono essere sistemate a verde e parcheggio, quest'ultimo di superficie almeno pari al 10% della superficie del lotto.
2. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale dovranno essere reperite aree a parcheggio e are libere secondo i parametri della LR 15/04 e s.m.i., in relazione alla tipologia di struttura di vendita (vicinato, medio piccola, medio grande, grande, ecc…)
3. Nel caso di insediamenti commerciali non aperti al pubblico (commercio all'ingrosso, depositi e magazzini) la dotazione di spazi pubblici a parcheggio ricavata in sede di piano urbanistico può essere quella prevista dalle presenti norme per insediamenti a carattere industriale e artigianale.
4. In caso di interventi di nuova edificazione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie utile di medie strutture di vendita come definite ai sensi della LRV n° 15/2004 e s.m.i. localizzati in zona "D", non è consentita la monetizzazione totale o parziale, degli spazi a parcheggio pertinenziali.

Art. 20 - Dotazioni infrastrutturali per le medie strutture di vendita

1. La costruzione, l'ampliamento e il cambio di destinazione d'uso per l'apertura di medie strutture di vendita del settore alimentare, oltre al rispetto di quanto stabilito ai commi successivi, sono soggette a specifico regolamento di competenza del Consiglio Comunale fermo restando il disposto della L.R. 13 agosto 2004, n° 15 e s.m.i.
2. Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso che prevedano attività commerciali di medie strutture di vendita comprese tra 400 e 1000 mq. è subordinato alla verifica d'impatto dell'insediamento sulla viabilità esistente fino al raccordo con la viabilità principale, nonché alla realizzazione di tutti quegli interventi impartiti dai competenti Uffici, anche collocati fuori dall'ambito, necessari ad eliminare problematiche al sistema viario principale e secondario e ai relativi sbocchi.
3. Per le attività commerciali di medie strutture di vendita comprese tra 1000 e 2500 mq, la domanda di rilascio di permesso di costruire deve essere corredata da una "relazione viabilistica" finalizzata a verificare l'impatto della specifica attività sulla viabilità esistente, attraverso l'analisi della rete stradale di afferenza, e la determinazione dei livelli di servizio della rete stessa, in termini veicolari, di flusso e di capacità derivanti dall'insediamento della specifica attività.
4. Proprio in funzione del tipo di attività da insediare, dovranno essere previsti e verificati gli interventi necessari da effettuarsi sulla viabilità, quali innesti e svincoli a raso, semaforizzazione e non, svincoli delivellati, controstrade e/o formazione di viabilità secondaria di raccordo, verificandone la compatibilità con le densità veicolari e con i flussi dalla viabilità esistente in particolar modo nelle ore di punta.
5. Qualora l'attività sia inserita in un complesso edilizio comprendente altre attività commerciali la verifica va effettuata con riferimento ai flussi derivanti all'intero complesso.
6. All'interno del lotto la viabilità va distinta tra il traffico degli utenti e quello operativo specializzato prevedendo inoltre idonee aree di sosta per carico e scarico e per il personale, applicando i parametri di cui alla L. 122/89 e alla LRV n° 15/2004 e s.m.i.
7. Si considera cambio di destinazione d'uso ai fini del presente articolo anche la trasformazione di settore merceologico, da settore non alimentare a settore alimentare e viceversa.
8. Per quanto non previsto nel presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 15/04 e s.m.i.

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. La realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio del titolo autorizzativo.
3. La monetizzazione comporta l'impegno per il Comune al riutilizzo di tali introiti per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
4. 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.

5. 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.
6. Nelle zone diverse da quelle residenziali, le aree per standard secondari sono da collocarsi nell'ambito del singolo Piano Attuativo e non in zona di rispetto stradale.

CAPITOLO 4. DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE – ZONIZZAZIONE

Art. 22 – Classificazione in zone urbanistiche

Il PI suddivide il territorio comunale in zone omogenee secondo la seguente classificazione:

- **Zona A – Centro storico.** 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.

- **Zona B – Residenziale di completamento intensivo.** Zone totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone A.
  La zona territoriale B è suddivisa in tre sottozone:
  - **B1 –** residenziale di completamento semintensivo
  - **B2 –** residenziale di completamento intensivo
  - **B3 –** residenziale di completamento (ex B1.1/28 del PRG)

- **Zona C – Residenziale.** Zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.
  La zona territoriale C è suddivisa in due sottozone:
  Zona C1 – Residenziale di completamento. Si tratta di 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;
  Zona C2 – Residenziale di espansione. (Con obbligo di strumento attuativo). Si tratta di 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 e della predisposizione di un PUA.

- **Zona D - Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali**.
  Si distinguono le seguenti sottozone:
  - **Zona D1.1 – produttiva di completamento**
  - **Zona D2.1 - produttiva di espansione**
  - **Zona D4 - agroindustriale**

- **Zone F - Zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.**
  Si distinguono in:
  - **F1** - aree per l'istruzione;
  - **F2** - aree per attrezzature di interesse comune;
  - **F3** - aree attrezzate a parco, gioco e sport;
  - **F4** - aree di parcheggio

- Zona E Agricola
- Ambiti di tutela agricola (Art.49.1 PATI)
- Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale
- Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva

Art. 23 – 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 abilitativi.
2. Per gli edifici esistenti nelle zone agricole e nelle corti di antica origine è prevista una deroga alle disposizioni del R.E. per i locali abitabili. Pertanto i locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., sempreché venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di m 2,40, fermi restando, ai fini della concessione dell'abitabilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano. Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m 2,00. L'altezza utile può essere di m 2,20 esclusivamente per i locali la cui destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente. Il rapporto di illuminazione potrà essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.
3. Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali (B e C) alla data di approvazione del PATI, che abbiamo piani terreni di altezza inferiore alla minima regolamentare per l'abitabilità, ma non inferiore a m.2,20, è consentito il recupero ai fini abitativi di tali vani portandoli all'altezza minima di m. 2,70 in occasione di interventi di ristrutturazione o rifacimento del fabbricato nel suo insieme.
4. La maggiore volumetria abitabile così realizzata non viene computata ai fini del rispetto degli indici o parametri volumetrici di zona, mentre rileva ai fini dell'onerosità dell'intervento. Devono essere rispettati tutti i rimanenti parametri edilizi di zona.
5. Per l'ammissibilità dell'intervento di cui ai commi precedenti deve essere garantita la collocazione all'interno del lotto del posto auto non solo per l'abitazione già esistente, ma anche per l'eventuale seconda abitazione ricavata con l'adeguamento dell'altezza.
6. Rimane fermo che l'ammissibilità dell'intervento edilizio inerente l'edificio nel suo complesso è valutata sulla base delle disposizioni generali di zona, assumendo la norma di cui al presente articolo valenza eccezionale nell'ambito di un intervento che deve essere sotto ogni ulteriore aspetto assentibile.
7. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia i nuovi edifici devono soddisfare criteri di edilizia ecosostenibile ed avere una prestazione energetica globale pari almeno alla classe energetica B ai sensi del DM 26 Giugno 2009 e s.m.i., attestata da soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i.
8. Nei casi previsti al precedente comma, per volume esistente, legittimamente riconosciuto, si intende quello massimo edificabile, al netto dei muri perimetrali, dei solai e dei volumi tecnici.
9. 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.
10. 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.
11. 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.

12. All'interno delle ZTO di completamento edilizio è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica, intesa come un insieme sistematico di interventi finalizzati al riassetto organico ed armonico di una parte del tessuto urbanistico-edilizio, con la sostituzione dello stesso in un altro diverso.
13. La Ristrutturazione Urbanistica può interessare anche due o più lotti accorpati e si attua con la redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), di iniziativa pubblica o privata.
14. Nei casi di interventi di Ristrutturazione Urbanistica, allo scopo di riqualificare gli spazi scoperti pertinenziali delle aree edificate, può essere consentita, in tutte le zone ed aree, salvo diverse specifiche disposizioni, anche oltre gli indici stabiliti per la densità edilizia e la superficie coperta, la ricostruzione in altra sede, ma all'interno del lotto, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, ecc.) regolarmente autorizzati, senza aumento del volume esistente. La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili e nel rispetto delle altre norme di zona, delle distanze e delle eventuali disposizioni date per le Unità Edilizie di valore culturale.

Art. 24 - 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.
4. I nuovi edifici devono soddisfare criteri di edilizia ecosostenibile ed avere una prestazione energetica globale pari almeno alla classe energetica B ai sensi del DM 26 Giugno 2009 e s.m.i., attestata da soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i.

Art. 25 – Zone per insediamenti residenziali (ZTO B – C – C2)

Art. 25.1 – Destinazioni d'uso ammesse

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammesse le attività ad essa complementari quali:
   - attività commerciali al dettaglio;
   - attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, gommisti, elettrauto e similari, estetiste e centri estetici, orafo, oggettistica, idraulico, riparazione cicli e motocicli, tappezziere, limitatamente ai piani terra ed interrati, a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;

- laboratori artigiani e artigianato di servizio, nel limite di 251 mq di superficie lorda di pavimento per ciascuna attività a condizione che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'A.S.L., risultino compatibili con il carattere residenziale e tipologico edilizio della zona.
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi e pensioni;
- ristoranti e bar;
- banche;
- sedi di enti ed associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
- Servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, enti, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- 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;
- Esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq;
- Medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 400 del settore alimentare e del settore non alimentare nel rispetto delle disposizioni di legge del settore tra cui la Legge Regionale 13 agosto 2004, n° 15 e comunque nel rispetto della normativa comunale relativa alla programmazione commerciale e della verifica degli standard;
- Sono altresì ammesse 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;
- Sono inoltre ammesse destinazioni pubbliche di interesse generale e locale (anche se di iniziativa privata).

2. 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.
3. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
4. 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 allegherà 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.
5. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
   - attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
   - 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.

6. Le attività insediate non siano 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.
7. 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.
8. 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.
9. Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di approvazione del PATI.
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. Le nuove attività fonte di emissioni sonore, ed ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.
12. 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. 25.2 – Interventi edilizi ammessi

1. 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:

   1) aprire lucernari (per un max. del 15% della superficie complessiva della copertura del fabbricato principale) per il recupero dei sottotetti. Non sono ammessi abbaini salvo quelli esistenti.

   2) 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. E' ammessa la realizzazione di porticati la cui superficie coperta non sia superiore a ¼ della superficie coperta dell'edificio. Tali strutture, nei limiti sopra indicati, sono soggette ad autorizzazione e non sono computabili ai fini dei parametri edilizio-urbanistici (per i parametri riguardanti le distanze tra confini e/o fabbricati) del lotto di pertinenza se aperti su tre lati.

5. E' consentita la realizzazione di manufatti in legno aventi le seguenti caratteristiche:
   - Altezza max: 2,50 m in colmo
   - Materiale: solo legno
   - Tipologia del tetto: a due falde
   - Destinazione: compatibilmente con le destinazioni di ZTO, sono ammessi ricovero piccoli animali, nonché per il ricovero delle attrezzature necessari da giardino.

- Dimensioni: max 6 mq

Tali strutture non devono essere collocate negli spazi a *corte*, ne addossate ai fronti principali degli edifici.

La costruzione dei manufatti di cui al presente comma è subordinata alla presentazione di apposita S.C.I.A. – Segnalazione Certificato di Inizio Attività.

Art. 25.3 – Modi di attuazione

ZTO B e C

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante Strumento Urbanistico Attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia o indicate nelle presenti Norme.
2. 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 primaria contemporaneamente agli interventi concessi.

ZTO C2

1. Per i fabbricati esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.
2. Ogni intervento edilizio diverso, compreso l'ampliamento e la nuova costruzione, è subordinato all'attuazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo unitario per l'intero ambito di intervento.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 del PATI.

Art. 25.4 – Interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico come previsto dalla Dgr n. 1781 del 08 novembre 2011

Art. 25.4.1 - Finalità

1. Gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico eseguiti nel rispetto del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della Direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche, possono essere realizzati anche in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi nei limiti individuati dal presente articolo. Tali interventi non si computano nel calcolo della volumetria utile, della superficie utile e della superficie coperta, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione. Inoltre ai sensi del comma 1 dell'art. 1 della Legge Regionale 8 luglio 2011, n.13 "Modifiche alla Legge Regionale 8 luglio 2009, n.14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla Legge Regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, alla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici"" per il quale "nei limiti dell'ampliamento concesso non vanno computati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente" e ai sensi del comma 1 dell'art. 3 della medesima legge in applicazione del quale "non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 13/2011 i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare" viene normato il calcolo volumetrico derivante dall'applicazione dei sistemi di captazione di cui sopra.

Art. 25.4.2 – Extra spessori murari

1. Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie utile coperta di un edificio per la realizzazione di sistemi di captazione solare per la realizzazione di strutture di accumulo a guadagno diretto, ai sensi della L.R. 30 luglio 1996, n. 21 si assume che:

   a) I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta, non sono considerati nei computi per la determinazione del volume e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri quindici per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, il guadagno energetico raggiunto; a tale normativa vengono assimilati anche i sistemi di captazione delle radiazioni solari (pareti ad accumulo e muri collettori) di cui al comma 2 dell'art. 3 della L.R. 13/2011.

   b) Gli extra-spessori di cui alla lettera a) non concorrono alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Art. 25.4.3 – Serre bioclimatiche

1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio

energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

2. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza (Qo) e quella dispersa in presenza (Q) della serra. Deve essere verificato: (Qo- Q)/Qo≥25%. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 come sostituita da UNI. EN. ISO.13790.2008 e U.N.I. 10349.1994. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della S.L.P. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.
3. L'incremento volumetrico determinato dall'applicazione del comma 1 non concorre alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Art. 25.4.4 – Applicabilità

1. Gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della Dgr n. 1781 del 08 novembre 2011, corrispondenti agli artt. 25.4.2 e 25.4.3 delle presenti NTO:
   a) se eseguiti su edifici esistenti, devono salvaguardare gli elementi costitutivi e decorativi di pregio storico, artistico e architettonico, nonché' gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali;
   b) non possono derogare in ogni caso alle disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché alle norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento.

Art. 25.4.5 – Riduzione degli oneri concessori per interventi di bioedilizia volti al risparmio energetico per interventi di nuova costruzione e recupero degli edifici esistenti

1. Per la riduzione degli oneri concessori per interventi di bioedilizia volti al risparmio energetico per interventi di nuova costruzione e recupero degli edifici esistenti, si fa riferimento a quanto deliberato nella DCC n° 20 del 01/08/2007.
2. Fino alla predisposizione di specifico regolamento da parte della Giunta Comunale ai sensi della DCC di cui al comma precedente, si riconosce agli edifici che presentino **una classe energetica del superiore alla B, attestata da *soggetti certificatori riconosciuti*** ai sensi del DPR di cui all'art.4 comma 1 lettera c) del DLgs n.192 del 19 Agosto 2005, la riduzione del 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 25.5 – Vincolo a verde privato vincolato

All'interno degli ambiti vincolati a verde privato è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, casette da giardino ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,40 e di Superficie coperta non superiore a mq. 16.

Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

(Var. approvata con DCC n° 2/2016)

Le superfici comprese all'interno di tali zone non concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria.

Le aree riclassificate ai sensi dell'rt. 7 della LRV n° 4/2016 perdono la potenzialità edificatoria per i cinque anni successivi all'efficacia della Variante al PI che le ha inserite.

Per tali ambiti non può essere predisposta nei cinque anni successivi all'inserimento nel PI alcuna variante puntuale che comporti trasformazioni atte ad attribuire alle stesse capacità edificatoria.

Varianti puntuali che dovessero riattribuire capacità edificatoria agli ambiti oggetti di rilassificazione ai sensi della LRV n° 4/2016 alla scadenza dei cinque anni dall'inserimento sono soggette al pagamento del contributo perequativo.

Art. 26 – Parametri stereometrici ZTO B –C1 e C2

Zona B1 – residenziale di completamento semintensivo
Zona B2 – residenziale di completamento intensivo
Zona B3 – residenziale di completamento ex B1.1/28 di PRG

Zone B - Residenziali di completamento		$\frac{B}{1}$	$\frac{B}{2}$	$\frac{B}{3}$
Lotto minimo	mq	600	600	600
Ef Indice di edificabilità fondiaria di progetto per la nuova edificazione massimo	mc/mq	1.5	2.5	2 *per gli edifici unifamiliari esistenti è ammessa la possibilità di ampliamenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente, anche in deroga all'indice di Ef previsto per l'unità urbanistica*
minimo		non inferiore al 75% dell'indice massimo da riferirsi all'area di proprietà		
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%	35%	35%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2	3	2, esclusi i sottotetti
Altezza massima del fabbricato	m	7,5	12.50	7.5
Distanza minima dal confine stradale	m	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (1)		
Distanza minima dai confini	m	5.00 (2)		
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza		
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA		
Cortili e chiostrine		ammessi		
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada		

(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 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o mediante atto notorio trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Zona C1 – Residenziale di completamento

Zone C1 - Residenziale di completamento		$\frac{C1}{1}$
Lotto minimo	mq	600
Indice di edificabilità fondiaria massimo	mc/mq	1
minimo		non inferiore al 75% dell'indice massimo da riferirsi all'area di proprietà
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; in assenza di allineamenti: m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Cortili e chiostrine		ammessi solo cortili
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI. in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

(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 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o mediante atto notorio trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Zona C2 – Residenziale di espansione

Zone C2 - Residenziali di espansione		$\frac{C}{2}$
Lotto minimo	mq	600
Indice di edificabilità Territoriale massimo minimo	mc/mq	1
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; in assenza di allineamenti: m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Cortili e chiostrine		ammessi solo cortili
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI. in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

Art . 27 - ZTO C2 perequate: zone residenziali di espansione perequata

Le zone residenziali di nuova espansione "C2 perequate" si estendono su parti del territorio non ancora interessate dall'urbanizzazione e destinate a nuovi complessi insediativi.

In tali zone l'edificazione è subordinata all'approvazione preventiva di uno strumento urbanistico attuativo, secondo l'ambito indicato dalle tavole progettuali.

Ogni intervento corrispondente a una ZTO C2 perequata fa riferimento alle specifiche schede normative allegate al presente fascicolo.

In riferimento alla ZTO C2 perequata prevista dal PRG, e per la quale era stata definita una scheda Progettuale allegata alle NTA, è permessa la realizzazione di stralci funzionali se indicati nelle tavole progettuali EE4.1-2.

Gli stralci funzionali vengono così suddivisi:

mq 2019 – Primo stralcio funzionale – Unità Urbanistica C2/1a
mq 7.874 – Secondo stralcio funzionale – Unità Urbanistica C2/2a
Nella redazione dei piani attuativi dovranno essere rispettate tutte le indicazioni normative espresse nei grafici della Variante, e si applicheranno gli standards urbanistici secondo la normativa vigente.
L'eventuale localizzazione di aree destinate a verde primario e parcheggi sulle Tavole della Variante all'interno degli ambiti non ha valore prescrittivo: potrà esserne variata l'ubicazione all'interno dell'ambito.
La localizzazione delle aree a Standard all'interno dell'ambito ha valore prescrittivo e vincolante, anche in riferimento alla localizzazione se indicata come vincolante nelle tavole grafiche.
E' da intendersi quindi che sia le aree a standard che le strade incluse nel perimetro dello strumento attuativo dovranno essere realizzate e cedute nel contesto del piano attuativo della zona stessa, alla luce del concetto di perequazione urbanistica che prevede anche per la zona a standard un indice fondiario, utilizzabile a fini edificatori all'interno dell'area propriamente edificabile, con equa ripartizione dei vincoli.
La quantità di aree a standard da realizzare e cedere nel contesto del piano attuativo vengono calcolate applicando gli standard urbanistici secondo la normativa vigente, non sulla base delle indicazioni della scheda progettuale se inserite come non vincolanti all'interno degli eventuali stralci funzionali.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare gli indici stereometrici che seguono:

Sf minima 600 mq
H 7.0 m
Ilv 0,5
Et: 0,9 mc/mq

(riferito a tutta l'area compresa nel perimetro dello strumento attuativo)

Rc 0,4
Rp 0,4

Criteri generali di progettazione
In generale la progettazione della zona di perequazione deve uniformarsi ai seguenti criteri:
- La progettazione: deve essere complementare all'edificazione e agli spazi privati in genere;
- L'edificazione: va localizzata, in linea di principio, in continuità all'edilizia esistente;
- L'area a verde privato: deve essere complementare all'edificazione e agli spazi privati in genere;
- L'area a servizi: deve risultare il più possibile continua e rappresentare l'elemento qualificante e di unione tra le varie parti dell'intervento e del tessuto esistente.

Modalità di attuazione
L'attuazione della zona di perequazione, in generale, deve avvenire:
- sulla scorta di un piano attuativo, eventualmente realizzabile per stralci funzionali
- sulla scorta di una convenzione urbanistica con la quale vengono, tra l'altro, definiti i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione, gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali scomputi.
- Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a servizi e alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che metteranno

a disposizione del Comune tali aree, con relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

Per gli standard primari, escluse le strade e i percorsi pedonali e ciclabili, è richiesta la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri primari o come da disposizioni della Convenzione Urbanistica; per le aree a standard secondario, le strade e i percorsi pedonali e ciclabili, come definite all'interno delle schede-progetto, è richiesta la cessione gratuita al Comune senza scomputo o come da disposizioni della Convenzione Urbanistica.
Nel caso in cui le aree a standard secondario, le strade e i percorsi pedonali e ciclabili come da disposti della Convenzione Urbanistica vengano cedute da concessionari che si impegnino a realizzarle direttamente in attuazione dello strumento urbanistico attuativo, tali cessione e realizzazione vanno a scomputo dell'importo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria.
A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il Concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.
Eventuali aree a servizi previste dal P.R.G. nell'ambito dei piani attuativi, anche se in misura eccedente la quantità minima di aree a standard per opere di urbanizzazione secondaria, devono comunque venire cedute al Comune o in alternativa monetizzate, in base alle disposizioni della Convenzione Urbanistica.
Il valore delle eventuali aree eccedenti gli standard secondari calcolati secondo i minimi di legge e delle opere da realizzare su di esse viene monetizzato se definito con Convenzione Urbanistica.
L'eventuale differenza tra l'entità dell'onere dovuto per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolato con riferimento ai valori tabellari, ed il valore delle opere di corrispondente categoria da realizzare e da cedere al Comune, viene corrisposta in denaro, nei termini e secondo le modalità previsti per i contributi concessori, fermo restando che l'eventuale maggior valore delle opere non dà luogo a conguaglio da parte del Comune.
La cessione ai Comuni di aree e opere di urbanizzazione, da parte dell'impresa titolare della concessione a edificare, a scomputo della quota di urbanizzazione, permette che il loro assolvimento avvenga in denaro o mediante la cessione di aree o opere.
La corresponsione della quota di standard monetizzata viene vincolata dal Comune, tramite convenzione, alla realizzazione delle quote di urbanizzazione previste all'interno della zona di espansione perequata.
Il Comune può convenire con il soggetto attuatore, in sostituzione della cessione delle aree e della realizzazione di opere per l'urbanizzazione secondaria, il versamento della somma corrispondente al valore della quota delle aree e delle opere da realizzare, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni e/o queste ultime siano già esistenti.
Nel caso delle schede normative puntuali l'attuazione della zona di perequazione sulla scorta di piano attuativo suddiviso a stralci viene subordinata alla presentazione di un progetto planivolumetrico unitario che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema unico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi.
Il progetto unitario, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di permessi di costruire per gli interventi edilizi e urbanistici, e quindi, elemento guida per la definizione di un complesso disegno urbano.
Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano in seguito proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali ditte interessate.
Nello specifico caso della ZTO EE4 la localizzazione dello standard secondario non risulta vincolante nella localizzazione all'interno dello strumento attuativo, se non individuato come tale all'interno delle Schede-

Progetto EE4-1 e EE4-2.

Ogni intervento corrispondente a una ZTO C2 perequata fa riferimento alle specifiche schede normative allegate al presente fascicolo.

Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa

Art. 28.1 – Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale

Si faccia riferimento all'ART. 40 del PATI approvato, "Ambiti di edificazione diffusa".

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.

Ai sensi dell'art. 40 del PATI, c. 3bis: 3bis. Vanno in ogni caso esclusi da tali "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, fatto salvo l'utilizzo delle stesse aree per eventuali edificazioni residenziali connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa nei limiti altrimenti concessi per tali tipi di attività e relative strutture non agricolo produttive.

Si tratta di ambiti di urbanizzazione diffusa già individuati dal PATI, per i quali viene data la possibilità di realizzare un edificio residenziale per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 600, correlata alla relativa superficie fondiaria data dal lotto minimo di 600 mq: sono comunque fatte salve le volumetri previste nelle eventuali zona C1 incluse all'interno di tali ambiti come riconfermate dal PI.

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 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 coesistano all'interno dello stesso fabbricato, ammessi senza limiti percentuali di suddivisione tra le due destinazioni.

In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive dovranno essere adeguati gli standard a parcheggio ai sensi della normativa vigente in materia.

Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere non potrà in ogni caso determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq.

La volumetria residenziale spendibile all'interno degli ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale per interventi di nuova edificazione è stabilita assegnando i carichi aggiuntivi nei limiti del 10 % del volume del carico insediativo complessivo già ammesso dal PATI. Le nuove volumetrie da realizzare andranno di volta in volta verificate dal Responsabile dell'Area tecnica in riferimento alla volumetria residenziale ammissibile dal PATI.

L'intervento è strettamente legato alle esigenze del nucleo familiare richiedente, e viene richiesto attraverso la compilazione di 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)

Il richiedente si impegna a:

realizzare almeno n. 2 posti auto, ciascuno nelle misure di almeno 2,50×5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, da vincolare ad uso pubblico. 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 notarile 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, consapevole che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni legali anche risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata;

affinché eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria, siano a carico di chi realizza la nuova abitazione;

a 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.
L'edificio potrà essere utilizzato per sé o per i propri familiari. 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.
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 dalle presenti NTO all'Art. 41 – *"Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi edilizi in zona agricola".*
Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.
Sono sempre ammessi le ristrutturazioni con ampliamento fino a un massimo di 800 mc degli edifici esistenti alla data di adozione del PI. I volumi in ampliamenti 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.

Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale		
Lotto minimo	mq	600
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)	n.	2, esclusi i sottotetti
Densità fondiaria	mc/mq	la nuova volumetria sulle aree libere non potrà determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq.
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale.	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5.00
Distacco minimo tra fabbricati	m	[ ], min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Modalità di attuazione		attuazione diretta; attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

Art.28.1.1 – Destinazioni d'uso ammesse

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 agricolo produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, Country house, locande, ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.

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 implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico. 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 dagli indici di zona.
Sono ammesse destinazioni commerciali/artigianali di servizio esclusivamente a seguito di stipula di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004, da approvare con Variante Puntuale al PI ai sensi dell'art. 18 LRV n° 11/2004 e smi.
Si intendono non ammissibili tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
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.

Art.28.1.2 – Modalità di intervento

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 convenzionata;
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

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.

Art. 29 – Compensazione dei volumi

1. Nella redazione degli interventi all'interno degli ambiti consolidati previa redazione di PUA e negli ambiti di espansione residenziale, produttiva e turistico-ricettiva soggetti a PUA, 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 di tutti gli altri parametri di zona e 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) 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.
    c) Il distacco tra i fabbricati previsti dal Piano non dovrà comunque essere inferiore a quella stabilita per le varie zone.

d) Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i piani attuativi dovranno essere corredati dall'atto di vincolo "non aedificandi" relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

Art. 30 - Parcheggi privati e pertinenziali

1. In tutte le nuove costruzioni residenziali e nelle aree di pertinenza degli stessi (art. 9 comma 1 L n.122/89 e s.m.i.), compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e cambio d'uso in residenziale, dovranno essere realizzati parcheggi privati in ragione di almeno 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
2. Tali parcheggi dovranno essere ricavati preferibilmente all'interno degli edifici e comunque coperti, in misura non inferiore ad un posto auto (m 5,5 x 2,5) per ogni alloggio e possono essere realizzati anche interrati. I restanti parcheggi sino alla concorrenza di 1 mq ogni 10 mc, qualora non siano interrati, è preferibile che siano realizzati all'esterno, lungo il fronte strada e con accesso diretto dalla medesima strada.
3. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Invece saranno escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo. Nel caso di autorimesse coperte si è tenuti a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza. Quando quest'ultima, per la natura o dimensione dell'opera, sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VVFF, dovrà essere prodotto il relativo nulla osta prima del rilascio del Permesso di Costruire. 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 dalle presenti norme.
4. Ad eccezione delle zone "A" e fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle presenti norme, al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, realizzabili mediante intervento diretto, devono essere previste superfici per parcheggi non inferiori a 1 mq ogni 10 mc di volume lordo di costruzione (L.122/89 e s.m.i.). Nel caso in cui i parcheggi privati pertinenziali siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, prima del rilascio del certificato di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di pertinenzialità. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.
5. Fermo restando quanto stabilito al precedente punto in ordine alla superficie minima di parcheggio privato da rispettare, è prescritta la dotazione di non meno di 1 posto auto per ogni unità abitativa realizzata mediante interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia che contemplino la totale demolizione con ricostruzione.
6. 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.

   - 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 PATI in attuazione della LRV n° 11/2004.

7. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio di titolo autorizzativo secondo le procedure di cui alla normativa vigente in materia.
8. Le previsioni del presente articolo sono da attuarsi in tutte le zone omogenee.

Art. 30.1 – Schermatura di posti auto all'aperto.

1. In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.
2. Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della superficie coperta e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni:
   a. non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
   b. debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
   c. non devono essere delimitate da murature per l'intero loro perimetro, o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi;
   d. almeno un lato di dimensione non inferiore a m 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;
   e. la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di m 6,00;
   f. la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai:
      - un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;
      - la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti;

   Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

Art. 31 – ZTO D1.1 – Produttiva di completamento

Art. 31.1 – Destinazioni d'uso

1. Sono zone totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente destinate ad attività produttive.
2. Sono ammesse:

   attività industriali, artigianali, esercizi di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali:

   attività direzionali, spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti. L'attività direzionale non può superare il 30% della superficie coperta realizzata. Per ogni unità produttiva è

ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta, e comunque fino ad un massimo di 500 mc, che dovranno comporsi armonicamente con i volumi produttivi esistenti.

3. Tali residenze devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.
4. Le stesse costruzioni costituiscono una unità inscindibile con l'edificio produttivo che le ha "generate" e a cui è destinato.
5. Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti produttivi, in relazione agli standard urbanistici.
6. Le superfici destinate ad uffici ed al commercio al fine del contributo di cui all'art. 3 della L.S. 10/1977 e s.m.i. sono considerate direzionali e commerciali.
7. Le modalità di attuazione e gli standard urbanistici sono quelli previsti dalla legislazione regionale in materia di commercio.
8. Oltre alle attività produttive tradizionali sono ammesse anche attività che operano in settori innovativi quali:
   - attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
   - vivaio di aziende inteso come strutture destinate ad imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico;
   - sedi per la ricerca e la produzione avanzata;
   - logistica ed attività connesse;
   - mostre permanenti e/o temporanee.
9. La ZTO D1.1 può prevedere Centri Integrati di Servizio, intesi come l'insieme di servizi all'impresa e all'uomo, organizzati in apposite ed idonee strutture. I Centri Integrati di Servizio possono accogliere:
   - uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
   - attività di formazione e specializzazione professionale;
   - direzionale, come uffici, sportelli bancari e servizi pubblici ed amministrativi, etc.;
   - centro congressi;
   - attrezzature ricettive;
   - attrezzature di ristoro;
   - attrezzature socio-sanitarie come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere;
   - mostre permanenti e/o temporanee ed attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali;
   - attrezzature per l'associazionismo, il tempo libero, lo sport e lo spettacolo.

Art. 31.2 – Interventi edilizi ammessi

1. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, nonché l'ampliamento e la nuova costruzione nelle aree ancora libere, nei limiti dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
2. Per le abitazioni esistenti all'entrata in vigore del PI non pertinenti ad alcuna attività produttiva è ammesso l'ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente, fino a un volume massimo complessivo di 500 mc; tale ampliamento deve realizzarsi nel rispetto delle norme di zona, deve essere in funzione dell'abitazione esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi.
3. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione.

Art. 31.3 – Modi di attuazione

1. È ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. Gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento sono subordinati al reperimento di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura del 10% della superficie del lotto. Tali aree possono rimanere di proprietà privata assoggettate a vincolo di destinazione registrato e trascritto, da tali aree potranno essere tolte in percentuale quelle eventualmente cedute o vincolate ad uso pubblico in attuazione di piani attuativi compresi delle aree oggetto di intervento.
3. Le aree destinate a verde e a parcheggio devono essere attrezzate e realizzate prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.
4. Ogni ampliamento è subordinato alla verifica preventiva di conformità dell'attività esistente alle norme di igiene ambientale, del lavoro e della prevenzione incendi.

Zona D1.1 – produttiva di completamento		$\frac{D1}{1}$
Superficie minima del lotto	mq	1.000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	50%
Altezza massima del fabbricato	m	10.00 (altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, etc., che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta)
Distanza minima dal confine stradale	m	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00
Distanza minima dai confini	m	5.00 o in aderenza (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 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 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o mediante atto notorio trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Art. 32 - ZTO D2.1 - Produttiva di espansione

Art. 32.1 - Destinazioni d'uso

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi, sia secondari che terziari, con la possibilità di destinazione commerciale-direzionale.
2. Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriali, artigianali, commerciali e direzionali), con il conseguente dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione.
3. Per ogni unità locale è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta, e comunque fino ad un massimo di 500 mc, che dovranno comporsi armonicamente con i volumi produttivi esistenti.
4. Il volume residenziale non può eccedere più di 1/4 di quello totale e deve comporsi con quello destinato all'attività, in modo tale che risulti un unico planivolumetrico ed un'unica copertura; non è quindi consentito realizzare la parte abitativa con tipologie edilizie proprie della residenza poste poi in aderenza al volume produttivo.
5. Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti produttivi, in relazione agli standard urbanistici.
6. Le superfici destinate ad uffici ed al commercio al fine del contributo di cui all'art. 3 della L.S. 10/1977 e s.m.i. sono considerate direzionali e commerciali.
7. Sono ammesse attività artigianali e commerciali all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita
8. Le modalità di attuazione e gli standard urbanistici sono quelle previste dalla legislazione regionale in materia di commercio.
9. In caso di attività artigianali sono ammesse:
   - attività artigianali che non siano fonte di emissioni di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente ULSS e/o degli organi competenti, direzionali e commerciali all'ingrosso, nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: attività direzionali, spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti. L'attività direzionale non può superare il 30% della superficie coperta realizzata. Per ogni unità produttiva è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari fino ad un massimo di 500 mc a condizione che la superficie fondiaria di pertinenza dell'attività stessa non risulti inferiore a mq 1.000.

   Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti produttivi, in relazione agli standard urbanistici.

   Le superfici destinate ad uffici ed al commercio (all'ingrosso e spacci) al fine del contributo di cui all'art. 3 della L.S. 10/1977 sono considerate direzionali e commerciali.
10. La ZTO D2.1 può prevedere Centri Integrati di Servizio, intesi come l'insieme di servizi all'impresa e all'uomo, organizzati in apposite ed idonee strutture. I Centri Integrati di Servizio possono accogliere:
    - uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
    - attività di formazione e specializzazione professionale;
    - direzionale, come uffici, sportelli bancari e servizi pubblici ed amministrativi, etc.;
    - centro congressi;
    - attrezzature ricettive;
    - attrezzature di ristoro;
    - attrezzature socio-sanitarie come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere;
    - mostre permanenti e/o temporanee ed attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali;

- attrezzature per l'associazionismo, il tempo libero, lo sport e lo spettacolo.

11. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione.

Art. 32.2 - Interventi edilizi ammessi

1. È ammessa la nuova edificazione nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
2. Per le abitazioni esistenti all'entrata in vigore del PI non pertinenti ad alcuna attività produttiva è ammesso l'ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente, fino a un volume massimo complessivo di 500 mc; tale ampliamento deve realizzarsi nel rispetto delle norme di zona, deve essere in funzione dell'abitazione esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi.
3. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione.

Art. 32.3 - Modi di attuazione

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.
2. E' possibile la realizzazione dell'intervento mediante stralci funzionali.

Zone D2.1 - Produttive di espansione		$\frac{D2}{1}$
Superficie minima del lotto	mq	1.000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	50%
Altezza massima del fabbricato	m	10.00 (altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, etc., che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta)
Distanza minima dal confine stradale	m	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00
Distanza minima dai confini	m	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi e delle superfici		non ammessa

(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 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o mediante atto notorio trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Art. 33 - ZTO D4 - Agroindustriale

Art. 33.1 - Destinazioni d'uso

1. La zona D4 è caratterizzata dall'uso «Attività industriali e artigianali» limitatamente a «Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici o a servizio dell'agricoltura».

Art. 33.2 - Interventi edilizi ammessi

1. È ammessa la nuova edificazione nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
2. Per le abitazioni esistenti all'entrata in vigore del PI non pertinenti ad alcuna attività produttiva è ammesso l'ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente, fino a un volume massimo complessivo di 500 mc; tale ampliamento deve realizzarsi nel rispetto delle norme di zona, deve essere in funzione dell'abitazione esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi.

Art. 33.3 - Modi di attuazione

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.
2. E' possibile la realizzazione dell'intervento mediante stralci funzionali.

Zone D4 – Agroindustriali		
Superficie minima del lotto	mq	1.000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Altezza massima del fabbricato	m	10.00 ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici
Distanza minima dal confine stradale	m	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 7.50 per strade < 10 m 15.00 per strade ≥ 10 m (1) al di fuori dei centri abitati 30.00 per le strade Provinciali e 20.00 per le strade Comunali
Distanza minima dai confini	m	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi e delle superfici		non ammessa

(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 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o mediante atto notorio trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Art. 34 – Luoghi sottoposti a progetto – Centri Storici e Corti Rurali e Manufatti Significativi

Art. 34.1 – Generalità

1. Si faccia in generale riferimento all'Art. 18 – "*Centri Storici",* all'Art. 19 – "*Corti rurali di antica origine e manufatti significativi*" e all'Art *50* – "*Centri storici, Corti rurali e manufatti significativi"* del PATI approvato.
2. Ai sensi del PRG approvato con DGRV n° 1844 del 23/06/2000 sono previsti 11 diversi tipi di intervento, a cui si fa riferimento fino a un aggiornamento della schedatura vigente, ad opera di successivi PI:
   manutenzione ordinaria (mo),
   manutenzione straordinaria (ms),
   restauro (re), risanamento conservativo (rc),
   ristrutturazione con vincolo (rv),
   ristrutturazione totale (rt), ampliamento (am),
   demolizione con ricostruzione (dr), demolizione senza ricostruzione (d),
   ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale (ru),
   nuova edificazione e nuovo impianto (ne).
3. Tutti gli interventi in attuazione di questo PI dovranno assumere i medesimi orientamenti espressi nella definizione dei tipi di intervento, in particolare i seguenti:
   - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo sono tesi al mantenimento delle condizioni esistenti
   - il restauro si applica a edifici e spazi aperti eccezionali per i quali l'adeguamento deve sottostare a particolari vincoli;
   - gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, di nuova edificazione e nuovo impianto sono propri della trasformazione.
4. Il cambiamento della destinazione d'uso è compatibile con tutti i tipi di intervento. Nel rispetto dei criteri generali relativi agli usi, esso può avvenire anche senza comportare opere edilizie e consistere nella sola sostituzione degli usi esistenti con altri.
5. Qualora il cambiamento della destinazione d'uso comporti opere edilizie, queste rientrano nei tipi di intervento precedentemente identificati e in quanto tali vengono definite e normate.
6. Per un medesimo edificio o spazio aperto possono essere indicati diversi tipi di intervento: i tipi identificati al punto I possono cioè essere abbinati nei modi seguenti
   - la manutenzione ordinaria con tutti i tipi di intervento;
   - la manutenzione straordinaria con tutti i tipi di intervento eccetto il restauro;
   - il restauro con la sola manutenzione ordinaria;
   - il risanamento conservativo con la manutenzione straordinaria;
   - la ristrutturazione con la manutenzione straordinaria e l'ampliamento;
   - la demolizione con o senza ricostruzione con la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione;
   - la ristrutturazione urbanistica e il recupero ambientale con la manutenzione straordinaria
7. Qualora diversi tipi di intervento siano abbinati, per ciascuno di essi dovranno osservarsi le procedure previste.
8. Gli interventi, quando opportuno, si articolano in un elenco di opere specifiche riferite sia agli edifici sia agli spazi aperti, allo scopo di consentire una regolamentazione più precisa dei differenti casi. Le singole parti degli edifici e degli spazi aperti possono essere sottoposte a tipi di intervento differenti.
9. Quando non diversamente specificato ad ogni intervento riguardante gli edifici dovranno corrispondere, per lo spazio aperto, opere riconducibili alla stessa tipologia di intervento

10. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono sempre individuati da un'apposita scheda progetto o, nelle tavole del PRG vigente a cui si fa riferimento e le schede «Beni ambientali. Schede progetto», dalla sovrapposizione agli edifici da demolire della grafia relativa a nuovi lotti, o superfici edificabili, e trattamenti dello spazio aperto

Art. 34.2 – Definizione degli interventi edilizi (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i.)

1. Si definiscono ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. i seguenti interventi edilizi:

a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

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

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

(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002)

e) "**interventi di nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 259 del 2003)

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "**interventi di ristrutturazione urbanistica**", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.).*

3. Si specificano le seguenti definizioni:

a) Sostituzione edilizia in sedime (tutti gli interventi)

Riguarda edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro dei Centri Storici non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico.

Sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 31 lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e s.m.i., nonché la demolizione parziale o totale con eventuale ricostruzione in sito del volume esistente.

Nella ricostruzione sono ammessi modesti scostamenti di sedime purché almeno l'80% della nuova superficie coperta ricalchi la preesistente senza invadere l'area definita a corte, sempre inedificabile, salvaguardando inoltre gli allineamenti con i fabbricati adiacenti.

b) Sostituzione edilizia con indici dati

Per gli edifici soggetti all'intervento di sostituzione edilizia con indici dati, individuati sulle tavole di piano, è consentito l'adeguamento planivolumetrico indicato sulle tavole del PI, realizzabile talvolta solo con la preventiva o contestuale demolizione dell'edificio preesistente, almeno per i volumi eccedenti la nuova sagoma definita dalla linea tratteggiata in rosso per l'altezza indicata.

La sagoma planimetrica intesa anche come allineamenti e accostamenti, e l'altezza, indicata con dato metrico o simbologia che la collega all'edificio adiacente o ne conferma quella esistente, sono vincolanti, non si devono intendere cioè come indicazioni massime. Nel caso di volumi interrati l'altezza utile massima non dovrà essere superiore a m 2,50. Il nuovo edificio dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante adeguandosi alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici e nelle Corti Rurali di Antica Origine".

c) Demolizione senza ricostruzione

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.

Gli edifici soggetti all'intervento di demolizione senza ricostruzione sono campiti in colore giallo sulle tavole del PI.

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.

Dagli atti progettuali, sottoscritti da tecnico abilitato, inerenti immobili compresi nella proprietà del richiedente dovrà risultare l'individuazione planivolumetrica e la destinazione d'uso delle superfetazioni di cui al 1° comma; per tali superfetazioni dovrà essere indicato se la loro destinazione d'uso è correlata ad attività residenziale o ad attività diversa da quella residenziale.

Quando l'intervento edilizio progettato è inerente immobili destinati a residenza è condizione inderogabile, per il rilascio di qualunque concessione e/o autorizzazione edilizia relativa ad interventi nelle proprietà interessate, la demolizione senza ricostruzione delle sole superfetazioni e sovrastrutture individuate che hanno destinazione d'uso correlata alla residenza.
Quando l'intervento edilizio progettato è inerente immobili aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza è condizione inderogabile, per il rilascio di qualunque concessione e/o autorizzazione edilizia relativa ad interventi nelle proprietà interessate, la demolizione senza ricostruzione delle sole superfetazioni e sovrastrutture individuate che hanno destinazione diversa dalla residenza.
In ogni caso, indipendentemente dalla destinazione d'uso, la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione e/o autorizzazione edilizia relativa a interventi nelle proprietà che le includono quando tali superfetazioni risultino realizzate abusivamente.

d) Nuova edificazione e nuovo impianto (ne)

II nuovo impianto dello spazio aperto comporta:

d1 - sistemazione del terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti lungo fossi e canali.

d2 - realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);

d3 - realizzazione dell'impianto di illuminazione

d4 - preparazione del terreno con opportuni sistemi di correzione e concimazione mediante l'utilizzo di sostanze organiche controllate;

d5 - realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico-paesistiche del contesto.

Art. 34.3 – Aree di degrado da PRG

All'interno delle aree di degrado la progettazione urbanistica dovrà altresì, riguardare l'intero comparto definito come area di degrado dal P.R.G. specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.).

Art. 34.4 – Destinazioni d'uso ammesse nei centri storici e nelle corti di antica origine

1. Per gli edifici ricompresi negli ambiti di Centro Storico e delle corti di antica origine, ferme restando le specifiche tipologie d'intervento edilizio e la rispondenza agli ordinari requisiti di igiene e sicurezza ed a meno di puntuali prescrizioni del PI, sono ammesse:
    - Destinazioni d'uso residenziali;
    - Cambiamenti di destinazione d'uso in residenza;

- Limitatamente al piano terreno, il piccolo commercio al dettaglio, i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio non molesto, preferibilmente d'interesse storico-culturale, turistico, nonché le attività di servizio, se a carattere locale e prevalentemente destinate ai residenti. Nelle D.I.A. e permessi di costruire dovranno essere puntualmente indicate le destinazioni d'uso e, nel caso dei pubblici esercizi, dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale con il contesto residenziale, con particolare riguardo agli accorgimenti previsti per l'abbattimento di ogni fonte di inquinamento, in particolare di quello acustico;
- Al piano interrato le attività accessorie o complementari a quelle individuate al punto precedente;
- Su tutti i piani, ma a condizione che implichino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico;
- Sono altresì ammesse destinazioni d'uso di tipo turistico-ricettivo (alberghi, locande, bed and breakfast, ecc.), a condizione che vengano garantite adeguate dotazioni di spazi a verde e a parcheggi nella misura di almeno 15 mq/100mc.
- Sono infine ammesse tutte le destinazioni per attrezzature e servizi pubblici e/o di pubblico interesse (anche se di iniziativa privata). Quanto sopra sia nelle zone all'uopo destinate nel previgente strumento urbanistico all'interno dell'ambito dei Centri Storici, sia negli immobili classificati come Centri Storici e Corti Rurali.

2. Negli immobili o in parti di immobili in cui, alla data di adozione del PI fossero insediate attività non residenziali in contrasto con la presente norma, esse sono riconfermabili. In tal caso, indipendentemente dal grado di protezione attribuito all'immobile, è ammessa esclusivamente l'ordinaria manutenzione, mentre la tipologia d'intervento prevista dal PI è ammessa solo se finalizzata a modificare la destinazione d'uso in essere con altra conforme alla presente norma.
3. Negli ambiti di cui al comma precedente sono inoltre sempre ammesse destinazioni d'uso inerenti l'attività produttiva primaria, comprese le attività di tipo agrituristico, ovviamente nel rispetto della specifica normativa regionale vigente.
4. Per gli edifici sparsi di valore storico-ambientale ubicati in Z.T.O. diverse dal Centro storico e dalle Corti rurali di antica origine/zona agricola, fino all'approvazione del Piano degli Interventi relativo all'intero territorio comunale sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dalle relative norme di zona del previgente P.R.G., per quanto non in contrasto con il PATI già approvato.
5. Per tutti i casi di cambi di destinazione d'uso di cui ai commi precedenti andranno comunque reperiti i prescritti spazi a parcheggio, fatte salve eventuali diverse modalità previste dal R.E. vigente. In caso di impossibilità totale o parziale di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista dal R.E. e dalle N.T.A. attualmente vigenti, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma, da corrispondersi all'atto del rilascio del titolo abilitativo dell'intervento ovvero alla maturazione del termine a cui la legge associ significato assentivo, equivalente alla monetizzazione, parametrata sulle deliberazioni del consiglio comunale in materia, della quota parte delle aree per parcheggio mancanti. Si considerano pertinenziali i parcheggi realizzati con qualsiasi accorgimento tecnico costruttivo ammesso ed in conformità alla normativa vigente, purché ricompresi nel fabbricato o nell'area di pertinenza o entro 300 metri di raggio tra la proiezione a piano terra delle murature perimetrali della parte di edificio interessata all'intervento edilizio ai sensi del presente articolo ed il punto più vicino della superficie da destinare a parcheggio pertinenziale dello stesso edificio.
6. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- 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.

7. 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.

Art. 34.5 - Modalità di intervento

1. Gli interventi si attuano per concessione diretta. Per gli interventi che comportino la totale demolizione e ricostruzione con un nuovo edificio totalmente difforme dal precedente (Dr4) la volumetria realizzabile non potrà superare una densità fondiaria di 2.5 mc e una altezza pari a quella degli edifici adiacenti avente valore di bene ambientale.
2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i parametri di intervento previsti all'interno delle schede «Beni ambientali. Schede progetto» da elaborati di PRG come approvato con DGRV n° 1844 del 23/06/2000.

Art. 34.6 - Parametri d'intervento

1. Salvo prescrizioni particolari delle schede «Beni ambientali. Schede progetto» di PRG per gli interventi che comportino la totale demolizione e ricostruzione con un nuovo edificio totalmente difforme dal precedente (Dr4) la volumetria realizzabile non potrà superare una densità fondiaria di 2.5 mc e una altezza pari a quella degli edifici adiacenti avente valore di bene ambientale.
2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i parametri di intervento previsti all'interno delle schede «Beni ambientali. Schede progetto».

Art. 34.7 - Norme specifiche per gli interventi ammessi in zona A Centro storico

1. All'interno delle zone A non sono considerati ampliamenti gli incrementi di volume derivanti dall'adeguamento dell'altezza dei locali ai requisiti igienico sanitari estendendo quanto previsto all'art.»Volume» di queste stesse norme. La norma non si applica ad edifici per i quali siano previsti interventi di «restauro» o «risanamento conservativo»
2. Per gli edifici esistenti, per i quali la categoria di intervento prevista non sia quella di «restauro» o «risanamento conservativo», è inoltre ammessa la possibilità di realizzare opere accessorie costituenti pertinenze o impianti tecnologici e in particolare:
   - la costruzione di autorimesse di pertinenza di edifici esistenti che ne siano sprovvisti, purché non superino la dotazione massima di 1 mq per ogni 10 mc dell'edificio al quale si riferiscono con un massimo di 35 mq.
   - l'ampliamento di autorimesse di pertinenza di edifici esistenti fino al raggiungimento della dotazione massima di 1 mq per ogni 10 mc dell'edificio al quale si riferiscono.
3. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

Interventi su edifici privi di valore storico ambientale

1. E' consentita la ristrutturazione dell'edificio la completa demolizione e ricostruzione con medesimo sedime e volume.

Art. 34.8 – Criteri per la progettazione in Centro Storico e nelle Corti Rurali

- I nuovi edifici dovranno conformarsi in modo da non superare i 7,5 m. di altezza verso l'interno del lotto
- Nel caso di Piano di recupero o di Strumento Attuativo, questi dovranno prevedere un trattamento unitario degli elementi di recinzione e gli elementi fondamentali del linguaggio architettonico per i singoli edifici e il loro insieme.

In particolare per gli interventi di cui alle lettere d) del DPR n° 380/2001 e s.m.i il progetto attuativo per la definizione del progetto dell'area deve avere lo scopo fondamentale di definire l'aspetto planivolumetrico e formale dell'area nella sua completezza e di garantire che il piano stesso non contrasti con il valore ambientale ed architettonico della zona.

La definizione degli altri parametri urbanistici, quali tipologia edilizia, altezza dei fabbricati, distanze tra fabbricati, dalle strade e dai confini, dovranno essere definite dallo strumento urbanistico attuativo in quanto organo di interventi, avuto riguardo delle preesistenze.

Gli edifici alti dovranno avere coperture a doppia falda, il manto dovrà essere in coppi.

Sono vietati poggioli o sporti di profondità superiori ai 70 cm.

Le superfici coperte da portico non potranno superare il 10% della superficie utile complessiva di ogni singola unità edilizia, esclusi eventuali sottopassi.

Art. 34.9 – Caratteri edilizi per la progettazione in Centro Storico e nelle Corti Rurali

In generale le nuove costruzioni andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di pianta preferibilmente rettangolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui di impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità d'accesso.

In relazione alla organizzazione volumetrica del sistema edificato si deve collocare la posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestrature, ingresso, logge, ecc.).

Coperture

La copertura deve essere obbligatoriamente a falde, secondo l'inclinazione tradizionale (pendenze tra il 25% ed il 35%), seguendo l'andamento delle falde adiacenti.

È preferibile la copertura a doppia falda o a padiglione. Non sono ammesse le coperture piane.

Il tetto deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Non sono ammessi terrazzini sui tetti realizzabili con l'interruzione dei cornicioni o del profilo dei fronti e leggibili come bucature nella copertura.

Sono ammesse finestrature sulle falde dei tetti purché non superino ciascuna la dimensione di 1 mq, siano disposte ordinatamente seguendo allineamenti e non coprano più di 1/10 della superficie complessiva della copertura.

Il manto deve essere in coppi con esclusione di ogni altro materiale.

È vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

La sporgenza delle falde non può superare i 60 cm dalla linea di facciata, salvo nel caso di edifici esistenti.

Cornicioni e pluviali

Lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato in maniera tradizionale e secondo le tipologie costruttive locali; i cornicioni devono essere preferibilmente in mattoni faccia a vista, intonacati con malta fine colorata, o con rasatura a calce o marmorino.
Qualora il cornicione avesse uno spessore maggiore dell'altezza della grondaia è necessario smussare e sagomare il cornicione raccordandolo alla muratura di facciata.
Sono da evitare nel modo più assoluto le cornici in cemento a faccia a vista o mascherate con velette di vario genere.
La grondaia di raccolta delle acque deve essere sempre a sezione circolare.

Comignoli e caminetti

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma e costruiti secondo le tecniche tradizionali.
Non sono ammessi comignoli aspiranti prefabbricati in cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.
Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge o nei poggioli ai piani superiori.

Aperture

Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali.
È vietata la realizzazione di oblò, finestre ad arco (termali) o simili; sono in ogni caso ammesse le tradizionali aperture con architrave arcuata.
Sono ammesse aperture con volto a tutto sesto per le porte d'ingresso.
Non è consentito realizzare aperture con finestre affiancate a porte-finestre (foro zoppo).
Le aperture possono essere incorniciate da elementi in pietra o cotto o con intonaco in rilievo di minimo 2 cm per una larghezza di 8-10 cm.
Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina (a libro) o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.
I serramenti devono essere anch'essi in legno con esclusione di materiale plastico o metallico (vietato anche nei portoncini d'ingresso o impiegato nei doppi serramenti).
In presenza di fori molto ampi dove non possono essere applicate le imposte, possono trovare applicazione serramenti in ferro con profilati a disegno semplice bruniti.
L'inferriata proposta a protezione delle finestre a piano terra o del sottotetto, dove il davanzale non sia ad altezza di sicurezza, deve essere realizzata secondo forme semplici evitando decorativismi leziosi.

Porticati

È ammessa la realizzazione di porticati i cui pilastri devono essere in mattoni a vista, in muratura intonacata o pietra non sagomata, escludendo l'impiego di colonne in calcestruzzo a vista.
Non è consentito costruire portici lungo i fronti principali delle abitazioni, ma solo in arretramento rispetto al filo di facciata.
E' consentita la realizzazione di strutture mobili e precarie da giardino (capanni o simili da adibirsi a ripostiglio attrezzi di giardinaggio) in legno o materiale similare (è escluso l'utilizzo di materiali metallici).

Poggioli e logge

Sono ammesse le logge in arretramento rispetto al filo di facciata.
Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.
Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato
I pianerottoli ed i gradini esterni al fabbricato devono essere in pietra locale posta in opera secondo la

tradizione.
È vietato l'uso di travertino, ceramica, cemento e granito.
Non sono ammesse scale esterne di altezza superiore a 60 cm.

Parapetti

Sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
- parapetti con lastre di vetro retinato, ondulato, vetro-cemento e/o similari;
- parapetti in grigliato di cotto, cemento e/o similari.

Tende da sole

Sono consentite le sole tende sporgenti a vela nelle varie tonalità dell'avorio.
Non sono ammesse le tende alla veneziana in plastica, le serrande piane in ferro e le tende esterne che comunque nascondono le sagome e le cornici dei fori.
Non sono ammesse tende infisse sulle superfici di facciata qualunque sia il sistema di riavvolgimento o raccolta.

Murature esterne , intonaci, pitture, colori

Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con mattoni oppure intonacato , secondo comunque le tradizionali tipologie.
Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.
Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino.
In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.
La pittura da eseguire ai fabbricati dovrà essere sottoposta all'esame dell'U.T.C. mediante presentazione di un "Piano Colore".
Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.
Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.
Non può essere rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità se non è completata la tinteggiatura esterna dell'edificio.

Recinzioni

Le nuove recinzioni devono essere uniformate ad un'altezza complessiva di m 1,50.
Sono da preferirsi le recinzioni in mattone a vista a tutta altezza secondo la tradizione locale; in alternativa possono essere realizzate con la parte in muratura di altezza non superiore ai 50 cm e la ringhiera in ferro di disegno semplice. Lungo i lati non prospicienti gli spazi pubblici possono essere realizzate anche con reti metalliche plastificate.
La parte in muratura può essere lavorata in mattone a vista o con tecniche tradizionali oppure intonacata
Il tipo di finitura deve comunque risultare coerente con l'edificio.
Pilastri in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali devono essere di forma molto semplice, sobri e ben proporzionati, rigorosamente in mattoni o lavorati con tecniche tradizionali oppure intonacati.

Recinzioni che frazionino parti con caratteristiche di spazio funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse e devono essere rimosse quelle che eventualmente risultino incongruenti in concomitanza con l'intervento sull'edificio di pertinenza.

Insegne e tabelle

Trattandosi di elementi di arredo urbano e uso del suolo posti necessariamente in evidenza è opportuno che la loro progettazione sia attenta e risulti adeguata all'importanza degli edifici, a tal fine l'U.T.C. può richiedere tutte le modifiche necessarie che ne rendano compatibile l'apposizione.

Le insegne e le tabelle dovranno essere apposte sulla parete con sporgenza massima di 15 cm dall'edificio. Sono vietate le insegne a bandiera delle dimensioni maggiori di 50x50 cm. In ogni caso, le insegne non dovranno essere poste sopra i tetti o i cornicioni di gronda e non dovranno coprire elementi architettonici o decorativi dell'edificio destinato ad ospitarle.

Sono vietate le insegne luminose.

Art. 35 – Insediamenti produttivi fuori zona

Art. 35.1 - Attività' produttive confermate e individuate con "Scheda insediamento produttivo fuori zona"

Ogni unità locale interessata dal presente articolo risulta contrassegnata nelle cartografie di progetto del PRG approvato con DGRV n° 1844 del 23/06/2000. con un'apposita grafia di individuazione. Il PI mantiene le indicazioni progettuali e le individuazioni delle schede come da PRG, rimandando a una successiva fase di PI l'eventuale rischedatura puntuale delle attività produttive ai sensi dell' Art. 74 "*Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive fuori zona consolidata produttiva* " del PATI.

Trattasi di impianti produttivi esistenti alla data di adozione del PRG, anche singoli o isolati, collocati in aree per le quali il PRG prevede una diversa destinazione di piano ma che, dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico, si confermano nella loro collocazione.

L'area produttiva è quella di pertinenza degli impianti così come perimetrata nel PRG approvato con DGRV n° 1844 del 23/06/2000.

È consentito il riutilizzo degli impianti per nuove attività produttive, purché non siano fonte di emissioni di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti, nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività esistente alla data di adozione del PRG.

Gli interventi di seguito descritti sono consentiti fino a che gli impianti sono utilizzati dall'attività insediata alla data di adozione della Variante Parziale n° 1 al P.R.G. con l'insediamento di nuove attività si devono applicare le norme previste per le *attività produttive da bloccare*.

Art. 35.2 - Regole per gli usi e tipi di intervento

In tali ambiti si confermano le attività produttive esistenti alla data di approvazione del PRG; sono consentite le relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta (spacci aziendali, mense ed attrezzature per il tempo libero degli addetti).

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione; è in ogni caso consentita la realizzazione degli impianti tecnologici necessari ad adeguare gli impianti produttivi esistenti alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di igiene e di sicurezza.

In tali ambiti potranno essere ammessi ampliamenti delle costruzioni esistenti o nuove costruzioni solo se e in quanto previste dalle "Schede insediamenti produttivi" relative ad ogni singolo impianto e facenti parte degli elaborati della Variante Parziale n° 1 al P.R.G. "Attività Produttive fuori zona art. 30 L.R. 61/85, come da D.G.R.V. n. 1844 del 23.06.2000". Le superfici degli ampliamenti indicate nelle schede e relative tavole scala 1:500, così come la posizione delle costruzioni sui rispettivi terreni, nonché le indicazioni delle aree da riservare a verde e parcheggi sono prescrittive e vincolanti.
In presenza dell'individuazione sulla scheda progetto della grafia "Sedime di ampliamento", l'ampliamento massimo ammesso potrà traslare dalla sagoma originale anche all'interno del medesimo sedime di ampliamento ma solo per motivate ragioni progettuali, e mantenendo inalterata la quota di superficie coperta di progetto consentito e rimanendo sempre in aderenza ai fabbricati esistenti.
E' anche ammessa l'eventuale trasposizione delle aree a verde e parcheggio, ove il progetto edilizio dimostri una migliore soluzione tecnica e funzionale, purché sempre nell'ambito perimetrato e di facile accesso dalle strade pubbliche. In ogni caso l'area da riservare a verde e parcheggi non potrà essere inferiore al 10% della superficie dei lotti in cui sorgono gli impianti produttivi, di cui almeno la metà a parcheggi.
Le aree a verde e parcheggi possono rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione d'uso. Nelle schede insediamenti produttivi viene riportata la situazione di fatto e quella consentita di variante, il tutto viene sintetizzato in un quadro di raffronto.
Le varie situazioni risultano differenziate, sulla base delle specifiche esigenze aziendali.
Le concessioni edilizie potranno essere rilasciate previa stipula della Convenzione allegata alla variante, che dovrà contenere l'impegno del Concessionario a realizzare le opere di urbanizzazione previste con la superficie minima indicata nei quadri di raffronto (verde e parcheggi), e a vincolare la destinazione dei fabbricati e delle aree all'uso previsto per almeno 10 anni o fino a nuova variazione dello strumento urbanistico.
Gli ampliamenti possono essere realizzati anche in fasi successive, con la_realizzazione completa degli standards previsti, già alla prima concessione, nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nelle schede, nella salvaguardia di diritti di terzi, e previa verifica di tecnica – amministrativa, dell'edificato edificato esistente.
Le aree destinate a verde dovranno contenere delle piantumazioni e/o essenze floreali tipiche della zona.

Art. 36 – Attività produttive fuori zona da bloccare

Trattasi di impianti produttivi esistenti alla data di adozione del PRG, anche singoli o isolati, collocati in aree per le quali il PRG prevede una diversa destinazione, che dato il loro consolidato inserimento nel contesto territoriale ed economico, si confermano, senza alcun loro ulteriore ampliamento in quanto limitrofe ad aree residenziali o comunque per la loro particolare collocazione nel territorio.
E' consentito il riutilizzo degli impianti per nuove attività produttive, purché non siano fonte di emissioni di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti, nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività esistente alla data di adozione del PRG.

Art. 36.1 – Regole per gli usi e tipi di intervento

In tali ambiti si confermano le attività produttive esistenti e le relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta comprese le residenze di proprietari, custodi o dirigenti anch'esse esistenti.
Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione.

Non sono ammessi ampliamenti e nuova edificazione.
E' in ogni caso consentita la realizzazione degli impianti tecnologici necessari ad adeguare gli impianti produttivi esistenti alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di igiene e di sicurezza.

Art. 37 – Attività produttive fuori zona da trasferire

Trattasi di impianti siti in aree improprie per le quali il PRG prevede una diversa destinazione, incompatibile con quella esistente.
Per tali impianti data l'attività svolta in relazione al contesto ambientale e abitato è da prevedersi il trasferimento in aree idonee per l'attività esercitata.
Una volta trasferita o cessata l'attività esistente alla data di adozione del PRG è possibile riutilizzare gli impianti per attività produttive diverse purché non siano fonte di emissioni dannose di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti.

Art. 37.1 – Interventi edilizi ammessi

Non sono ammessi interventi di ampliamento e di nuova edificazione.
L'unico intervento edilizio ammesso per i fabbricati adibiti alle attività da trasferire è l'ordinaria manutenzione, fino a che non sia stata trasferita o sia cessata l'attività esistente alla data di adozione del PRG; con l'insediamento di nuove attività si devono applicare le norme previste per le *attività produttive da bloccare.*

Art. 38 - ZTO F - Attrezzature ed impianti di interesse pubblico

Sono zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.
Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti istituzionalmente competenti o di privati, in concessione o di proprietà degli stessi; l'utilizzo e l'esercizio degli impianti debbono essere in questi casi regolati da apposita convenzione registrata e trascritta.
La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano.
Le zone F eventualmente ricadenti all'interno del Centro Storico sono soggette agli interventi previsti dalle tavole del PI ad esse relative, con l'adeguamento alle specifiche norme disposte per i Centri Storici.
Ogni indicazione di cui sopra potrà essere modificata nella predisposizione di progetti esecutivi purché giustificata da interesse pubblico.

Art. 38.1 – F1 - aree per l'istruzione

All'interno di tali aree possono essere realizzate le attrezzature prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle attrezzature di supporto quali palestre, mense, ecc.
Il rapporto di copertura fondiario non può essere superiore al 40%; l'altezza massima è fissata in 10.00 m fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche.
Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza al suo sito ideale, devono essere previste apposite aree da destinare a parcheggio di estensione proporzionale al numero di occupanti l'attrezzatura.
Internamente alla recinzione, o in assenza al suo sito ideale, si devono prevedere appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

Art. 38.2 - F2 - aree per attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree devono essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, quali: uffici pubblici, edifici per attività culturali, sociali, chiese, destinazioni legate all'utilizzo socio-sanitario di natura pubblica o privata convenzionata, ecc.

L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non può eccedere i 10.00 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico si devono prevedere apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

Attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente;

Attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Art. 38.3 - F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport

Le aree destinate a parco devono essere sistemate a giardino con alberi ad alto fusto.

In esse si possono 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 eventuali chioschi per il ristoro.

Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport possono essere realizzati edifici fino ad un rapporto di copertura massimo del 30% dell'area; l'altezza massima è fissata in 10.00 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.

Art. 38.4 - F4 - aree di parcheggio

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 devono essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

I parcheggi individuati esternamente alle aree urbane, in contesti agricoli, non possono essere pavimentati, né asfaltati, ma realizzati semplicemente in terra battuta, in ghiaia o con grigliati inerbati; la loro realizzazione non consente sbancamenti o scavi del terreno di profondità maggiore di 50 cm.

Art. 38.5 – Parametri edilizio-urbanistici zone F

Zone F - Attrezzature ed impianti di interesse pubblico		F1	F2	F3
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%	50%	30%
Numero massimo di piani abitabili	n°	3		
Altezza massima del fabbricato	m	10,00		
Distanza minima dal confine stradale, tra edifici e terminals o slarghi stradali 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)	nell'ambito dei centri abitati e all'interno delle aree già urbanizzate valgono le disposizioni previste per le zone F1; all'esterno di tali ambiti valgono le norme di cui al DPR 495/92, come modificato dal DPR 147/93	
Distanza minima dai				

confini	m	5,00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 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 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o mediante atto notorio trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Art. 39 – Distanza dei fabbricati dalle strade nelle ZTO

All'interno delle ZTO la distanza minima dei fabbricati dalle strade è regolata come segue, fatto salvo quanto previsto dall'art. 59 – *"Sistema Relazionale"* del PATI approvato.

Zone C – D:

Per gli interventi di nuova costruzione nelle zone C e D, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve corrispondere a:

m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00;

m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00;

La larghezza prevista dalle strade è quella risultante dalla tavola di azzonamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PRG; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PRG, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

Zona A

Per gli interventi in zona A, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova edificazione va rispettato l'allineamento esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Zone B

Per gli interventi di nuova costruzione nelle zone B, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve corrispondere a:

m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00;

m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Zone E all'interno dei Centri abitati

Per gli interventi di nuova costruzione, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade nelle zone E, la distanza minima dalle strade deve essere pari a m 20,00.

Le norme dettate dal D.L. 30/04/1992, n. 285, dal Dpr 26/04/1993, n. 147 e per quanto da questi non normato ai sensi dell'art. 1 del D.M. 01/04/1968, n. 1404 e dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

prevalgono sulle previsioni della tavola di azzonamento e sulle precedenti disposizioni ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

Zone E fuori dai Centri abitati

Nel rispetto dei disposti dall'Art. 1 del Decreto del 26 aprile 1993 n° 147 e s.m.i. fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo C
- 20 m per le strade di tipo F
- 10 m per le strade di tipo F ma a carattere vicinale

Zone attuabili con intervento edilizio diretto fuori dai Centri abitati

Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento edilizio diretto e nel caso di strumenti urbanistici attuativi (Piani di recupero), le distanze dal confine stradale da rispettare sugli interventi di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a 10 m per le strade di tipo C e D e 5 m per le strade di tipo F.

Ambiti di edificazione diffusa all'interno e all'esterno dei centri abitati

Valgono le indicazioni di cui all'art. 28 delle presenti NTO, relativamente alla distanza dal confine stradale:

m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00;

m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

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

Art. 40 – Disciplina della zona agricola

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. Il PI suddivide la zona agricola in:
    - Zona E agricola
    - Ambiti di tutela agricola: La campagna di Salizzole (Art. 49.1 PATI)
2. Si faccia inoltre *riferimento* all' Art. 68 – *"Il territorio agricolo",* all'Art. 68.1 – *"Edificabilità nelle zone agricole",* all'Art. 68.3 – *"Interventi di trasformazione del territorio agricolo"* del PATI approvato, ai quali si rimanda.
3. 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).
4. Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento, e così come previsto dalla legislazione Regionale vigente per le aree agricole.
5. Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.
6. In zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR n.11/2004.
7. Tutti gli edifici ricadenti nella zona agricola sono soggetti alla rispondenza alle seguenti 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).
8. La nuova edificazione deve realizzarsi nel contesto più idoneo e nella forma migliore per ridurre l'impatto ambientale.
9. 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.
10. 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 20 m dalla casa di abitazione.
11. Tali impianti non possono essere realizzati se comportano movimenti terra, scavi o sbancamenti che non consentano il ripristino dei terreni a lavori ultimati, con dislivello dal piano di campagna non superiore ai 50 cm.
12. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq. e non devono essere poste in aree troppo visibili ed emergenti pertanto il fondale dovrà essere di colore grigio o verde.
13. Devono essere salvaguardate le macchie boschive e i terreni boschivi, i tagli possono essere eseguiti solo previa autorizzazione del Servizio Forestale.

ART. 40bis - LA ZONA AGRICOLA VARIANTE VERDE

1. Sono le aree inserite da apposita variante ai sensi della LRV n° 4/2015 al fine di concorrere al contenimento del consumo del suolo in quanto inedificabili.

1. E' vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata;
2. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, in quanto si tratta di aree che concorrono alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio agricolo, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
3. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

Art. 41 – Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi edilizi in zona agricola

Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali. Deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino un'apprezzabile unità formale del complesso edilizio.

Art. 41.1 – Caratteri edilizi, tipologie

In generale le nuove costruzioni andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di forma semplice e regolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui di impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità d'accesso.

In relazione alla organizzazione volumetrica del sistema edificato si deve collocare la posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestratura, ingresso, logge, ecc..).

L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse.

La nuova edificazione in zona agricola deve rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi; pertanto non sono consentite sistemazioni artificiose del terreno ma soltanto adattamenti del suolo dovuti a limitate esigenze funzionali di accesso alle costruzioni.

A tale scopo devono essere limitate al massimo le opere murarie di contenimento che eventualmente dovranno essere realizzate con tecniche tradizionali o atte a ottenere analoghi risultati, a non renderle appariscenti con superfici piatte o poco adatte a resistere al possibile deterioramento o degrado, poco armonizzate nel contatto col suolo.

Non è consentita la realizzazione di piani inclinati di terreno a ridosso degli edifici, di collinette artificiali e simili.

Non sono ammessi volumi interrati isolati (senza sovrastanti edifici) eccetto quelli ricavati nei dislivelli del terreno, purché l'andamento dello stesso non venga modificato e sia realizzato un manto erboso con uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm al di sopra delle coperture.

Devono essere salvaguardati i coni visuali di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico.

Le nuove costruzioni non devono mai porsi in risalto ma armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito e devono concorrere a formare l'aggregato evitando di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato). Vanno escluse le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

Nelle vicinanze di preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito.

Art. 41.2 – Residenze

Per le residenze è obbligatorio l'uso di coperture a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore con pendenza massima uniforme compressa entro il 35%: sono ammesse le quattro falde unicamente in edifici a pianta pressoché quadrata oppure è ammessa la copertura a padiglione nel caso in cui la lunghezza del fabbricato sia almeno il doppio della larghezza e sempreché ciò sia ritenuto tipologicamente ammissibile dalla commissione edilizia. Il manto di copertura dovrà essere in tegola canale finto coppo o coppo di cotto di fattura tradizionale e colorazione naturale. Nei casi di nuove residenze lo sporto di gronda potrà essere al massimo di m 0,80 con forme e sezioni da valutarsi in base alla tipologia della progettazione. Nelle ristrutturazioni la cornice dovrà essere adeguata all'esistente o seguire le indicazioni della commissione edilizia. Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione con eventuali restauri delle parti danneggiate. E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e pluviali a sezione circolare con collocazione a vista. La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.
Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in un unico corpo di fabbrica con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche. Sono vietate le scale esterne a giorno, i bow-windows, le terrazze, i poggioli e i corpi aggettanti in generale, aperture interessanti più di un piano dell'edificio. Saranno ammessi, purché in sintonia con l'estetica del fabbricato, i balconi con sporgenza massima dal filo della facciata di m 0,40 e lunghezza massima di m 2,00. La forometria dovrà risultare armonicamente composta nel piano di ogni singola facciata: le finestre dovranno essere di forma rettangolare con i lati più lunghi in posizione verticale. Tutti i serramenti dovranno essere in legno, naturale o verniciato. E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati. Le porte di ingresso e gli scuri dovranno essere a due o quattro ante, aperti verso l'esterno, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.

Parametri d'intervento per l'edilizia residenziale

Altezza max dei fabbricati residenziali m 7.50
Distanza min dai confini di proprietà m 5.00, o distanza minore previo atto di assenso del confinante. registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o atto notarile registrato e trascritto.
Distanza min tra fabbricati diversi: m 10.00
Distanza dalle strade: secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.). e secondo quanto previsto dalle presenti NTO.

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

Deroghe

Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra elencati, solo nel caso di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati rurali che già presentano una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione

fotografica e planimetrica dell'intervento. Materiali e finiture diversi saranno di volta in volta consentiti su conforme parere del responsabile dell'Area Tecnica, per provate esigenze di carattere produttivo e di funzionalità dei singoli interventi, fermo restando l'obbligo del mantenimento delle caratteristiche edilizie rurali per un corretto inserimento dell'immobile nell'ambiente.

Coperture

In caso di edifici non residenziali aventi copertura diversa dai coppi, è ammessa la sostituzione del manto di copertura nel caso in cui non siano interessate le strutture, mediante elementi di copertura "simil-coppo" a lastra, purché tali coperture si integrino armonicamente con il contesto ambientale e paesaggistico in cui vengono realizzate.

I capannoni destinati ad allevamenti avicoli, cunicoli, suinicoli, zootecnici e simili che non formano il complesso aziendale tradizionale avranno tetto a due falde (capanna).

E' sempre ammessa l'applicazione di moduli di pannelli fotovoltaici esclusivamente di tipo integrato/semintegrato con la copertura stessa.

La sporgenza delle falde non può superare i 60 cm dalla linea di facciata.

Cornicioni e pluviali

Lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato in maniera tradizionale; quando la struttura del tetto è in legno la cornice di gronda si realizza mediante lo sporto dei travi dell'orditura, le cui teste possono essere più o meno sagomate, rinforzati a volte con spezzoni di trave a mensola, con soprastanti correntini, quindi le tavelle in cotto lasciate a vista ed infine i coppi; quando i solai sono invece in laterocemento, i cornicioni possono essere in mattoni faccia a vista o in calcestruzzo o muratura, di varia forma, intonacati con malta fine colorata, o con rasatura a calce o marmorino o rivestiti in legno o in pietra a lastre grezze.

Qualora il cornicione avesse uno spessore maggiore dell'altezza della grondaia è necessario smussare e sagomare il cornicione raccordandolo alla muratura di facciata.

Sono da evitare nel modo più assoluto le cornici in cemento a faccia a vista o mascherate con velette di vario genere.

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e, per i prospetti soggetti a conservazione e ripristino, devono essere mantenuti, consolidati o ripristinati i cornicioni negli elementi costitutivi originari, mediante integrazioni secondo materiali e forme coerenti con l'edificio.

La grondaia di raccolta delle acque deve essere sempre a sezione circolare, appesa con cicogne.

Comignoli e caminetti

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma e costruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non sono ammessi comignoli aspiranti prefabbricati in cemento, in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge o nei poggioli.

Pavimentazioni esterne

La pavimentazione degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere in cotto nelle sue forme tradizionali, in acciottolato o in pietra locale a piano di sega.

Sistemazioni a verde

Gli interventi di sistemazione a verde previsti all'interno delle aree urbane (piantagioni stradali, arredo dei giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.) e nelle zone agricole (sistemazione di barriere frangivento,

siepi ripariali, ecc.) dovranno di massima utilizzare le piante autoctone o naturalizzate succitate in quanto quest'ultime consentono una migliore integrazione nel paesaggio, offrendo inoltre garanzie di un maggior adattamento ai terreni, all'andamento pluviometrico e una minor suscettibilità alle fitopatie; la piantagione di piante esotiche e varietà ornamentali è comunque sempre ammessa purché quest'ultime contribuiscano all'arricchimento del quadro paesaggistico, integrando armonicamente le essenze arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate.

Impianti tecnologici

L'installazione di antenne radiotelevisive, pannelli solari o fotovoltaici ed impianti satellitari è ammessa nel caso in cui queste vengano posizionate sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto

I pannelli solari nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni che vadano ad interessare il tetto dovranno essere inseriti all'interno del profilo della copertura.

Nel caso di impianti fotovoltaici da realizzare su edifici soggetti al Dlgs n° 42/2004, è necessario richiedere il parere della Soprintendenza competente.

Porticati

È ammessa la realizzazione di porticati i cui pilastri devono essere in mattoni a vista, in muratura intonacata o pietra non sagomata, escludendo l'impiego di colonne in calcestruzzo a vista.

Negli interventi sull'esistente i porticati devono essere mantenuti per quanto possibile negli elementi costitutivi originari.

I porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante serramenti posti sul filo interno dei pilastri o trasformati in logge, in modo da rispettare la forma delle aperture stesse.

Non è consentito costruire portici lungo i fronti principali delle abitazioni, ma solo in arretramento rispetto al filo di facciata.

Tende da sole

Nell'ambito delle Corti di antica origine non sono ammesse le tende alla veneziana in plastica e le tende esterne che comunque nascondano le sagome e le cornici dei fori.

Murature esterne , intonaci, pitture, colori

Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con sassi di pietra locale, con eventuali inserimenti in mattoni oppure intonacato , secondo comunque le tradizionali tipologie.

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino.

In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Le murature con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a "tampone".

È escluso il rinzaffo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino.

Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura a marmorino;

- finitura a pittura a base di calce, terre e colorante, anche tamponata con spugna o sacco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi, e gli azzurri. Possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

La pittura deve essere estesa con un unico colore all'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari o a varie parti dell'unità (sottopoggioli, sottocornici, ecc.).

Nell'ambito delle Corti per unità edilizia si intende unità minima di intervento così come definita alla relativa normativa.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

Negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili.

Non può essere rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità se non è completata la tinteggiatura esterna dell'edificio.

Alberi d'alto fusto e recinzioni esistenti dei fondi

E' vietato l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.

Qualora l'abbattimento di alberi d'alto fusto o la demolizione si rendessero indispensabili, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie e ricostruito il muro con le medesime caratteristiche.

Gli elementi di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.

Art. 41.3 – Strutture agricolo-produttive

Per quanto concerne le strutture agricolo 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 Rivoli 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 i 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 agricolo produttive che poi vengano destinate, negli anni futuri, ad utilizzi non agricoli.

Sono escluse da quanto sopra riportato le strutture agricolo 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. 41.4 – Annessi rustici

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.

1. La costruzione di «annessi rustici» è ammessa nei limiti di una S.l.p. in relazione al rapporto di copertura del fondo rustico variabile in funzione della sottozona interessata.
2. Gli annessi rustici dovranno essere realizzati entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda.

Art. 41.5 – Interventi di ampliamento per esigenze igienico sanitarie

Sono consentiti, per una sola volta, per quegli edifici dei quali venga accertata da parte del competente ufficio dell'Ulss un'effettiva carenza di servizi igienici o carenze di altezze interne; l'ampliamento non deve superare la misura del 15% del volume iniziale con un massimo di 30 mc. Ove possibile verrà utilizzata per l'ampliamento la parte destinata ad annesso rustico.

Art. 41.6 – Regole per gli usi per gli edifici non funzionali al fondo

Nelle zone agricole E e negli ambiti di tutela agricola gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo (fino a specifica schedatura puntuale da operare con successivi PI) possono essere comunque adibite a:

- rimesse o magazzini per mezzi tecnici al servizio dell'agricoltura;
- residenza singola o plurima.

Tipi di intervento

1. Sono ammessi interventi di nuova costruzione alle condizioni stabilite nell'art. 3 della L.R.24/85 e interventi sull'edilizia esistente di cui all'art. 4 della stessa legge. Nella zona E e negli ambiti di tutela agricola le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti di aziende agricole in attività e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.
2. E' ammessa la costruzione di annessi rustici, di fabbricati per allevamenti zootecnici o zootecnico industriali e per altri insediamenti produttivi agricoli alle condizioni stabilite dalla LRV. N° 11/04 e s.m.i.
3. Qualsiasi intervento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della zona

Modalità di intervento

1. Gli interventi nelle zone agricole si attuano per concessione diretta

Parametri di intervento

Il fondo rustico dovrà presentare, in rapporto alla qualità delle singole colture, le superfici minime e indici di densità edilizia indicati dalla LRV. N° 11/04 e s.m.i.

Unità non più funzionali al fondo agricolo

Nelle planimetrie di PRG sono individuati gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso. Per tali fabbricati si applicano le seguenti norme:
VD. FASCICOLO SCHEDE DI IDENTIFICAZIONE E ANALISI DI UNITA' EDILIZIE NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO DEL PRG APPROVATO

Le indicazioni sulla consistenza e le caratteristiche di ogni singolo annesso sono contenute nelle schede allegate. Per quanto non espressamente detto nella scheda sono valide le indicazioni contenute nella

presente normativa.

I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle schede derivano da un rilievo sommario dei fabbricati e hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.

LE DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti funzioni:

A - residenza

B - accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)

C - artigianato artistico e manuale

La destinazione ammessa per ciascun fabbricato è specificatamente indicata nella relativa scheda.

In ogni caso, ciascun edificio rurale non più funzionale alla conduzione dei fondi agricoli è oggetto di apposita scheda di normativa dalla quale sono desumibili le prescrizioni puntuali che lo riguardano.

Le schede di normativa costituiscono parte integrante delle NTO.

All'atto della richiesta di cambio di destinazione d'uso dovrà essere prodotta documentazione che certifichi la legittimità dei volumi interessati. Nel caso che questa non sia dimostrabile, sarà conseguentemente negato il cambio d'uso.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, mantenendo il volume e l'altezza dell'edificio preesistente.

VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

Qualora si intenda avvalersi della possibilità del cambio d'uso prevista dalla schedatura, nell'arco di dieci anni dalla data di agibilità dell'edificio oggetto di intervento, non potrà essere ottenuta la concessione edilizia a edificare nuovi annessi rustici o ad ampliare gli esistenti, se non dietro presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale, sottoscritto da un tecnico abilitato che comprovi le reali esigenze dell'azienda.

SUPERFETAZIONI

Il cambio d'uso dell'edificio non più funzionale, comporta la contestuale demolizione delle superfetazioni presenti, anche se non espressamente individuate nelle schede. Il volume in demolizione potrà essere recuperato se espressamente indicato nella scheda o se rientra nei limiti fissati dalla LRV n° 11/04.

In assenza di specifica scheda normativa di riferimento non è consentita per gli annessi rustici alcuna variazione della destinazione d'uso se non entro i limiti degli indici urbanistici delle zone ove gli stessi ricadono, ovvero per gli ampliamenti di cui alla LRV n° 11/04.

Art. 41.7 - Allevamenti

1. Il PATI 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.* e a quanto contenuto nell'Art. 31 – Allevamenti zootecnici intensivi del PATI

approvato. 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).

2. Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.
3. 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.
4. 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.
5. 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 sé mutabile nel tempo; ciò comporta la necessità di aggiornare costantemente la situazione e/o di verificarla ogni qual volta si attuino interventi in prossimità di un allevamento classificato come "intensivo".

Art. 41.8 – Serre

1. Così come previsto dalla LR 11 /2004 e dalle specifiche norme redatte per il PATI tra i compiti individuati dal 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. 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. 41.9 - 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, Dgrv 172/2010).
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 tecnico agrario abilitato che evidenzi 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.

Art. 42 – Elementi da PATI e ambiti di particolare salvaguardia urbanistica da PATI

1. Ai fini di una immediata lettura, e data la particolare incidenza delle relative scelte operative, le tavole del PI in scala 1:5000 riportano elementi ed ambiti di particolare salvaguardia urbanistica, come riportati dalla Tav. 4- Carta della Trasformabilità del PATI approvato, sebbene gli stessi non vengano trattati operativamente nella prima fase del PI. Si tratta di:
   - ATO (Art. 39 PATI) contrassegnati da un perimetro marrone;
   - Opere incongrue (Art. 43 PATI) contrassegnate da specifica simbologia color ocra;
   - Coni visuali (Art. 54 PATI) contrassegnati da specifica simbologia color verde;
   - Ambiti per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana (Art. 42 PATI), contrassegnati da un perimetro tratteggiato e dalla lettera A;
   - Ambiti per linee di sviluppo residenziale (Art. 45 PATI), contrassegnati dalla lettera B;
   - Ambiti per servizi di interesse comune di maggiore rilevanza (Art. 46 PATI), contrassegnati dalla lettera C;
   - Ambiti per linee di sviluppo produttivo (Art. 47 PATI), contrassegnati dalla lettera D.
   - Ambiti per Centri Storici, Corti rurali e manufatti significativi (Art. 50 PATI), contrassegnati dalla lettera E.
2. In questa prima fase del PI, per tali elementi ed ambiti sono confermati in toto i contenuti delle relative Norme Tecniche del PATI, in particolare riconoscendo in pieno le PRESCRIZIONI E VINCOLI ivi contenute, e demandando lo sviluppo dei COMPITI DEL PI alle successive fasi dello stesso.
3. Inoltre in questa prima fase del PI, per quanto attiene ai vincoli, tutele, invarianti e fragilità, nonché per ulteriori elementi progettuali non trattati in questa prima fase di PI, si rimanda in toto ai contenuti degli elaborati del PATI approvato, ed in particolare:
   - Tav. 1.a - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, in scala 1:10.000;
   - Tav. 2.a - CARTA DELLE INVARIANTI, in scala 1:10.000;
   - Tav. 3.a - CARTA DELLE FRAGILITA', in scala 1:10.000;
   - Tav. 4.a - CARTA DELLA TRASFORMABILITA', in scala 1:10.000;

   ed alla relativa disciplina normativa come contenuta nelle Norme Tecniche e relativi allegati progettuali e relazionali.

CAPITOLO 6. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 43 - 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. 44 - Edifici in zone soggette a PUA

1. Per gli edifici esistenti in zone assoggettate a P.U.A., purché non in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito al P.U.A.

Art. 45 - Vincoli di inedificabilità derivanti da concessioni già rilasciate nella zona rurale

1. I vincoli di inedificabilità o di destinazione d'uso derivanti da titoli edilizi già rilasciati in zona agricola, rimangono confermati qualora il PI non preveda una diversa destinazione di zona o di fabbricato.

Art. 46 - Piani attuativi in vigore

1. I Piani Urbanistici Attuativi già vigenti e individuati nelle Tav. di PI e le convenzioni di urbanizzazione in vigore conservano piena validità.
2. Nei confronti dei piani urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti ai piani stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti né variarne la capacità insediativa teorica.
3. E' altresì ammesso, previa variante al piano attuativo vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.I.: in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standards provvedendo ad eventuali adeguamenti.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico di iniziativa pubblica, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.

Art. 47 – Disciplina degli interventi edilizi e urbanistici – Poteri di Deroga - Varianti SUAP

1. Tutte le trasformazioni edilizie e urbanistiche, compreso il cambio d'uso esclusivamente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.
2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PI consentiti all'art. 14 del DPR n° 380/2001 e s.m.i. o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista.

3. Qualora il PI non individui aree destinate all'insediamento di attività produttive, di impianti produttivi, o individui aree insufficienti, l'interessato può chiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al PI con la procedura di cui all'art. 8 del DPR n° 160/2010 – "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive*", nel rispetto dei criteri applicativi di cui all'*Art. 75 - Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.i."* del PATI e dell'Atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c) della LRV n° 11/2004, "*Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'art. 13, c. 1, lett. n) della LRV n° 11/2004".*
4. Costituisce parte integrante e sostanziale della richiesta dell'interessato una proposta di accordo con il Comune ai sensi dell'Art. 6 della LRV n° 11/2004 che preveda, sulla base degli obiettivi e degli standard di qualità urbana ed ambientale definiti dal PATI, la definizione dell'interesse pubblico da valutare in sede di convenzione e di approvazione dell'accordo stesso.

Art. 48 – Interventi non inseriti nella disciplina operativa

1. Le tavole del PI in scala 1:5000 individuano ambiti di particolare salvaguardia urbanistica, come riportati dalla Tav. 4- Carta della Trasformabilità del PATI approvato ma non inseriti operativamente nella prima fase del PI.
2. Il Comune, in coerenza con le previsioni del PATI, può esaminare proposte private di intervento non inserite nella disciplina operativa della prima fase del PI.
3. La loro eventuale approvazione è subordinata alla procedura di accordo di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 ed all'inserimento delle relative previsioni nelle fasi successive del PI operativo.
4. Gli accordi sono attuati mediante intervento diretto convenzionato o previa approvazione e convenzionamento di un PUA se conformi alle previsioni del PI o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti; negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.
5. Resta ferma la possibilità del Comune di inserire autonomamente nelle previsioni operative in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004, trasformazioni e/o opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con il PATI.

Art. 49 – Disciplina della successione normativa

1. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante.
2. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Art. 50 – Interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico come previsto dalla dgr n. 1781 del 08 novembre 2011

Art. 51.1 – Finalità

1. Gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico eseguiti nel rispetto del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della Direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche, possono essere realizzati anche in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli

strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi nei limiti individuati dal presente articolo. Tali interventi non si computano nel calcolo della volumetria utile, della superficie utile e della superficie coperta, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione. Inoltre ai sensi del comma 1 dell'art. 1 della Legge Regionale 8 luglio 2011, n.13 "Modifiche alla Legge Regionale 8 luglio 2009, n.14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla Legge Regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, alla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici"" per il quale "nei limiti dell'ampliamento concesso non vanno computati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente" e ai sensi del comma 1 dell'art. 3 della medesima legge in applicazione del quale "non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 13/2011 i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare" viene normato il calcolo volumetrico derivante dall'applicazione dei sistemi di captazione di cui sopra.

Art. 51.2 – Extra spessori murari

1. Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie utile coperta di un edificio per la realizzazione di sistemi di captazione solare per la realizzazione di strutture di accumulo a guadagno diretto, ai sensi della L.R. 30 luglio 1996, n. 21 si assume che:

a) I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta, non sono considerati nei computi per la determinazione del volume e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri quindici per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, il guadagno energetico raggiunto; a tale normativa vengono assimilati anche i sistemi di captazione delle radiazioni solari (pareti ad accumulo e muri collettori) di cui al comma 2 dell'art. 3 della L.R. 13/2011.

b) Gli extra-spessori di cui alla lettera a) non concorrono alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Art. 51.3 – Serre bioclimatiche

1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
2. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza (Qo) e quella dispersa in presenza (Q) della serra. Deve essere verificato: (Qo- Q)/Qo≥25%. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI

10344 come sostituita da UNI. EN. ISO.13790.2008 e U.N.I. 10349.1994. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della S.L.P. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

3. L'incremento volumetrico determinato dall'applicazione del comma 1 non concorre alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Art. 51.4 – Applicabilità

1. Gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della Dgr n. 1781 del 08 novembre 2011, corrispondenti agli artt. 25.4.2 e 25.4.3 del presente articolo:
   a) se eseguiti su edifici esistenti, devono salvaguardare gli elementi costitutivi e decorativi di pregio storico, artistico e architettonico, nonché' gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali;
   b) non possono derogare in ogni caso alle disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché alle norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento.
2. Si faccia in generale riferimento anche a quanto previsto dall'Art. 67 – "*Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico*" delle NT del PATI approvato.

SCHEMI AREE C2 PEREQUATE DA PRG VIGENTE