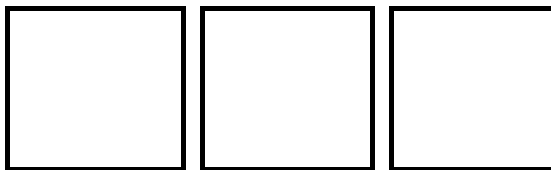




**COMUNE DI
GAMBUGLIANO
PROVINCIA DI VICENZA**

II° PI

Elaborato



Scala



NORME TECNICHE OPERATIVE

Adottato con Del. C.C.
Approvato con Del. C.C.

IL SINDACO
Zenere Lino

UFFICIO TECNICO
Arch. Andrea Testolin

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326
info@studiozanella.it

GAMBUGLIANO

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
CAPO I - APPLICAZIONI DEL P.R.C.	6
Art. 1 - FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.C.....	6
Art. 2 - ELABORATI DEL P.I. E RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE	6
Art. 3 - VALIDITÀ DEL P.I.	7
Art. 4 - RAPPORTO TRA P.A.T. - P.I.	7
CAPO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	9
Art. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.	9
Art. 6 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.) - DEFINIZIONE	10
Art. 7 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.).....	10
Art. 8 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO.....	10
Art. 9 - DOTAZIONI URBANE	11
CAPO III - MODALITA' DI INTERVENTO DEI P.U.A.	14
Art. 10 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI – MODALITA' - CONTENUTI	14
CAPO IV - GESTIONE DEL P.I.	15
Art. 11 - PARAMETRI URBANISTICI.....	15
Art. 12 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	17
Art. 13 - DISTANZE.....	19
CAPO V - TIPOLOGIE D'INTERVENTO	21
Art. 14 - INTERVENTI EDILIZI	21
TITOLO II - ZONIZZAZIONE I	25
CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO.....	25
Art. 15 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE URBANISTICHE	25
CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (A-B-C).....	26
Art. 16 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	26
Art. 17 - ZONE DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (A).....	26
Art. 18 - NUCLEI RURALI AVENTI CARATTERISTICHE DI BENE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO (A1).....	27
Art. 19 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B – BI e C1).....	28
Art. 20 - EDIFICAZIONE DIFFUSA E NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI.....	31
Art. 21 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO (C/2).....	32
CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D).....	33
Art. 22 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	33
Art. 23 - ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO (D1) ...	33
Art. 24 - ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI ESPANSIONE (D2)	33
Art. 25 - ATTIVITÀ RICETTIVE E PER IL TEMPO LIBERO (D3)	34

- Art. 26 - ATTIVITÀ RICETTIVE E PER IL TEMPO LIBERO ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA
34

CAPO IV - ZONE AGRICOLE (E) 36

- Art. 27 - ZONA AGRICOLA - E 36
Art. 28 - ZONA AGRICOLA E1 39
Art. 29 - ZONA AGRICOLA E2 40

CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE 41

- Art. 30 - ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) e ZONE PER
ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE COMUNALE (F) 41
Art. 31 - ZONE PER LA VIABILITA' 43
Art. 32 - PERCORSI PEDONALI E CICLABILI 43

TITOLO III - TUTELA DELL'AMBIENTE..... 45

- Art. 33 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE 45
Art. 34 - DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE 45
Art. 35 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO ARCHITETTONICO ED
AMBIENTALE 45
Art. 36 - STORIA, CULTURA E TRADIZIONI LOCALI 46
Art. 37 - TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO 46
Art. 38 - DIFESA DEL SUOLO 46
Art. 39 - PROTEZIONE DALLA RADIOATTIVITA' NATURALE 47

TITOLO IV – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 48

- Art. 40 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 48
Art. 41 - CAVE 51
Art. 42 - DISCARICHE 51
Art. 43 - INDIRIZZI E CRITERI PER GLI INTERVENTI DI COMPATIBILITA' IDRAULICA... 51

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI..... 52

CAPO I - EDIFICI ESISTENTI..... 52

- Art. 44 - INSEDIAMENTI IN DIFFORMITÀ ALLE DESTINAZIONI DI PIANO (CONFERMATO)
52
Art. 45 - OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DETRATTORI 52
Art. 46 - EDIFICI IN ZONE SOGGETTE A P.U.A. 53

CAPO II – ATTIVITA' A SERVIZIO DEL TRAFFICO..... 54

- Art. 47 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI 54
Art. 48 - AUTORIMESSE ED OFFICINE PER LA RIPARAZIONE ED IL LAVAGGIO DEGLI
AUTOVEICOLI 54

CAPO III - VARIE 55

- Art. 49 - COSTRUZIONI ACCESSORIE E POMPEIANE 55
Art. 50 - COSTRUZIONI INTERRATE 55
Art. 51 - IMPIANTI SPORTIVI E PISCINE PRIVATI 55
Art. 52 - COPERTURE MOBILI..... 56

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 56**CAPO I..... 56**

- Art. 53 - VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ DERIVANTI DA CONCESSIONI GIÀ RILASCIATE
NELLA ZONA RURALE 56
- Art. 54 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE 57

ALLEGATI

- Allegato I:** Prontuario della mitigazione ambientale
- Allegato II:** Coni visuali
- Allegato III:** Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola;
- Allegato IV:** Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo
- Allegato V:** Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)
- Allegato VI:** Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico – privati

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - APPLICAZIONI DEL P.R.C.

Art. 1 - FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.C.

1. Il Comune di Gambugliano, attraverso gli strumenti di pianificazione, persegue le seguenti finalità:
 - a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
 - b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
 - c) tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;
 - d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
 - e) messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
 - f) coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.
2. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale (PRC) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).
3. Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Art. 2 - ELABORATI DEL P.I. E RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

1. Sono elementi costitutivi del P.I. del Comune di Gambugliano, gli elaborati e le tavole indicati di seguito:
 - Relazione programmatica e dimensionamento
 - Tav. 1 - Intero Territorio Comunale (vincoli e tutele) scala 1:5.000
 - Tav. 2 - Intero Territorio Comunale (zonizzazione) scala 1:5.000
 - Tav. 2.1 - Zone Significative – Gambugliano centro scala 1:2.000
 - Tav. 2.2 - Zone Significative – Monte San Lorenzo scala 1:2.000
 - Norme Tecniche Operative
 - Allegato I alle NTO: Prontuario di mitigazione ambientale
 - Allegato II alle NTO: “Coni Visuali”
 - Allegato III alle NTO: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola;
 - Allegato IV alle NTO: Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo
 - Allegato V alle NTO: Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)
 - Allegato VI: Atti unilaterali d’obbligo o Accordi pubblico – privati
 - DVD-ROM - Quadro Conoscitivo di P.R.C.

Elaborati connessi al PI:

- Documento del Sindaco
- Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n°2948 del 6 Ottobre 2009;
- Verifica di Assoggettabilità VAS ai sensi dell’art. 12 del D. LGS. 152/2006 e s.m.i.;
- Relazione Screening VINCA ai sensi della DGR 2299/2014 relativa alla Valutazione di non incidenza sul SIC.

2. 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.
3. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo Piano degli Interventi.
4. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:5000 del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
5. In sede di attuazione del Piano degli Interventi, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
6. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.
7. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

Art. 3 - VALIDITÀ DEL P.I.

1. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore degli specifici provvedimenti del Piano di Interventi, decadono le previsioni relative:
 - a) alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
 - b) a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
 - c) ai vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/'04 e s.m.i..
2. Nelle ipotesi di cui al precedente punto 1, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della medesima legge.
3. 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.

Art. 4 - RAPPORTO TRA P.A.T. - P.I.

1. Prima dell'adeguamento completo del previgente PRG alle specifiche disposizioni del PAT, sono ammessi gli interventi che risultano compatibili con le prescrizioni e i vincoli precisati nelle NT del PAT.
2. Il P.I. può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10% della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

4. 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 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.

CAPO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:
 - a) interventi diretti;
 - b) strumenti urbanistici attuativi.
2. L'indice di edificabilità stabilito dal PI si intende come indice massimo realizzabile anche in più stralci: salvo diverse puntuali prescrizioni, non è stabilito un indice minimo all'edificazione.
3. Il PI individua nelle planimetrie di piano e/o nelle presenti norme, le parti di territorio soggette alla preventiva formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, comprendenti anche aree non contigue.
4. Quando sia necessario completare le opere di urbanizzazione primaria esistenti o le reti tecnologiche anche esternamente all'ambito di intervento, è ordinariamente richiesta l'approvazione preventiva di un PUA convenzionato: in alternativa il soggetto interessato alla trasformazione può richiedere al Comune la sottoscrizione di uno schema di convenzione o l'accettazione di un atto d'obbligo unilaterale nel quale siano elencate le opere da realizzarsi, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al positivo collaudo delle opere programmate.
5. Il P.I. deve in ogni caso subordinare 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.
6. Qualora il Comune accerti che in corrispondenza dell'incremento del carico insediativo non sia sufficiente il sistema delle infrastrutture e delle reti tecnologiche (in particolare della rete fognaria e del depuratore, data la fragilità ambientale del territorio), l'intervento deve essere subordinato al loro adeguamento nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Comune o dal Gestore della rete secondo le direttive del "Prontuario di mitigazione": nel caso in cui non fosse previsto il collegamento alla rete fognaria, il Comune può richiedere idonea polizza fideiussoria da valersi per un periodo non superiore a due anni dal rilascio del certificato di agibilità, a garanzia dell'efficacia nel tempo del sistema di smaltimento dei reflui adottato: trascorsi due anni senza il verificarsi di inconvenienti, il Comune rilascerà liberatoria; in caso contrario potrà richiedere la realizzazione degli interventi integrativi che si rendessero necessari.
7. Realizzazione di verde urbano e condizioni di sostenibilità: nei nuovi interventi ed in quelli di riordino degli insediamenti esistenti tramite piani di recupero, ristrutturazioni urbanistica, ecc. dovranno rispettarsi alcuni rapporti tra superfici effettivamente urbanizzate e superfici da gestire come verde urbano erborato secondo le indicazioni del "Prontuario di mitigazione ambientale", lettera C.

Art. 6 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.) - DEFINIZIONE

1. Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata" e successive modificazioni;
- d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
- f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

Art. 7 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

1. In tutte le zone del territorio comunale in cui non sia prescritto un intervento urbanistico preventivo 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. 8 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO

1. Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un vantaggio economico rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'attuazione degli interventi ammessi è assoggettata all'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio in conformità agli indirizzi di cui all'art. 17 delle NT del PAT e secondo i criteri operativi approvati dal Comune. Conseguentemente il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:

- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo.

Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

2. Qualora l'intervento di trasformazione previsto comportasse un potenziale impatto ambientale negativo, le risorse acquisite nell'ambito della perequazione-compensazione urbanistica, dovranno garantire la contestualità degli interventi previsti con gli interventi di mitigazione e compensazione, anche se in ambito rurale, ai sensi dell'art. 19 del PAT.

3. Al PUA potrà essere applicato con il principio della perequazione nel rispetto delle seguenti direttive formulate dal PAT (artt. 11-14):

3.1 ogni PUA con destinazione prevalentemente residenziale dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di un'area complessiva compresa tra il 20% ed il 30% della superficie territoriale da destinare a standard primari o secondari o ad edilizia ERP. Tali aree sono da considerarsi in aggiunta alla dotazione minima di standard primari pari a 3,5 mq/abitante teorico per il parcheggio (solo superficie di stallo esclusa superficie di manovra) e di 6.0 mq/abitante teorico di verde. In sede di Convenzione potranno essere valutate modalità diverse di applicazione degli standard. In sede di Convenzione la cessione perequativa può essere trasformata in opere equivalenti anche in altra area individuata dalla Amministrazione Comunale. Lo scomputo degli standard rispetto alla tabelle vigenti potrà avvenire solamente tra medesime categorie (opere primarie con oneri primari, opere secondarie con oneri secondari). In caso di destinazioni non-residenziali l'area parcheggio dovrà essere aumentata con il parametro di 1,0 mq per ogni mq di superficie utile.

3.2 Ogni PUA con destinazione prevalentemente produttiva o commerciale dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di un'area complessiva compresa tra il 20% ed il 40% della superficie territoriale da destinare a standard primari o secondari o ad edilizia ERP o ad attività artigianali convenzionate. Tali aree sono da considerarsi in aggiunta alla dotazione minima di standard primari pari a 1,0 mq per ogni mq di attività, per il parcheggio (compresa superficie di manovra) e di 0,5% mq/mq superficie lorda per il verde. In sede di Convenzione potranno essere valutate modalità diverse di applicazione degli standard. Lo scomputo degli standard rispetto alla tabelle vigenti potrà avvenire solamente tra medesime categorie (opere primarie con oneri primari, opere secondarie con oneri secondari).

Art. 9 - DOTAZIONI URBANE

1. Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/'04 e artt. 10 - 15 delle NT del PAT, per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni non può essere inferiore a 30mq/ab, ordinariamente così suddivisi:

Residenziale	a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi*	
mq/abitante (1ab. = 150mc)	primari	secondari	primari	secondari	primari	secondari	Primari	secondari
	0,0	4,0	0,0	4,5	6,0	12,0	3,5	0,0
* superficie netta degli stalli Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone								

Produttivo	Parcheggi*		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primari	secondari	primari	secondario
Artigianato- Industria	1,0mq/mq di s.l.p.	0,0	0,5% della s.l.p. .	Fino al raggiungimento di una superficie di standard primari e secondari non inferiore al 20% della superficie territoriale
* superficie comprensiva delle aree di manovra Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone				

Commerciale (LR15/'04)	Parcheggi*		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
Vicinato e medie strutture	primario	secondario	primario	secondario
	LR 15/2004 - Art.16		0,0	Fino alla concorrenza di 1mq/1mq di superficie lorda di pavimento
Grandi strutture e assimilabili	LR 15/2004 - Art.16		0,0	
Altre tipologie	LR 15/2004 - Art.16		0,0	
* superficie comprensiva delle aree di manovra Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone				

Terziario/Direzionale	Parcheggi*		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primario	secondario	primario	secondario
Direzionale	5mq/10mq di s.l.p.	5mq/10mq di s.l.p.	0,0	5mq/10mq di s.l.p. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico - ricettivo	5mq/100mq	5mq/100mq	0,0	5mq/100mq
Turistico – ricettivo (all'aperto)	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
* superficie comprensiva delle aree di manovra Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone				

2. Modalità attuative delle dotazioni urbane

2.1 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 P.I. o, in alternativa, monetizzate;
- 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 prevista.

Le superfici destinate a servizi reperite in base al precedente comma (a condizione non siano individuate nelle tavole del PI come zone a servizi preordinate all'esproprio) concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo ad uso pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

2.2 Piano Urbanistico Attuativo:

- standard primari: dovranno sempre essere previsti, fatte salve diverse indicazioni puntuali delle quali dovrà essere fornita adeguata motivazione nella relazione del PUA;
- standard secondari: di norma dovranno sempre essere previsti, fatte salve diverse indicazioni del PI; potranno essere monetizzati in riferimento al maggior carico insediativo residenziale.

2.3. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio rispetto a quelle realizzate in conformità ad un piano urbanistico attuativo, andranno individuate solo le ulteriori aree.

3. Parcheggi privati.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, all'esterno o all'interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1mq/10mc. Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento che comportino aumento delle unità immobiliari, ed in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante ovvero che comporta variazione degli standard urbanistici, al fine di garantire la seguente dotazione:

- a) per fabbricati residenziali, un posto auto per appartamento anche monocamera e comunque non meno di mq. 15,00 per ogni 100,00 di Su da ricavare all'interno dell'area privata di proprietà;
- b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 10 per ogni 100 Sf;
- c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq. 400: mq. 15 ogni mq. 100 di Su di vendita;
- d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400: mq. 10 ogni mq. 100 di Su di vendita;
- e) per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di mq 10 ogni 100 di Su;
- f) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq. 100 ogni mq. 100 di Su;
- g) per attività direzionali e simili: mq. 30 ogni mq. 100 di Su.

Nelle aree suddette non è comunque consentito computare la sede stradale, neppure nel caso di strade private.

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

Qualora non sia possibile o razionalmente conveniente reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree funzionalmente collegate, il Responsabile dell'Ufficio potrà consentirne la monetizzazione.

4. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

CAPO III - MODALITA' DI INTERVENTO DEI P.U.A.**Art. 10 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI – MODALITA' - CONTENUTI**

1. Il piano urbanistico attuativo è delimitato dal Piano degli Interventi e può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata per definire l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento .
2. I Piani Urbanistici Attuativi, rispetto al PI e nei limiti di cui all'art. 10 e seguenti delle NT del PAT, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.
3. 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.
4. I PUA sono approvati nel rispetto delle procedure di legge ed attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/'04.
5. Per i PUA di 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.

CAPO IV - GESTIONE DEL P.I.**Art. 11 - PARAMETRI URBANISTICI****INDICI URBANISTICI**

1. Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in caso di P.U.A.
Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di I.E.D.
2. **Superficie territoriale (St)**
Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.I. si attua a mezzo di P.U.A., comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria: la St è misurata al netto delle strade pubbliche eventualmente esistenti e confermate, dei corsi d'acqua o altre superfici demaniali inedificabili, e al lordo delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico che saranno previste internamente all'area.
3. **Superficie fondiaria (Sf)**
Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.I. si attua a mezzo di I.E.D. relativa al lotto edificabile.
La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.I. e dalle strade esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.
4. **Indice di densità territoriale (It)**
Per indice di densità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St)
5. **Indice di densità fondiaria (If)**
Per indice di densità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
6. Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi.

INDICI EDILIZI

1. **Superficie utile (Su)**
 - 1.1 - Per superficie utile deve intendersi la somma sulle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al lordo di murature interne e perimetrali;
 - 1.2 - Nel computo della superficie utile abitabile della unità residenziali vanno inclusi:
 - a) gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura maggiore di ml. 1,80;
 - b) i corpi a sbalzo chiusi.
 - c) le scale, i pianerottoli;
 - d) le logge per le loro parti rientranti oltre i ml 1,20;
 - e) i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario più di 50 cm misurati all'intradosso del solaio.

Dallo stesso computo sono esclusi:

 - a) le superfici per servizi ed accessori, comprendenti:
 - cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza;
 - autorimesse purché la superficie complessiva non residenziale sia contenuta entro il 50% della superficie utile abitabile;
 - b) logge fino alla profondità max di ml. 1,20 e balconi
 - c) gli annessi rustici;

d) i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 1,80.

2. Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- i balconi, i cornicioni e le gronde, se hanno sporgenza non superiore a mt. 1,20;
- le pensiline d'ingresso se non superano 6 mq di superficie;
- le parti di edificio completamente sotterranee;
- le autorimesse interrate le piscine e le vasche all'aperto;
- le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale;
- i piani caricatori in zona industriale o mista.

3. Altezza del Fabbricato (H)

Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sin all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso delle mansarde, si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata all'intradosso. Sulle vie o sui terreni in pendenza (altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza).

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica

4. Altezza delle fronti

È l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dalla eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.

5. Volume del fabbricato

È il volume del solido emergente dal terreno; ai fini dell'applicazione degli indici edificatori non sono computati i seguenti elementi:

- a) le logge rientranti non più di ml. 1,20; viene computata la parte eccedente;
- b) i portici di uso pubblico (il portico o porticato è uno spazio posto al piano terreno dotato di copertura o solaio, sostenuto da colonne o pilastri e aperto su almeno due lati);
- c) i portici privati fino a un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio principale del quale fanno parte; viene computata la parte eccedente;
- d) le parti completamente interrate ovvero con estradosso del solaio di copertura posto fino alla quota naturale del terreno;
- e) i pergolati, ovvero le impalcature con funzione di tutore per piante rampicanti, costituite da pali e sostegni orizzontali con diametro inferiore a 5,0cm, che siano posti a distanza superiore a 1,50m e con altezza tale da consentire il passaggio di una persona in posizione eretta;
- f) le pompeiane di cui all'art. 49, comma 4 che segue;
- g) i gazebo, ovvero chioschi da giardino con struttura metallica o lignea con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati e avente:
 - altezza media non superiore a 2,4 m;
 - superficie coperta non superiore a 15 mq per ogni fabbricato residenziale, anche se condominiale, e nel caso di edificio a schiera per ogni unità; tale superficie può essere raddoppiata nel caso di copertura di spazi esterni a pubblici esercizi ove consentito;
- h) piccoli ricoveri e modesti manufatti, in tutte le Z.T.O. ad esclusione delle Zone agricole E per le quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 27, comma 11 che segue: modesti manufatti realizzati in legno privi di allacciamento ai pubblici servizi, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali e delle attrezzature per il giardinaggio, aventi:
 - altezza media non superiore a 2,40m;

- superficie coperta fino a 5,00mq ogni fabbricato residenziale, anche se condominiale, e nel caso di edificio a schiera per ogni unità abitativa;
- da realizzarsi esclusivamente nell'area di pertinenza dell'abitazione;
- tipologia del tetto: a due falde con copertura in legno e sovrastante materiale ardesiato o similare, o in coppo o in ondulato opaco rosso mattone;
- distanza dai confini: minimo 1,50 ml.

La costruzione dei piccoli ricoveri e modesti manufatti è subordinata alla presentazione di apposita S.C.I.A. – Segnalazione Certificato di Inizio Attività.

- i) nelle sole zone appositamente indicate dal PI, al fine di favorire la dotazione di autorimesse pertinenziali in corrispondenza di riscontrate carenze della dotazione di aree di sosta, il volume relativo agli spazi adibiti ad autorimesse, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, sino ad un massimo di 1,0mq/10mc e comunque non superiore a mc 45 per singola unità edilizia (alloggio, ufficio, laboratorio, ecc), purchè assoggettate a vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.
- j) volumi tecnici ed impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità. I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non abitabile o praticabile, e serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

6. Calcolo degli indici

Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo. Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi.

Art. 12 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. Sulla base dell'assetto della proprietà alla data di adozione del P.I., ogni edificio esistente determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente.
2. Una superficie fondiaria o territoriale si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.
3. Le superfici territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del P.I. non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per raggiungere l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di realizzare nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di P.I. vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.
4. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi, a dimostrazione del calcolo degli indici, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, distinti in territoriali e fondiarie, con i relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.
In caso di discordanza con la situazione catastale, prevale la dimostrata situazione reale.

5. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata copia delle mappe catastali vigenti, che viene aggiornata a cura di detto Ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate; su di esse devono essere indicate le aree di pertinenza, vincolate ai sensi del punto 3 del presente articolo.

Art. 13 - DISTANZE**1. Distanze minime tra fabbricati (Df)**

Nelle zone residenziali di interesse architettonico ambientale (A) le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ma solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti.

I fabbricati possono essere addossati se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo coi proprietari confinanti con atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine.

Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.I., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal precedente comma 2, le nuove costruzioni debbono rispettare egualmente le distanze tra fabbricati.

La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui ai commi 2 e 3, previo accordo con i proprietari confinanti.

La data di costruzione è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori, oppure quella comunque accertata con idonea documentazione.

2. Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)

Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I., purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità e con la disciplina del Codice della Strada. Ove non sussistono problemi di allineamento, per strade vicinali o a fondo cieco deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml. 5,00 dal ciglio della strada.

3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml. 5,00, fatto salvo diverso accordo sottoscritto tra i proprietari. E' ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parte di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

4. Distanze dai confini di zona

Al fine della determinazione della distanza dai fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche, sono assimilati ai confini di proprietà.

Nel caso di confini tra zone residenziali e, zone agricole o di rispetto stradale, ricadenti nella medesima proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.

5. Modalità di calcolo

- a) Le distanze si misurano dalla superficie esterna dei muri o di qualsiasi avancorpo, a sbalzo chiuso, compresi i porticati.
- b) Per distanza dal confine si intende quella minima tra la superficie esterna del fabbricato e il confine stesso.

- c) Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, misurata secondo quanto specificato al precedente punto 5/a.
 - d) Non vengono considerati ai fini delle distanze dai confini e dai distacchi fra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di ml. 0,50 e le costruzioni accessorie (garage, tettoie, ecc.) di altezza non superiore a ml. 2,50 esistenti alla data di adozione del P.I..
6. E ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.
7. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti 1, 2, 3, 4, nel caso di P.U.A. con previsioni planivolumetriche e nei casi di interventi disciplinati puntualmente dal P.I.
8. Nel calcolo delle distanze non va computato lo spessore delle strutture verticali relativo al miglioramento del grado di isolamento dell'edificio, così come previsto dalla LR. 21/96.

CAPO V - TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 14 - INTERVENTI EDILIZI

1 CATEGORIE D'INTERVENTO

Gli interventi edilizi previsti dal P.I. sono i seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria (MO)
- 2) manutenzione straordinaria (MS)
- 3) restauro e risanamento conservativo (RS)
- 4) ristrutturazione edilizia (RTE)
- 5) sostituzione edilizia (SE)
- 6) ristrutturazione urbanistica (RTU)
- 7) ampliamento (A)
- 8) nuova edificazione (NE).

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RS), ristrutturazione edilizia (RTE), sostituzione edilizia (SE), sono previsti diversi gradi d'intervento, come indicato nei successivi paragrafi. Per il titolo abilitativi sono fatte salve le definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/01 e s.m.i.

2 MODALITA' DI APPLICAZIONE

- 2.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS) sono ammessi per tutti gli edifici.
- 2.2 Per tutti gli edifici gli interventi ammessi sono quelli previsti dal P.I. per la zona urbanistica nella quale essi sono compresi.

3 DEFINIZIONI

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

- 1) per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
- 2) per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati irrecuperabili non riproducibili tecnologicamente;
- 3) per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale;
- 4) per superfetazioni devono intendersi:
 - a) le aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
 - b) le aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati.

4 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

- 4.1 Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti.
- 4.2 La sostituzione, in quanto manutenzione non è ammessa per gli edifici di valore architettonico ed ambientale con grado di protezione 1) e 2); nonché per gli elementi di valore architettonico presenti negli edifici con grado di protezione 1), 2), 3).
Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto per le finiture esterne degli edifici con grado di protezione 1) e 2) solamente per quegli elementi esistenti che non siano in contrasto con i modelli originari. In ogni caso, per gli edifici con grado di protezione 1), 2), 3), non sono considerate opere di manutenzione ordinaria quelle riguardanti:
 - a) il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
 - b) il rifacimento del manto di copertura, fatte salve le semplici operazioni di sostituzione delle tegole deteriorate.

5 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MSI)

- 5.1 Riguarda 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 d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo (RS - RC).

6 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RS)

- 6.1 Gli interventi di RS e RC sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi superflui estranei all'organismo edilizio.

- 6.2 In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previste due categorie di restauro e risanamento conservativo, e precisamente:

1) Categoria 1a - Restauro filologico (RS/1). Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
- b) l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura.

2) Categoria 2ª Risanamento conservativo (RS/2)

Gli interventi ammessi sono dello stesso tipo di quelli indicati per la categoria RS/1 con attenuazione tuttavia di alcune rigorose limitazioni soprattutto in relazione alla più idonea soluzione di:

- problemi di distribuzione verticale e orizzontale per una più adeguata dimensione e organizzazione delle nuove unità immobiliari;
- problemi di passaggio nelle strutture verticali murarie interne connessi ad esigenze distributive sia generali che di singole unità immobiliari;
- problemi di riposizionamento di alcune porzioni delle strutture orizzontali (soprattutto ai piani ammezzato e ultimo) per ovviare a gravi carenze di altezza nei riguardi degli utilizzi compatibili e purché non comportino modifiche o intersezioni alle finestrate esistenti;
- problemi di rispondenza dei nuovi interventi di impiantistica generale (termo - idro - sanitaria - energetica - motodistributiva) sia alle disposizioni vigenti in materia che ad un più razionale utilizzo degli interventi stessi.

Ove possibile gli ascensori non dovranno essere posizionati all'interno del giro scale.

7 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE)

- 7.1 Gli interventi di RTE sono 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.

- 7.2 In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previste tre categorie di ristrutturazione edilizia, e precisamente:

1) Categoria 1ª -Ristrutturazione edilizia Parziale (RTE/1)

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di recupero, anche con parziali sostituzioni, degli elementi dell'impianto strutturale interno;
- c) interventi di sostituzione delle strutture orizzontali che non denunciano la caratteristica di struttura a vista (le quali ultime saranno soggette ad intervento di ripristino). Nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche o intersezioni delle finestrate;
- d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti distributivi verticali ed orizzontali purché non di pregio;
- e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura (salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista) sempre mantenendo le quote di gronda e di colmo. Dagli interventi ammessi con il presente articolo sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi.

2) Categoria 2ª - Ripristino tipologico(RTE/2)

Sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- a) ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b) riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;
- c) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale;
- d) la rimozione degli elementi superfetativi.

Vanno altresì rispettate le indicazioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nel "Prontuario di mitigazione ambientale" (allegato I della presente normativa).

- 3) Categoria 3ª - Ristrutturazione edilizia totale (RTE/3) Sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reperto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

8 SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

- 8.1 Gli interventi di sostituzione edilizia sono rivolti alla sostituzione di singoli edifici esistenti, mediante la loro demolizione e successiva ricostruzione, o demolizione senza ricostruzione nel rispetto delle norme e delle indicazioni di piano;

- 8.2 In relazione al diverso grado di protezione degli edifici sono previste tre categorie di sostituzione edilizia, e precisamente:

1) Categoria 1a - Ricostruzione con vincolo tipologico (DR/1)

E' ammessa la demolizione con ricostruzione, con riproposizione della tipologia originaria, secondo i criteri del paragrafo 7.2/2 del presente articolo, e secondo le prescrizioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche di zona.

2) Categoria 2a - Demolizione e ricostruzione del volume esistente (DR/2)

E' ammessa la demolizione con ricostruzione, mantenendo il volume e l'altezza dell'edificio preesistente.

3) Categoria 3a - Demolizione e ricostruzione secondo gli indici di zona (DR/3)

E' ammessa la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di un nuovo edificio nel rispetto degli indici di zona previsti dal P.I..

4) Categoria 4a - Demolizione senza ricostruzione (D)

Trattasi di edifici in contrasto con l'ambiente.

9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RTU)

- 9.1 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico - edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; anche con la modificazione del disegno nei lotti, degli isolati e della rete stradale, fatta salva la normativa di P.I.. E' fatto obbligo di P.U.A. esteso all'intero ambito territoriale.
- 9.2 Gli eventuali edifici di interesse architettonico ed ambientale compresi nell'ambito, sono soggetti alle norme previste dall'art. 13 della presente normativa.

10 AMPLIAMENTO (A)

Gli interventi di ampliamento consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica od integra il volume dell'edificio esistente il volume aggiuntivo può venire costruito in aderenza o sopraelevazione, oppure costituire un fabbricato a sé stante secondo le previsioni di P.I.

In relazione alle diverse situazioni degli edifici, sono previste tre categorie di ampliamento, e precisamente:

1) Categoria 1a- Ampliamento con vincolo tipologico (A/1)

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio, fino ai limiti specificati in normativa, nel rispetto della tipologia originaria, secondo i criteri del paragrafo 7.2.2 del presente articolo, e le indicazioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nelle prescrizioni di zona.

2) Categoria 2a -Ampliamento parametrico (A/2)

E ammesso l'ampliamento dell'edificio fino a una determinata percentuale della superficie preesistente, anche in deroga agli indici di zona.

3) Categoria 3a - Ampliamento secondo gli indici di zona (A/3)

E' ammesso l'ampliamento dell'edificio fino al raggiungimento degli indici di zona.

11 NUOVA EDIFICAZIONE (NE)

Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal P.I. con apposite prescrizioni. In relazione alle diverse situazioni urbanistiche, sono previste due categorie di nuova edificazione, e precisamente:

1) Categoria 1a-Nuova edificazione con vincolo tipologico (NE1)

Valgono le norme riportate al paragrafo 8.2.1 per gli interventi di demolizione e ricostruzione con vincolo tipologico (DR/1).

2) Categoria 2a - Nuova edificazione (NE/2)

Non sono previsti vincoli particolari, riferendosi a volumi interrati, oltre al rispetto degli indici di zona.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE I

CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 15 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE URBANISTICHE

1 ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- A** Zone di interesse architettonico ambientale
- A1** Nuclei rurali aventi caratteristiche di bene ambientale e architettonico
- B – B1** Zone residenziali di completamento
- B2** Edificazione diffusa e nuclei consolidati
- C1** Zone di riqualificazione
- C2** Zone residenziali di espansione con progetto di coordinamento urbanistico

2 ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

- D1** Zone produttive artigianali e industriali di completamento
- D2** Zone produttive artigianali e industriali di espansione
- D3** Zone ricettive

3 ZONE AGRICOLE (E)

- E1** Zona agricola
- E2** Zona agricola

4 ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP)

- SP/1** Zone esistenti e di progetto per l'istruzione
- SP/2** Zone esistenti e di progetto per attività di interesse collettivo
- SP/3** Zone esistenti e di progetto per attrezzature religiose
- SP/4** Zone a verde pubblico
- SP/5** Zone per impianti sportivi
- SP/6** Zone per parcheggi

5 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE COMUNALE (F)

- F1** Zone Cimiteriali
- F2** Zone per impianti tecnologici e servizi speciali

6 ZONE PER LA VIABILITÀ (S) ZONA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E FASCE DI RISPETTO STRADALE

6.1 le aree vincolate:

- **area di notevole interesse pubblico** (“*Località Collinare Ignago-Angaresca*” – DGRV n. 435 del 15.2.2000) area vincolo paesaggistico (art. 136 D. Lgs. 42/04);
- **corsi d’acqua** (“*Torrente Valdiezza*”) area vincolo paesaggistico (art. 142, lettera c) D. Lgs. 42/04);
- **territori coperti da foreste e boschi** area vincolo paesaggistico (art. 142, lettera g) D. Lgs. 42/04)
- **vincolo idrogeologico-forestale** (R.D. 3267/1923);

6.2 corsi d’acqua;

6.3 le fasce di rispetto:

- rispetto stradale;
- rispetto cimiteriale;
- rispetto elettrodotto.

6.4 Area di **tutela archeologica**

6.5 Area di **tutela Valdiezza**

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (A-B-C)**Art. 16 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

1. Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) residenza;
 - b) artigianato di servizio i cui impianti non producano rumori e odori molesti;
 - c) uffici pubblici e privati;
 - d) attività commerciali fino a 400 mq di superficie di vendita;
 - e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
 - f) alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
 - g) teatri e cinematografi;
 - h) autorimesse;
 - i) stazioni di servizio e distributori di carburanti.
2. Dalle zone residenziali è esclusa l'ubicazione di:
 - a) depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
 - b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq.
 - c) industrie;
 - d) stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
 - e) ogni altra attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 17 - ZONE DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (A)

- 1 Sono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, compresi le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- 2 Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto o previo PUA: l'intervento diretto è ammesso per gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art.3 del DPR 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE), nonché per l'attuazione degli interventi puntualmente disciplinati dal PI; il PUA è richiesto per gli interventi diversi da quelli precedentemente elencati relativi ad immobili ricadenti all'interno degli ambiti individuati come zone di degrado dal PI.
- 3 Non sono ammesse nuove costruzioni se non quelle esplicitamente individuate dai Piani Urbanistici attuativi.
- 4 Sono confermati i P.U.A. vigenti.
- 5 Indicazioni particolari per la zona **A/1**
 - 5.1 Attuazione: previo PUA con previsioni planivolumetriche estese all'intero ambito. Prima del PUA sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalle schede puntali su fabbricati oggetto di tutela. Il PUA dovrà perseguire i seguenti obiettivi specifici con le modalità di seguito descritte:
 - valorizzazione del fabbricato esistente potendosi prevedere un incremento volumetrico non superiore al 20% e l'insediamento di funzioni attrattive di tipo commerciale/direzionale;
 - il PUA individuerà, inoltre, l'area pertinenziale necessaria al corretto svolgimento delle attività ammesse, comunque non superiore al 30% della superficie territoriale. Sulla porzione rimanente saranno ammesse attrezzature pubbliche o di pubblico interesse (istruzione, servizi amministrativi, ecc) favorendo il potenziamento dell'offerta di sosta e la sistemazione delle aree verdi;

- l'eventuale applicazione dei criteri compensativi/perequativi dovrà essere precisata in sede di convenzione.

6 Indicazioni particolari per la zona A/4

6.1 Attuazione: previo PUA con previsioni planivolumetriche estese all'intero ambito, fatte salve le previsioni del PdR vigente. Prima del PUA sono consentiti unicamente gli interventi fino alla lettera c) art. 3 del DPR 380/2001, nonché quelli finalizzati all'adeguamento igienico sanitario. Il PUA dovrà perseguire i seguenti obiettivi specifici con le modalità di seguito descritte:

- Riordino insediativo con eliminazione dei fabbricati rurali specialistici (stalla, depositi...) e completamento dell'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - IF: 1,5 mc/mq;
 - H max: 7,50 m fatte salve maggiori altezze per i fabbricati esistenti da confermarsi;
 - orientamento prevalente dei fabbricati: colmo di copertura parallela alle curve di livello.
- Individuazione di un'area a parcheggio pubblico localizzata nell'ambito tra Piazza Corobbo e via Chiesa

Art. 18 - NUCLEI RURALI AVENTI CARATTERISTICHE DI BENE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO (A1)

1. Nella tavola n. 2 del PI sono individuati nuclei rurali nei quali l'intervento edilizio è regolato dalle apposite schede allegate A,B,C,D,E (confermate dal previgente PRG).

2. Destinazione: residenza ed attività compatibili così come definite dall'art. 16.

3. Interventi su edifici esistenti. Per le preesistenze è ammesso l'intervento nel rispetto dei seguenti gradi di tutela in conformità all'art. 3 del Dpr 380/01e delle precisazioni di seguito indicate:

- a) Restauro e risanamento conservativo: debbano inoltre essere rispettate tutte le aperture esistenti.
- b) Ristrutturazione: gli interventi saranno sottoposti a limitazioni e specificazioni contraddistinte nelle planimetrie di progetto.

b/1- conservazione dell'involucro esterno e ristrutturazione interna con possibilità di cambio di destinazione e adeguamento igienico; per questi edifici sarà possibile la demolizione dei solai e delle pareti interne senza alterare la forometria originaria previa analisi specifica; sarà ammesso, il cambio di destinazione d'uso; dovranno essere conservate le facciate esterne e gli andamenti dei tetti; dovranno essere usati materiali che non contrastino con quelli originari.

b/2 - demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici soggetti al presente articolo, privi di qualsiasi valore storico - ambientale e di elementi caratteristici, è ammessa la demolizione e la ricostruzione, mantenendo inalterata la superficie coperta e la perimetrazione dell'edificio nonché la volumetria; sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso; l'autorizzazione per la demolizione e la ricostruzione dovrà essere oggetto di un unico permesso di costruire; la demolizione e ricostruzione potrà riguardare gli edifici per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione anche parziale; l'andamento delle falde dovrà uniformarsi con quelle dei fabbricati adiacenti.

- c) Sopraelevazione

Le sopraelevazioni dovranno essere evidenziate nelle tavole di progetto con apposito simbolo. Nei casi in cui l'altezza massima fissata in progetto sia paria quella dell'edificio contiguo, significa che tale altezza non può mai essere superata.

Le altezze e le pendenze dei tetti degli edifici di cui è ammessa la sopraelevazione devono essere uniformate a quelle degli edifici circostanti significativi dal punto di vista architettonico e/o ambientale.

- d) Demolizioni

Gli edifici da demolire dovranno essere contrassegnati nella planimetria di progetto e dovranno essere demoliti contestualmente all'esecuzione di un qualsiasi intervento edilizio (restauro, ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, nuovi volumi) nell'unità minima di progettazione di

cui fanno parte. Se tali edifici saranno abitati, il Comune prima del rilascio del Permesso di costruzione, chiederà al richiedente una impegnativa di demolizione che dovrà avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità.

4. Altezze minime dei locali.

L'altezza minima dei locali ad uso abitazione nei nuovi fabbricati è fissata in metri 2,70 nel caso di soffitto piano.

Negli interventi su edifici esistenti potrà essere mantenuta l'altezza attuale dei vani già abitati, mentre è fissata in metri 2,60 l'altezza minima per i vani da trasformare ad uso abitazione o per i nuovi vani che vengono ricavati negli edifici esistenti.

Nei locali a soffitto inclinato o in andamento con il coperto tale minimo si riferisce all'altezza media con il punto inferiore almeno pari metri 2,00.

I sottotetti e le soffitte possono essere trasformate in locali abitabili qualora rispettino un'altezza media non inferiore a ml. 2,60 ed un'altezza minima non inferiore a ml. 2,00.

5. Ubicazione nuove costruzioni: gli edifici devono essere realizzati in modo da mantenere il tipo di impianto urbanistico - edilizio esistente.

6. Disciplina degli interventi:

- a) distanza tra fabbricati: non inferiore a mt. 10,00
- b) distanza dai confini: non inferiore a mt 5,00
- c) distanza dalle strade:
 - ml 5,00 dalle strade comunali e dalle strade vicinali; sono ammesse le sopraelevazioni degli edifici esistenti, senza arretramento.
- d) altezza dei fabbricati: quella prevista nelle schede di progetto.
- e) allevamenti zootecnici aziendali
 - distanze dai confini di proprietà, $D_c = 25$ ml;
 - distanza dagli edifici residenziali non facenti parte della proprietà, $D_f = 50$ ml.;
 - distanza dagli edifici residenziali di proprietà, $D_f = 10$ ml, che possono essere ridotti a 5 ml, se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza né a ricovero animali;
 - per le distanze dalle sorgenti idropotabili e dalla Z.T.O.:
 - A, B, C, F si rinvia all'atto di indirizzo regionale di cui alla lettera d), art. 50 LR 11/2004;
 - per analogia le concimaie dovranno rispettare gli stessi limiti posti per gli allevamenti aziendali. Per le distanze di cui alla lettera e) è comunque fatto salvo il parere dell'ULSS competente.

Art. 19 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B – BI e C1)

1 INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

2 DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art.16.

3 TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il P.I. si attua per I.E.D.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.14 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente. Nel caso di ristrutturazione urbanistica assoggettata a PUA, gli indici di zona si applicano alle superfici fondiarie ricomprese nell'ambito di intervento.

E' comunque ammesso l'ampliamento del volume preesistente nel limite di 30 mc. per ciascuna unità immobiliare strettamente conseguenti agli adeguamenti di legge igienico sanitari.

4 PARAMETRI URBANISTICI

In queste zone, fatto salvo il completamento dei PUA vigenti, si applicano i seguenti indici:

a) zone **B**

- indice fondiario If = 1,5 mc/mq.
- altezza massima H = 7,5 ml.
- Superficie coperta max Sc = 35%

b) zone **B1**

- indice fondiario If = 1,0 mc/mq.
- altezza massima H = 7,5 ml.
- Superficie coperta max Sc = 30%

5 TIPOLOGIA EDILIZIA

5.1 Tipologia consentita: uni-bifamiliare, a schiera;

5.2 Caratteristiche planivolumetriche: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore a due piani fuori terra.

Per tipologia conforme si intende:

- Pianta edificio in linea, a schiera, a corte;
- copertura a falde o a capanna;
- utilizzo dei materiali compatibili con l'inserimento del manufatto nel contesto locale.

6. NORME SPECIFICHE DI COORDINAMENTO URBANISTICO

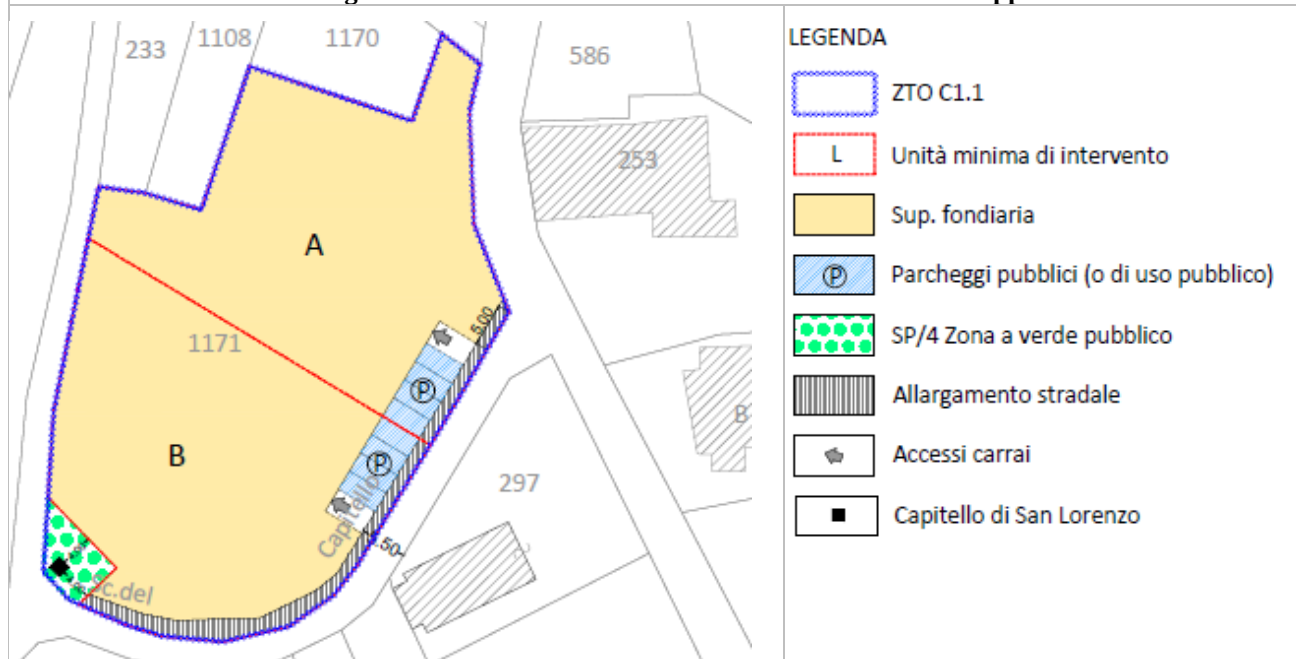
6.1 Per la ZTO B1/5 di cui all'atto unilaterale d'obbligo n. 2 è prescritto un unico accesso dalla via Rudella.

6.2 Per la zona **C1/1** (Monte San Lorenzo) valgono le seguenti disposizioni specifiche:

Volumetria max consentita	complessiva 1.800 mc; per U.M.I. - Unità Minima di Intervento: minimo 600 mc e max 1.200 mc, sempre nel rispetto della vol. max consentita complessiva della ZTO di 1.800 mc
Altezza massima H	6,5 ml.
Superficie coperta max Sc	30%
Tipologia edilizia	nel rispetto di quanto previsto al comma 5 sopra
In riferimento allo Schema organizzativo sotto riportato si precisa quanto segue:	
a) Unità Minime di Intervento	possono essere anche accorpabili e non suddivisibili a condizione sia garantita a ciascuna U.M.I. una potenzialità edificatoria di almeno 600 mc e max 1.200 mc, sempre nel rispetto della vol. max consentita complessiva della ZTO C1/1 di 1.800 mc
b) Accessi carrai	sono indicativi e potranno essere modificati in sede di progettazione, con divieto di apertura di nuovi accessi carrai direttamente sulla strada comunale principale
c) Opere pubbliche o di uso pubblico	• reperimento di aree a Parcheggio: in ogni Unità Minima di Intervento dovranno essere previsti e realizzati n. 4 stalli di parcheggio da localizzarsi preferenzialmente ove indicato nello schema organizzativo sotto riportato. Tali opere a Parcheggio andranno precisate in sede di Permesso di Costruire relativo a ciascuna U.M.I. mediante apposita Convenzione e dovranno essere realizzate contestualmente al relativo primo permesso di costruire rilasciato.

	La superficie di sosta dovrà risultare visivamente differenziata dalla carreggiata stradale mediante l'impiego di adeguato materiale di pavimentazione e di arredo. allargamento stradale: in ogni U.M.I. dovrà essere previsto e realizzato l'allargamento stradale fino a conseguire una larghezza della strada (esistente) non inferiore a 5,5 m secondo il tipo F di cui al DM 5.11.2001. Tale opera andrà precisata in sede di Permesso di Costruire relativo a ciascuna U.M.I. mediante apposita Convenzione e dovrà essere realizzata contestualmente al relativo primo permesso di costruire rilasciato.
Note	Tutte le spese catastali e di frazionamento saranno a carico del diretto interessato e promotore dell'intervento.

Schema organizzativo ZTO C1/1 Monte San Lorenzo in estratto mappa catastale



Art. 20 - EDIFICAZIONE DIFFUSA E NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

1 INDIVIDUAZIONE

Comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (B2) per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti finalizzati alla valorizzazione dei nuclei residenziali consolidati. All'interno del perimetro di Edificazione Diffusa possono essere ricomprese porzioni di territorio agricolo ove si applica la disciplina del successivo punto 6 in quanto l'ambito di edificazione diffusa si configura anche quale aggregato rurale ove localizzare preferibilmente l'intervento edilizio al fine di tutelare il territorio agricolo.

2 DESTINAZIONI D'USO

- Zone residenziali: valgono le norme dell'art. 16. Possono essere compatibili, annessi rustici, piccoli allevamenti previo nullaosta dell'ULSS.
- Spazi pubblici a servizio della residenza: vale quanto stabilito dall'articolo 29.

3 TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. per le lettere a), b) c) d) e), di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e PUA per gli interventi di cui alla lettera f) individuati dal PI come aree di degrado. E' confermato il PUA vigente. Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito PUA su aree individuate come zone di degrado dal PI..

4 PARAMETRI URBANISTICI

Il P.I. si attua applicando i seguenti parametri edificatori:

- intervento sui fabbricati edilizi esistenti: fatte salve le indicazioni della scheda puntuale di intervento, sono ammessi tutti gli interventi, compreso l'ampliamento, fino a conseguire una densità fondiaria non superiore a 0,6 mc/mq; per gli immobili che alla data di approvazione del PAT avessero già raggiunto tale densità, è comunque consentito un ampliamento fino al 15% della volumetria esistente per adeguamento igienico sanitario e/o funzionale.
- Nuova edificazione: indice fondiario non superiore a 0,6 mc/mq con un limite di 800 mc per ciascun edificio risolto unitariamente.
- altezza massima $H = 7,50$ ml
- superficie coperta max $Sc = 30\%$ area del lotto

nomenclatura		Massimo carico insediativo aggiuntivo nei Nuclei Consolidati:	
PAT	PI		
NC2	Nucleo consolidato B2/1 (1, 2, 3)	mc	4.800
NC-4	Nucleo consolidato B2/2	mc	4.500
NC-6	Nucleo consolidato B2/3 (1, 2)	mc	2.100
NC-7	Nucleo consolidato B2/4	mc	2.000
Presso l'UTC è conservato il registro delle volumetrie concesse al fine di verificare il raggiungimento del massimo carico insediativi aggiuntivo, raggiunto il quale non sono ammissibili ulteriori incrementi volumetrici.			

5 TIPOLOGIA EDILIZIA

5.1 Tipologia consentita: uni-bifamiliare, a schiera;

5.2 Caratteristiche planivolumetriche: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore a due piani fuori terra.

Per tipologia conforme si intende:

- Pianta edificio in linea, a schiera, a corte;

- copertura a falde o a capanna;
- utilizzo dei materiali compatibili con l'inserimento del manufatto nel contesto locale.

6 ZONA AGRICOLA

Nelle aree agricole ricomprese all'interno del perimetro di Edificazione Diffusa possono essere ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, con l'esclusione dell'inserimento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti. Non sono ammessi interventi edilizi, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, se non nell'ambito delle previsioni di tutela ed edificabilità del territorio agricolo di cui al titolo V° della L.R. 11/2004 nel rispetto delle tipologie e indirizzi di cui al prontuario di mitigazione.

Art. 21 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO (C/2)

1 INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di carattere prevalentemente residenziale, per alcune delle quali il P.I. prevede un progetto unitario di coordinamento urbanistico nel rispetto delle direttive di seguito precisate.

2 DESTINAZIONI D'USO

- a) Zone residenziali: valgono le norme dell'art. 16.
- b) Spazi pubblici a servizio della residenza: vale quanto stabilito dall'articolo 29.

3 TIPOLOGIE D'INTERVENTO

3.1 In queste zone il P.I. si attua attraverso P.U.A. esteso all'ambito territoriale di intervento individuato dal PI, con le seguenti modalità:

- a) vanno rispettate l'indice di utilizzazione territoriale e la dotazione di spazi pubblici riportati nel presente articolo e nelle tavole del P.I.;
- b) va rispettato lo schema organizzativo generale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riportato nelle tavole del P.I..

4 PARAMETRI URBANISTICI

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice territoriale $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$
- altezza massima $H = 7,50 \text{ ml}$.
- superficie coperta max $Sc = 30\% \text{ area del lotto}$.

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)**Art. 22 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

- 1 Nelle zone per insediamenti produttivi DI è consentito ubicare:
 - a) attività produttive, industriali, artigianali e di servizio;
 - b) depositi e magazzini;
 - c) impianti ed attività a servizio del traffico (officine, garages, distributori, ecc.);
 - d) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;Sono escluse le seguenti attività: fonderie, concerie, industrie chimiche. Non sono ammesse, tra l'altro le seguenti lavorazioni: cromatura e zincatura.
Sono ammesse le abitazioni del proprietario del personale di custodia, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere mc. 500.
- 2 Il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, WC, pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili) pari alla quota d'obbligo prevista dalla legislazione urbanistica e dalla legislazione igienico - sanitaria del lavoro.
- 3 Tra i volumi tecnici sono compresi:
 - a) manufatti edilizi speciali, destinati a ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi e direttamente connessi al ciclo produttivo, non accessibili se non per la manutenzione (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); in questo caso i volumi relativi non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili.
- 4 Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 14 delle presenti norme, nel mantenimento del volume esistente.

Art. 23 - ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO (D1)

- 1 INDIVIDUAZIONE
Comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti. Sono fatti salvi i Piani Attuativi vigenti.
- 2 DESTINAZIONE D'USO
Sono consentite tutte le destinazioni elencate dal precedente art. 22.
- 3 TIPOLOGIE D'INTERVENTO
Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 14 nel rispetto degli indici di zona.
- 4 PARAMETRI URBANISTICI
Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:
 - superficie coperta S = 60% della superficie fondiaria
 - altezza massima H = 10.00 ml., con esclusione dei volumi tecnici.

Art. 24 - ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI ESPANSIONE (D2)

- 1 INDIVIDUAZIONE

Comprende le parti del territorio non edificate o edificate solo in piccola parte, destinata a nuovi insediamenti produttivi.

2 DESTINAZIONE D'USO

Sono consentite tutte le destinazioni elencate dall'art. 22.

3 TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il P.I. si attua attraverso il P.U.A., secondo la vigente legislazione urbanistica.

4 PARAMETRI URBANISTICI

- Rapporto di copertura (fondiario): 60% del lotto;
- Distanza minima dalle strade: 10 m;
- Altezza massima H: 10.00 ml., con esclusione dei volumi tecnici.

Art. 25 - ATTIVITÀ RICETTIVE E PER IL TEMPO LIBERO (D3)

1 INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole di PI vengono indicate le zone D3 espressamente destinate al potenziamento dell'offerta ricettivo-turistica nonché, con apposita simbologia, le attività ricettive e di ristoro, per lo svago ed il tempo libero, esistenti esternamente alle zone D3 che il P.I. intende confermare.

2 DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le seguenti destinazioni: attività ricettive e di ristoro, attrezzature per lo svago, il divertimento ed il tempo libero.

Sono ammesse le abitazioni dei proprietari o del personale di custodia, il cui volume edilizio non deve superare i 500 mc per ogni attività.

3 TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Per queste attività il P.I. si attua attraverso I.E.D. secondo la vigente legislazione urbanistica; sono ammessi tutti gli interventi, eccetto la demolizione, purché non venga cambiata la destinazione d'uso.

4 PARAMETRI URBANISTICI

4.1 Il P.I. si attua nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- a) ampliamento massimo: fino al 80 % della SU esistente alla data di adozione del P.I. e comunque la superficie coperta massima non può superare il 50% della superficie dell'area di pertinenza ricadente nella zona D3;
 - c) Altezza massima degli edifici: 9.00 ml;
 - d) distacchi dai confini: 5,0m salvo accordo tra confinanti;
 - e) distacco tra fabbricati: non inferiore a 10,0m o in aderenza;
 - f) distanza dalla strada: non inferiore a quella esistente con un minimo di 5,0m.
- dotazione di aree a parcheggio: non inferiore a 1,0 mq/mq di slp.

4.2 Il rilascio del permesso per l'ampliamento è subordinato alla stipula di una convenzione, con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

Art. 26 - ATTIVITÀ RICETTIVE E PER IL TEMPO LIBERO ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

1 INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole di PI vengono indicate con apposita simbologia, le attività ricettive e di ristoro, per lo svago ed il tempo libero, esistenti esternamente alle zone D3 che il P.I. intende confermare.

2 DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite le seguenti destinazioni: attività ricettive e di ristoro, attrezzature per lo svago, il divertimento ed il tempo libero.

Sono ammesse le abitazioni dei proprietari o del personale di custodia, il cui volume edilizio non deve superare i 500 mc per ogni attività.

3 TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Per queste attività il P.I. si attua attraverso I.E.D. secondo la vigente legislazione urbanistica; sui volumi esistenti sono ammessi tutti gli interventi purché non venga cambiata la destinazione d'uso.

Eventuali ampliamenti sono assoggettati alla procedura di SUAP, nel rispetto della specifica disciplina di legge, nei seguenti limiti stabiliti dal PI ai sensi dell'art. 18 del PAT:

- a) ampliamento massimo: fino al 60 % della SU legittimamente esistente alla data di adozione del P.I.;
- b) altezza massima degli edifici: 7,5 ml fatta salva la conservazione delle maggiori altezze eventualmente esistenti;
- c) dotazione di aree a parcheggio: non inferiore a 1,0 mq/mq di slp, esistente e prevista;
- d) per quanto non diversamente previsto (distanze, distacchi, tipologia ecc.) valgono i parametri della zona entro cui ricade l'attività. In caso di cessazione permanente dell'attività, si applica la disciplina di zona.

Il rilascio del permesso per l'ampliamento è subordinato alla stipula di una convenzione, con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

CAPO IV - ZONE AGRICOLE (E)**Art. 27 - ZONA AGRICOLA - E**

1. Sono considerate zone territoriali omogenee "E" le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola produttiva e comprendente l'agriturismo.
2. Il territorio agricolo assume tre tipi di valenze:
 - a) la valenza ambientale quale "polmone" di verde da mantenere e salvaguardare per la sostenibilità ambientale generale: tale valenza si esplica prevalentemente all'interno della sottozona agricola E1;
 - b) la valenza produttiva riferita al settore di riferimento: tale valenza si esplica prevalentemente all'interno della sottozona agricola E2;
 - c) la valenza di aree per residenza riservata ai produttori agricoli: tale valenza si esplica prevalentemente all'interno della sottozona agricola E2 e, in particolare, in prossimità agli edifici esistenti e ai nuclei consolidati.
3. Sono consentiti gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati sia alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo quanto stabilito dagli artt. 43-44-45 del Titolo V della LUR 11/04 e dagli Atti di Indirizzo lettera d) di cui alla Del.G.R. n. 3650 del 25 novembre 2008. Le attività ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast) e le attività ricettive nelle residenze rurali (country house) sono consentite e disciplinate dalla Lr n. 33/2002 e smi.
4. Modalità di intervento: intervento diretto per gli interventi di cui alle lettere a), b) c) d) e) del TUE; previo PUA per gli interventi di cui alla lettera f) secondo le indicazioni del PI. Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito PUA su aree individuate come zone di degrado dal PI.
5. Tipologie di riferimento: ogni edificazione ammessa nelle zone agricole, deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale:
 - l'andamento delle coperture deve uniformarsi a tipi tradizionali con andamento a due falde la cui pendenza non deve superare il 40%;
 - le malte esterne devono essere del tipo tradizionale ;
 - i rivestimenti in legno non dovranno superare il 20% delle superfici di ciascuna facciata con possibile eccezione per i fabbricati non residenziali;
 - le cornici di gronda devono essere sporgenti non più di cm 60 e per le residenze cm 40 sui lati minori qualora l'edificio sia di pianta rettangolare e dovranno essere finite in intonaco o pietra naturale oppure in legno;
 - le tinteggiature devono rispettare i colori tradizionali della zona: sono vietate le tinte forti;
 - gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno o a imitazione del legno; sono comunque esclusi gli infissi in alluminio se non previa verniciatura o elettrocoloritura di colore nero o testa di moro, in ferro ed in plastica fatta eccezione per gli annessi rustici che potranno avere infissi in ferro: in questo caso le tinte del serramento dovranno essere scure o tipo legno;
 - le principali misure dei fori devono essere in armonia con quelle delle case tradizionali del luogo ed avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona;
 - gli stipiti ed i davanzali dovranno essere di spessore minimo cm 8, in pietra tipica della zona o similare a filo intonaco;
 - per le coperture devono essere impiegati materiali tradizionalmente usati nella zona (coppo in cotto o tegola rossa tipo coppo);
 - le grondaie dovranno essere in rame.
6. Serre

La realizzazione di serre è ammessa nei limiti e con le modalità di cui alla DGRV 172 del 3.02.2010 e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

 - a) in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato A DGRV 172/2010;

- b) le serre fisse permanenti in riferimento alla citata tabella 2 sono ammesse nelle zone agricole E.2 con esclusione degli ambiti di tutela archeologica e nella fascia di rispetto della Valdiezza
- c) le serre fisse permanenti di cui all'art. 9 della LR 19/99 e in riferimento alla citata tabella 2, sono ammesse nelle zone agricole E.2 con esclusione degli ambiti di tutela archeologica

7. Disciplina degli interventi:

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) distanze tra fabbricati: non inferiore a m 10,00;
- b) distanze da confini: non inferiore a m 5,00;
- c) distanze da strade:

Fatte salve maggiori distanze in applicazione del Codice della Strada, sono da rispettarsi le seguenti distanze:

- c1) all'interno del centro abitato o delle zone edificabili tramite IED: 5,00 m; verificato non sussistano impedimenti o limitazioni alla sicurezza della circolazione, possono essere consentiti gli ampliamenti mantenendo l'allineamento del fabbricato esistente, purché il nuovo corpo di fabbrica non si avvicini più dell'esistente alla strada e possono essere ammesse le sopraelevazioni degli edifici esistenti, senza arretramento.
- c2) esternamente al Centro Abitato e negli altri casi: 20,0m.
- d) Altezza massima dei nuovi fabbricati: 6,50 m calcolata al colmo (secondo quanto stabilito dall'art. 14 del PAT)

8. Recinzioni:

8.1 Le recinzioni con le caratteristiche di seguito precisate sono ammesse esclusivamente per recintare le aree pertinenziali dei fabbricati: qualora non sia identificabile con precisione l'area pertinenziale (pavimentazione, mappale corrispondente ecc.) si assume che la stessa corrisponda fino ad un massimo di dieci volte la superficie coperta dei fabbricati che vi sono compresi:

- la superficie l'altezza massima della parte chiusa non potrà superare 50 cm nel caso venga realizzata in calcestruzzo a vista e 80 cm nel caso di muratura in sasso a vista;
- l'altezza totale deve essere inferiore a 150 cm;
- sono comunque vietate le recinzioni in materiale plastico;
- dovranno essere utilizzati materiali locali (cotto, pietra naturale) con preferenza per le siepi.

8.2. Le aree agricole non pertinenziali non sono recintabili: nel caso della comprovata necessità di recintare spazi non strettamente pertinenziali a fabbricati (pascolo degli animali, sicurezza, ecc.), il Comune può eccezionalmente autorizzare una recinzione composta da staccionata in legno a maglia larga o rete metallica sostenuta da pali infissi direttamente nel terreno, con h. max di m 1,10 se in rete e 1,50 se in staccionata, potendo imporre il mantenimento di uno spazio libero a terra per consentire il passaggio della fauna in corrispondenza di determinati corridoi ambientali.

8.3 In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

C= extraurbane secondarie E= urbane di quartiere F= locali	C	E	F
Fuori dai centri abitati	3,0 m	-	3,0 m
Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili dal P.R.G.	-	1,5m fatta salva la possibilità di consentire l'allineamento con le recinzioni esistenti qualora la sezione stradale corrispondente sia superiore a 6,5m	
Dentro i centri abitati	-		

9. Muri di contenimento:

- nel caso di contenimento del terreno in andamento naturale, l'altezza coinciderà con l'altezza della parte sbancata;
- nel caso di contenimento di materiale di riporto l'altezza massima di ciascun terrazzamento non potrà superare 150 cm e la distanza minima in pianta non inferiore a 200 cm; il terrazzamento dovrà essere inerbito e piantumato con le specie tipiche del luogo;
- dovranno essere a vista, in cotto o pietra naturale usata anche come rivestimento o potranno essere utilizzati materiali diversi (sostegni in legno, terre armate ecc.) secondo le indicazioni per Prontuario.

10. Sistemazioni esterne:

all'atto di presentazione del progetto edilizio relativo ai volumi residenziali o annessi, dovrà essere presentata una tavola con riportata la previsione della sistemazione esterna (cortile, verde, parcheggi, arredo). La proposta dovrà prevedere l'uso di materiali tipici della zona; le essenze arboree dovranno essere del tipo locale.

11. Manufatti modesti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04):

la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, è sempre ammessa nelle zone agricole, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
- Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno e per la copertura; può essere ammessa il rivestimento di copertura in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale.
- Dimensioni: superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2,40m;
- Distacchi:
 - o 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
 - o 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;
 - o dalle strade: come precedente punto 7 lett. c)
- Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.

Art. 28 - ZONA AGRICOLA E1

1. In relazione alla particolare valenza paesaggistica e ambientale della zona agricola E1, fatti salvi gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in conformità alle indicazioni del precedente art. 27, la nuova edificazione è così limitata:

Zona	Interventi su edifici esistenti	residenza		Annessi	annessi non più funzionali	edifici di pregio	Modesti Fabbricati in legno
		Ampliamenti	Nuova edificazione				
E1	Tutti gli interventi.	Fino a 800 mc comprensivi esistente. Ampliamento fino a 200 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4°lett.a della LR 11/'04)	NO	Nuovi annessi da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.48 7ter a.3, della LR 11/'04) fino ad un r.c di: 1,00% fino ad una superficie fondiaria di 20.000 mq.; 0,50% sulla superficie fondiaria eccedente i 20.000 mq. Sono vietati allevamenti intensivi, e gli allevamenti suinicoli e avicunicoli salvo quelli per uso familiare.	Ammesso recupero previa schedatura puntuale da parte del PI	Ammesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale	Ammessi in conformità alle presenti norme
Si richiama il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6 del PAT.							

Art. 29 - ZONA AGRICOLA E2

In tale zona non sono ammessi interventi edilizi suscettibili di modificare negativamente la morfologia del territorio, l'orografia e il paesaggio. Gli edifici dovranno conformarsi all'andamento del pendio ed i movimenti terra saranno limitati al minimo necessario per una corretta impostazione del fabbricato.

Gli interventi ammessi secondo la disciplina del precedente articolo 26 sono così limitati:

Zona	Interventi su edifici esistenti	residenza		Annessi	annessi non più funzionali	edifici di pregio	Modesti Fabbricati in legno
		Ampliamenti	Nuova edificazione				
E2	Tutti gli interventi.	Fino a 800 mc comprensivi esistente. Ampliamento fino a 200 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4°lett.a della LR 11/04))	SI	Nuovi annessi da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.48 7ter a.3 della LR 11/04)) fino ad un r.c di: 1,00% fino ad una superficie fondiaria di 20.000 mq.; 0,50% sulla superficie fondiaria eccedente i 20.000 mq. Sono vietati allevamenti intensivi e gli allevamenti suinicoli e avicunicoli salvo quelli per uso familiare.	Ammesso recupero previa schedatura puntuale da parte del PI	Ammesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale	Ammessi in conformità alle presenti norme

CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**Art. 30 - ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) e ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE COMUNALE (F)****ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP)**

1. Comprendono le aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici.

La simbologia riportata nelle Tavole di Piano ha carattere orientativo: l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

La simbologia delle singole attrezzature delle Zone SP di cui al presente articolo riportata nelle tavole di Piano ha il seguente significato:

1. Zone per l'istruzione
Zone per attrezzature di interesse comune
2. Zone per attrezzature di interesse collettivo
3. Zone per attrezzature religiose
Zone a parco e attrezzate sportive
4. Zone a verde pubblico
5. Zone per impianti sportivi
6. Zone a parcheggio
Parcheggi privati

In tali zone si osservano le seguenti prescrizioni:

2. Zone esistenti e di completamento per l'istruzione (SP/1), per l'attività di interesse collettivo (SP/2), per attrezzature religiose (SP/3)

Comprendono le zone destinate all'istruzione prescolastica e scolastica, alle attività di interesse collettivo e per attrezzature religiose esistenti alla data di adozione del P.I.. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice fondiario $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% della superficie coperta esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra.

Relativamente all'ambito centrale della frazione di Monte San Lorenzo andranno perseguiti i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- riqualificazione del nodo viario in accordo con gli enti proprietari, verificando la possibilità di conservare il filare alberato esistente all'interno di un'isola salvagente;
- valorizzare il monumento ai caduti nel contesto del riordino della pertinenza dell'ex edificio scolastico;
- valorizzare il sagrato della chiesa ampliando il marciapiede fino all'edificio della canonica per mettere in sicurezza i pedoni.

3. Zone di progetto per l'istruzione (SP/1)

Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo.

E' ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di sorveglianza e custodia con un volume massimo di 500 mc. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice fondiario $I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$;
- altezza massima $H = 12,50 \text{ m}$;
- parcheggi = 0,20 Su.

4. Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo (SP/2)

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, religiose, associative, assistenziali, sanitarie, ricreative. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

- indice fondiario $I_f = 3,00$ mc/mq.
- altezza massima $H = 12,50$ ml. (con esclusione di strutture speciali, torri, campanili, ecc.).
- parcheggi = 0,40 Su.

5. Zone per attrezzature religiose (SP/3)

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose. II P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice fondiario $I_f = 2,5$ mc/mq;
- altezza massima $H = 12,50$ m;
- parcheggi = 0,20 Su.

6. Zone a verde pubblico (SP/4)

Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate costruzioni edilizie connesse alla destinazione d'uso in oggetto, chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, gioco bambini (con esclusione delle attrezzature o campi sportivi). Qualsiasi costruzione si rendesse necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà, essere prevista interrata, se possibile per la natura del sottosuolo, e opportunamente ambientata (cespugli, alberature). E' ammessa l'utilizzazione a servizio del parco pubblico degli edifici attualmente esistenti sulle aree, purché essi siano opportunamente inseriti nel progetto esecutivo dell'intera area, e non interrompano la continuità dell'area stessa.

II P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice fondiario $I_f = 3,00$ mc/mq.
- altezza massima $H = 12,50$ ml. (con esclusione di strutture speciali, torri, campanili, ecc.).

7. Zone per impianti sportivi (SP/5)

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area. Sono ammessi interventi di architettura di terre, possono essere realizzate costruzioni accessorie a uso igienico sanitario nel rispetto dell'ambiente circostante e costruzioni edilizie connesse alla destinazione d'uso in oggetto.

II P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice fondiario $I_f = 5,00$ mc/mq.
- altezza massima $H = 12,50$ ml. (con esclusione di strutture speciali, torri, campanili, ecc.).

8. Zone per parcheggi (SP/6)

Sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. I parcheggi saranno realizzati a livello stradale.

9. Zone a parcheggio privato

Le aree a parcheggio privato di uso pubblico individuate nelle tavole di Piano che fossero a servizio di attività esistenti, concorrono al soddisfacimento della dotazione di standard e al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo ad uso pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE COMUNALE (F)

10. Zone cimiteriali (F1)

Comprendono le aree cimiteriali esistenti e i previsti ampliamenti. Trova applicazione la disciplina di legge.

11. Zone per impianti tecnologici e servizi speciali (F2)

a. Individua l'area di pertinenza del depuratore nella quale si applica la specifica disciplina della funzione insediata.

b. deposito materiali inerti

1. Comprende una zona nella quale è consentito il deposito e il vaglio di materiali inerti la cui consistenza viene continuamente rimossa e risarcita. L'attuazione degli interventi da parte di soggetti privati è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda, tra l'altro, le modalità di monetizzazione delle aree a standards non inferiori al 10% della SF, le garanzie e le modalità di verifica sull'efficacia degli interventi di tutela del SIC della Valdiezza, la regolamentazione dello svolgimento dell'attività.
2. Al fine di consentire un'adeguata sistemazione della zona e mitigare l'impatto ambientale che l'accatastamento di tali materiali, anche se provvisorio, provoca, si prescrive quanto segue:
 - a) dovrà essere realizzata un'ideale quinta alberata lungo tutto il perimetro della zona; sul lato del torrente Valdiezza andrà prevista una fascia alberata di protezione non inferiore a 20m, integrata da architetture di terra (dossi, rafforzamento arginale ecc.) e varietà vegetazionale in modo adeguato a proteggere il sito di interesse comunitario (il torrente Valdiezza); l'altezza massima dei cumuli di materiale non potrà superare 6,0m;
 - b) dovrà essere realizzato un unico accesso dalla strada comunale, con cancello arretrato rispetto al filo strada in modo da consentire fluide manovre agli autoveicoli;
 - c) eventuali nuove costruzioni sono consentite nei seguenti limiti:
 - RCF: non superiore al 10%;
 - ha max: 6,0m;
 - distacco dai confini e dalla strada: 5 m, salvo accordo tra proprietari;
 - distacco dal piede del torrente Valdiezza: 25m.
3. Si richiama il rispetto delle condizioni di cui all'art. 40 punto 3.6 delle NTO e della normativa di settore.

Art. 31 - ZONE PER LA VIABILITA'

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare. Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione prospettanti tratti stradali con caratteristiche difformi da quelle indicate dalla vigente legislazione (D.M. 05/11/2001 e D.M. 19/04/2006), l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o strozzature, e di imporre arretramenti stradali, per una profondità non superiore a ml 3 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistenti.
3. Per le modalità esecutive, si rimanda al Prontuari di Mitigazione Ambientale, in particolare lettera L, punto c.

Art. 32 - PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

1. I percorsi pedonali e/o ciclabili, pubblici o di uso comune, esistenti a servizio degli insediamenti residenziali sono da preservare, ancorché non riportati sulle tavole di Piano.
2. L'individuazione è prescrittiva quando si procede ad un qualsiasi intervento nel territorio o nel caso di riutilizzo di antichi percorsi di servizio rurali ora dimessi; è invece orientativa quando i percorsi passano attraverso zone adibite a spazi pubblici per la residenza o per attrezzature di interesse generale.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

3. Nella realizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili vanno mantenute e potenziate le alberature esistenti. I materiali da porre in opera dovranno essere in armonia con le caratteristiche ambientali della zona.

4. Per le modalità esecutive si rimanda al Prontuari di Mitigazione Ambientale.

TITOLO III - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 33 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

1. L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le trasformazioni storiche operate dagli uomini, è riconosciuto rilevante interesse pubblico. Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello Regionale e Statale, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.
2. Qualsiasi progetto di strumento urbanistico e qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi al principio enunciato al comma precedente recependo le indicazioni del Prontuario di Mitigazione Ambientale articolato in sussidi operativi, allegato alle presenti norme.

Art. 34 - DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE

1. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di titolo autorizzativo devono essere sistemate a verde ed alberate: la proposta di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve essere accompagnata dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede l'eventuale abbattimento e delle corrispondenti sostituzioni. In particolare è vietato l'abbattimento delle piante di Olivo e di *Celtis australis* in assenza di autorizzazione comunale. In caso di tagli o sradicamenti non autorizzati è prevista una sanzione amministrativa.

Art. 35 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

1. I P.U.A. e i progetti edilizi riguardanti gli interventi su edifici di valore architettonico ed ambientale, devono comprendere gli elaborati dai quali risultino evidenti:
 - a) i materiali previsti per ogni tipo di intervento sia strutturale, che di rifinitura;
 - b) le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
 - c) le tinteggiature;
 - d) le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli eventuali elementi di arredo;
 - e) gli infissi, le chiusure, ecc.;
 - f) le ringhiere, le recinzioni, ecc.,
 - g) le targhe, le tabelle, le insegne, l'illuminazione, cm.
2. Accanto agli elementi progettuali elencati al precedente punto 1 dovranno essere forniti adeguati e completi elaborati di rilievo della situazione attuale, riferiti a tutti gli elementi di cui al precedente paragrafo, integrati da una chiara e completa documentazione fotografica.
3. La stessa procedura va seguita per gli interventi relativi a manufatti ed elementi facenti parte della tradizione locale, di cui al seguente art. 36.
4. I P.U.A. ed i progetti edilizi, di cui agli artt. 6, 7 e 10 della presente normativa, riguardanti gli interventi nelle Z.T.O. A e negli ambiti di tutela devono rispettare le caratteristiche planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche della zona.

Art. 36 - STORIA, CULTURA E TRADIZIONI LOCALI

1. Sono in ogni caso da salvaguardare le testimonianze più significative della storia, della cultura e delle tradizioni locali. In particolare esse consistono in:

- a) piazzette, spazi e percorsi pubblici, scalinate, sentieri, ecc.;
- b) fontane, vere da pozzo, lavatoi, abbeveratoi, forni, ecc.;
- c) monumenti, statue, sculture, cippi marmorei, insegne, lapidi, ecc.;
- d) chiesette, cappelle, capitelli, immagini sacre croci, alberi votivi, ecc.;
- e) muri di sostegno, recinzioni, delimitazioni in materiali tradizionali, ecc.;
- f) zone di interesse archeologico.

2. E' vietato qualsiasi intervento edilizio o manomissione dell'ambiente, sia nel caso di manufatti isolati sia all'interno degli ambiti di tutela. E' ammessa solamente la manutenzione, il restauro, il ripristino degli elementi deteriorati o distrutti, al fine della conservazione dei manufatti, della vegetazione e dell'ambiente in generale.

Art. 37 - TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO

1. E' vietato procedere a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filati alberati, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. Le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze locali.

2. Le zone minime di rispetto dei corsi d'acqua sono fissate in 15,00 ml fuori dalle zone A e B previste dal P.I., fatta salva la possibilità di deroga autorizzata dalle competenti Autorità.

3. Tali prescrizioni si devono osservare anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti, ma non individuati dal P.I..

Art. 38 - DIFESA DEL SUOLO

1. E' vietato procedere a movimenti di terra, alterazione di manti erbosi, abbattimento di alberature, apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla difesa del suolo.

2. Ogni intervento ammesso dalla disciplina di zona dovrà risultare conforme alle prescrizioni di cui agli artt. 3 (*Acque demaniali*), 8 (*Aree a rischio idraulico e idrogeologico - Compatibilità idrogeologica*) e 9 (*Aree a rischio sismico*) delle NTA del PAT.

3. Per gli interventi riguardanti le impermeabilizzazioni superiori a 0,1 ha dovrà essere acquisito un nuovo studio di compatibilità idraulica che ne definisca le opere di mitigazione a livello definitivo/esecutivo e ne ristimi il volume che, se inferiore, andrà fissato con i seguenti valori minimi: 600 mc/ha per le aree residenziali, 700 mc/ha per le aree produttive (valori prescritti in osservanza alla nota dell'ex Consorzio Riviera Berica prot. n. 8004 del 24.10.2007). Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni inferiori a 0,1 ha sarà sufficiente l'adozione di "buoni criteri costruttivi per la riduzione delle superfici impermeabili".

4. Le superfici destinate alla mitigazione delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo.

5. Le vasche di prima pioggia non potranno essere considerate come opere di accumulo dei volumi di mitigazione minimi di cui al punto 3.

6. Le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica andranno annoverate tra le opere di urbanizzazione primaria.

7. Prima della realizzazione di opere significative quali bacini di laminazione, pozzi disperdenti, trincee drenanti e in generale tutte le opere di smaltimento per filtrazione, sarà necessario effettuare adeguati studi geologici.

Art. 39 - PROTEZIONE DALLA RADIOATTIVITA' NATURALE

1. Il Comune di Gambugliano non è compreso nella lista dei comuni a rischio Radon predisposta dalla Regione Veneto a seguito della DGR n. 79 del 18/01/2002. Il Comune, tuttavia, preciserà, sulla base delle indicazioni provenienti dall'ARPAV ed alle caratteristiche geologiche dei luoghi, le norme e precauzioni da adottare per la prevenzione del rischio Radon in relazione alla costruzione di nuovi edifici e/o alla manutenzione degli edifici esistenti.

2. Tutte le nuove costruzioni in ambiti interessati dalla presenza di Radon nel suolo dovranno assicurare una perfetta impermeabilità dei locali interrati ed una ventilazione dei vespai sottostanti alle platee con apposite canalizzazioni che portino all'aperto, in caso di ristrutturazione dovrà essere garantita la massima impermeabilizzazione e ventilazione naturale dei piani interrati.

3. Il risanamento dei fabbricati esistenti dovrà essere attentamente calibrata da un esperto qualificato in base alle caratteristiche del fabbricato e al flusso di Radon misurato, ed attuando un programma di monitoraggio per la verifica dell'efficacia dell'intervento fino ad un anno dalla sua attuazione.

TITOLO IV – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Art. 40 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

1. Nella tavola n. 1 del P.I. sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti, o da esigenze generali di tutela dell'ambiente a difesa del suolo.

2. FASCE DI RISPETTO O DI TUTELA

2.1 fasce di rispetto stradale.

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

La profondità della fascia di rispetto stradale, riportata a titolo ricognitivo sulle tavole di Piano, coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme e nel rispetto della vigente legislazione, in particolare del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione: la progettazione esecutiva dell'opera potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.I.

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Per la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti si applica la specifica disciplina.

2.2 Fascia di rispetto della Valdiezza

La fascia di rispetto ambientale della Valdiezza comprende le aree agricole ad alta sensibilità ambientale comprese tra la strada provinciale, il torrente Valdiezza e il piede collinare, come indicato nelle tavole del PI. Si richiama il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6 del PAT.

Entro tale fascia sono generalmente ammessi gli interventi consentiti per la zona agricola con divieto di sbancamenti, abbattimenti di alberature d'alto fusto, salvo il loro ripristino, e ogni manomissione potenzialmente dannosa per l'ambiente naturale. L'edificazione può essere consentita esclusivamente a seguito di specifico Piano di Sviluppo Aziendale e comunque le costruzioni dovranno essere collocate nelle dirette vicinanze del Nucleo Aziendale edificato:

- H max = ml. 7,00;
- Distanza dai confini: ml. 5,00;
- Distanza fabbricati: ml. 10,00;
- Distanza dalle strade : vedasi vigente legislazione.

2.3 Fascia di rispetto da elettrodotti

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno.

2.4 Fascia di rispetto idraulico.

All'interno della fascia di rispetto ricognitivamente riportata nelle tavole di Piano, sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina di zona previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (U.P. Genio Civile di Vicenza o Consorzio - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e s.m.i.).

Deve essere garantita la salvaguardia dei fossi demaniali esistenti e dei fossi privati che svolgono, di fatto, una fondamentale funzione di scolo di pubblica utilità, con la costruzione di fasce di rispetto inedificabili: essi dovranno essere tenuti in manutenzione, non potranno essere eliminati, non dovranno

essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione, non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza di futuri lavori.

Le zone alberate lungo gli scolì in manutenzione consortile potranno essere poste a dimora con modalità e distanze dai cigli degli scolì stessi, preventivamente concordate con il Consorzio di Bonifica.

2.5 Fascia di tutela fluviale (LR 11/04 art. 41 lett. g)

All'interno di tale fascia di tutela, ancorché non individuata nelle tavole di Piano, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi; per i fabbricati residenziali esistenti può essere ammesso un ampliamento non superiore al 20% del volume nel rispetto dei parametri (distacchi, altezze, tipologie compositive, quantità volumetriche comunque concedibili) relativi alle zone agricole a condizione che non sopravanzino rispetto al corso d'acqua;
- copertura di scale esterne;
- gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- nella realizzazione di piste ciclabili non si potrà eseguire il tombinamento di fossi ma invece si dovrà prevedere il loro spostamento.

2.5 Fascia di rispetto cimiteriale

Comprende le aree vincolate ai sensi della legge nr. 983/1957 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno delle quali si applica la disciplina di zona del PI nei limiti della specifica legislazione in materia.

3. VINCOLI ED ELEMENTI DI TUTELA

3.1 Area di tutela archeologica.

All'interno degli ambiti individuati nelle tavole di Piano, ogni intervento ammesso dalla disciplina di zona suscettibile di modificare la morfologia dell'area (nuove edificazioni, anche interrato, sbancamenti o terrazzamenti ecc.), dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza che potrà impartire particolari disposizioni alla Direzione Lavori. Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.

3.2 Vincolo idrogeologico - forestale

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 16.05.1926 n. 1126 e delle leggi regionali di settore.

Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinati all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

Nelle aree interessate dal patrimonio boschivo o suscettibili di azioni di rimboschimento nel breve termine; è previsto il mantenimento ed il potenziamento del patrimonio boschivo esistente. E' vietato:

- procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla manutenzione del bosco ed alla difesa del suolo;
- la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica: può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga, all'esterno di dette aree e, comunque, gli allineamenti suddetti dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco e altre tracce preesistenti.

Le aree boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e dell'eventuale recinzione, totale o parziale.

Le prescrizioni sopra richiamate si devono osservare anche nel caso di elementi assimilabili ai precedenti, ma non individuati dal P.I..

3.3 Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – aree di notevole interesse pubblico

Sono aree che per la particolare posizione o il rapporto intercorrente con il contesto edificato assumono una particolare importanza da punto di vista ambientale e paesaggistico: l'edificazione, nei limiti della disciplina di zona e accertato che non ne derivi pregiudizio per la tutela dell'ambiente e del paesaggio, è subordinata al nulla osta delle competenti autorità per la tutela dei Beni Paesaggistici ed Ambientali.

3.4 Vincolo paesaggistico - D.Lgs 42/2004 – art. 142, 1c) – corsi d'acqua

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134.

Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni dell'Allegato di Mitigazione Ambientale e, in caso di attenuenza, della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di "Esempio Negativo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento stesso, previa autorizzazione da parte dell'autorità preposte.

3.5 Vincolo paesaggistico - D.Lgs 42/2004 – art. 142, 1g) – zone boscate

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134.

Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni dell'Allegato di Mitigazione Ambientale e, in caso di attenuenza, della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di "Esempio Negativo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento stesso, previa autorizzazione da parte dell'autorità preposte.

3.6 Sito di interesse comunitario

Nelle tavole del PI è individuato l'ambito del Sito di Interesse Comunitario “torrente Valdiezza”(IT3220038).

Nell'ambito ed in prossimità del sito di interesse comunitario, tutti gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e con delle disposizioni regionali di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2371 del 27/07/2006 e n. 3173 del 10/10/2006. Si prescrive comunque che:

- quando previsto dalla normativa in vigore, l'attuazione delle previsioni del PI e la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, dovrà contenere la relazione di incidenza ambientale con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla predetta zona, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- dovrà essere eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti del sito protetto;
- prima dell'inizio dei lavori dovranno essere in atto tutte le opere necessarie per contenere rumori e polveri;
- durante i lavori dovranno essere messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possono, comunque, ridurre gli effetti di eventuali sversamenti accidentali;

- nelle previsioni di mitigazioni di impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, al fine di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi un possibile inquinamento genetico, dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non dovranno essere utilizzate specie autoctone invasive;
- siano rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale in cui siano presenti elementi caratteristici e peculiari dell'herpetofauna veneta, insetti degli allegati II e IV della Direttiva Habitat;
- dovrà essere assicurata la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

3.7 Coni visuali

Il PI ha individuato i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato

La normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali è descritta nell'allegato "Coni visuali".

Art. 41 - CAVE

1. L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il perseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle norme della LR n. 44/1982, e successive modificazioni.

Art. 42 - DISCARICHE

1. L'attività di discarica è regolata dalla vigente legislazione statale e regionale in materia.

Art. 43 - INDIRIZZI E CRITERI PER GLI INTERVENTI DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

1. Ogni singolo intervento di nuova edificazione o di PUA di nuova edificazione dovrà allo scopo essere sottoposto alla compatibilità idraulica con apposita asseverazione (parere Genio Civile di Vicenza prot. 628522 del 18.06.2007).
2. Per le aree di trasformazione introdotte dal Piano degli Interventi (evidenziate nell' Allegato 5 dello Studio di Compatibilità Idraulica allegato al Piano degli Interventi), si rimanda al rispetto delle prescrizioni e delle soluzioni per mitigare l'impatto idraulico indicate nello Studio di Compatibilità Idraulica in relazione alle diverse fasi attuative.
3. Per gli interventi la cui superficie di impermeabilizzazione è inferiore a 1.000 mq "*è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi*", che dovranno essere realizzate in pavimentazione drenante su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio o in pavimentazioni permeabili con all'interno condotte drenanti del diametro di 200 mm collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche, e secondo le indicazioni del Prontuario di Mitigazione: valgono peraltro, nel caso di scarico su corsi d'acqua superficiali, tutte le prescrizioni indicate dagli Enti competenti.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO I - EDIFICI ESISTENTI

Art. 44 - INSEDIAMENTI IN DIFFORMITÀ ALLE DESTINAZIONI DI PIANO (CONFERMATO)

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I., purché rispondenti alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.I.
2. Prima dell'adeguamento alla disciplina di zona, sono ammessi i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché quelli necessari all'adeguamento igienico e sanitario in conformità alle disposizioni di legge.
3. Il PI indica nelle Tavole un *insediamento in difformità alle destinazioni di piano (confermato)* in recepimento all'indicazione nella Tavola 4 del PAT di *insediamenti localizzati in difformità delle destinazioni di piano (insediamento confermato)* per il quale è stata redatta specifica schedatura riportata nell'Allegato V - *Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)* a cui si rimanda.
4. Il P.I. può individuare e nomare puntualmente ulteriori *insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)* esistenti:
 - a. mediante Variante di P.I. e previa redazione di specifica schedatura da inserire nell'Allegato V – *Insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)*;
 - b. valutando la compatibilità rispetto:
 - alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
 - agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico - ambientale;
 - alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
 - alla dotazione di opere di urbanizzazione.
5. Per eventuali ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive in Variante al P.R.C. e, in caso di relativa approvazione, alla corresponsione della relativa perequazione.
6. Per gli *insediamenti in difformità alle destinazioni di piano (confermato)* dismessi il cambio di destinazione d'uso in residenza ed attività assimilabili è soggetto a perequazione ed è ammesso:
 - con intervento edilizio diretto, quando la s.l.p. interessata non superiore a 500 mq., a condizione che sia riconvertita l'intera superficie a destinazione produttiva. Non è prevista la possibilità di una riconversione parziale di superfici inferiori a tale limite;
 - previa stipula di un accordo pubblico – privato o sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, quando la riconversione riguardi una s.l.p. produttiva più estesa di 500 mq. localizzata in ZTO di tipo A, B, C1, previa elaborazione di un P.U.A., che verifichi la compatibilità delle opere di urbanizzazione presenti e la possibilità di una loro integrazione-potenziamento;
 - in variante al Piano degli Interventi, quando la riconversione è localizzata in ZTO E.

Art. 45 - OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DETRATTORI

1. Il PI ha confermato le due maggiori opere incongrue con l'ambiente circostante, già individuate dal PAT, per le quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione.
2. Prima dell'adeguamento alla disciplina di cui al presente articolo, sono ammessi i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché quelli necessari all'adeguamento igienico e sanitario in conformità alle

disposizioni di legge. Può essere consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia, senza incrementi volumetrici o di slp e senza variazione di destinazione d'uso, a condizione siano contestualmente attuati interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica in conformità agli indirizzi del Prontuario di Mitigazione Ambientale, la cui efficacia deve essere espressamente riconosciuta dal Comune in funzione di:

- Conseguimento del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) in relazione all'innovazione del processo produttivo;
- Mitigazione paesaggistica con l'impianto di cortine alberate e/o la realizzazione di idonee architetture di terra, non escludendo interventi diretti sui fabbricati (coperture verdi e simili).

3. Nel caso di cessazione dell'attività, sono sempre ammessi i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché quelli necessari all'adeguamento igienico e sanitario in conformità alle disposizioni di legge, e può essere solo consentito tramite permesso di costruire convenzionato:

3.1 Sostituzione del volume produttivo con volume residenziale in loco nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) tipologia edilizia e parametri stereometrici: in conformità a quelli previsti in zona agricola;
- b) localizzazione: all'interno dell'ambito pertinenziale dell'attività produttiva in dismissione, con possibile variazione fino al 10% (il 90% delle aree pertinenziali, prima e dopo l'intervento, dovrà coincidere);
- c) massima volumetria residenziale: non superiore a 1,0 mc di nuovo volume residenziale per 1,0 mq di superficie artigianale/industriale legittimamente esistente. Non è ammessa la dismissione parziale dell'edificio produttivo.

3.2 Sostituzione del volume produttivo con volume residenziale in ambito diverso nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) tipologia edilizia e parametri stereometrici: in conformità a quelli previsti nella zona di "atterraggio" del credito edilizio;
- b) localizzazione: in conformità alla zonizzazione del PI;
- c) massima volumetria residenziale: è riconosciuto un credito edilizio non superiore a 1,0 mc di nuovo volume residenziale per 1,0 mq di superficie artigianale/industriale legittimamente esistente. Non è ammessa la dismissione parziale dell'edificio produttivo.

3.3 Valori differenti rispetto a quanto indicato ai punti precedenti potranno essere introdotti a seconda del tipo di operazione consentita fermo restando il giusto ristoro per l'operatore privato. I valori differenti più elevati dovranno comportare anche un equivalente ristoro per il soggetto pubblico in oneri o in opere equivalenti. Per tutte le operazioni anzidette i valori dello scambio non potranno essere inferiori ai valori degli oneri tabellari primari e secondari vigenti: gli stessi in linea di tendenza dovrebbero corrispondere ad un valore equivalente per il soggetto pubblico superiore tra 3 e 5 volte. In linea generale i valori delle operazioni anzidette per il soggetto pubblico dovranno essere pari al 50% del surplus dato dal valore dell'area sul libero mercato ante PAT e post approvazione PAT.

Art. 46 - EDIFICI IN ZONE SOGGETTE A P.U.A.

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.

CAPO II – ATTIVITA' A SERVIZIO DEL TRAFFICO**Art. 47 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI**

1. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova realizzazione e cessazione di impianti di distribuzione dei carburanti, sono disciplinati dall'apposito regolamento Comunale. E' in ogni caso vietata l'istallazione di nuovi impianti di distribuzione di dei carburanti all'interno delle aree agricole ancorché comprese nelle fasce di rispetto stradale, coincidenti con le invarianti individuate dal PAT e con la zona tutela archeologia e della Valdiezza.
2. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alla disciplina generale del P.I. e del Regolamento Edilizio.

Art. 48 - AUTORIMESSE ED OFFICINE PER LA RIPARAZIONE ED IL LAVAGGIO DEGLI AUTOVEICOLI

1. Le attrezzature destinate ad autorimesse e ad officine per la riparazione e il lavaggio degli autoveicoli sono assimilate alle attività produttive industriali ed artigianali e sono pertanto consentite in tutte le zone che ammettono tali attività.

CAPO III - VARIE

Art. 49 - COSTRUZIONI ACCESSORIE E POMPEIANE

1. Nei nuovi fabbricati tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nei materiali.

2. Per i fabbricati esistenti, qualora ne siano sprovvisti, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., in eccedenza agli indici di zona, nella misura massima di mc 30 per ogni alloggio, anche staccati dal fabbricato principale.

3. L' altezza massima di tali costruzioni accessorie non può superare m 2,50 fuori terra: in questo caso tali volumi accessori non saranno presi in considerazione ai fini del calcolo della superficie utile.

4. Pompeiane.

La pompeiana deve essere considerata come una struttura leggera di modeste dimensioni nella misura massima di 25 mq, realizzata completamente in legno e/o in ferro compresi i pilastri e completamente scoperta, fissata al pavimento con tasselli o barre adeguatamente dimensionati.

E' ammessa la costruzione di una sola pompeiana per ogni unità abitativa e questa deve essere realizzata esclusivamente al piano terra, in aderenza al fabbricato, rispettando una distanza minima dai pilastri di ml 5,00 dalle strade e dalle aree pubbliche e ml 1,50 dai confini.

Sopra i travetti di copertura sono ammessi esclusivamente arbusti rampicanti tipici locali o tende in tessuto retrattile.

I travetti, i montanti e i pilastri devono essere di modeste dimensioni.

I travetti di copertura possono avere una sporgenza massima dai pilastri di 40 cm.

L'altezza sottotrave media da rispettare per la pompeiana è di max 2,50 ml.

Le pompeiane devono far sempre parte integrante con le costruzioni esistenti e di nuova edificazione.

La pompeiana non concorre al calcolo della volumetria, come specificato al comma 5 di *Indici Edilizi* dell'art. 11 che precede.

Art. 50 - COSTRUZIONI INTERRATE

1. Sono ammesse costruzioni interrato fino al piano campagna, qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.

2. La superficie utile della parte interrata dovrà essere coperta con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso per tutta l'estensione della parte interrata.

3. Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

Art. 51 - IMPIANTI SPORTIVI E PISCINE PRIVATI

1. E' consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad esclusivo servizio della residenza o di attività commerciali e turistiche alberghiere, delle quali costituiscono pertinenza.

2. Nelle zone rurali gli impianti devono essere ricavati nell'area di stretta pertinenza del fabbricato principale, secondo le indicazioni del PI, e nei seguenti limiti:

- è ammessa solo architettura di terra;
- devono essere rispettate le distanze previste dalle singole zone;
- la costruzione è subordinata al rilascio di permesso di costruire.

3. Piscine private.

Si definiscono private le piscine di modeste dimensioni a servizio di abitazioni. Le dimensioni saranno valutate caso per caso con parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunque nel rispetto di una superficie massima di 80 mq.

È consentita la realizzazione di una sola piscina per complesso immobiliare che dovrà essere ricompresa nello scoperto di pertinenza esclusiva di edifici a destinazione residenziale o turistico-ricettiva, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, delle disposizioni in materia di rischio idraulico e dei caratteri architettonici ed ambientali.

Per le piscine deve essere prevista alimentazione preferibilmente mediante captazione dell'acqua da falda sotterranea. Il progetto pertanto deve essere corredato da relazione geologica di fattibilità, indicazione dei sistemi di depurazione e di smaltimento. Le dotazioni tecniche quali pompe, motori, filtri e quanto altro devono trovare collocazione in costruzioni esistenti o in vani completamente interrati.

In ogni caso, per la realizzazione di piscine ad uso privato valgono le seguenti condizioni:

- la forma della piscina deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza;
- la pavimentazione ai bordi dovrà essere delle dimensioni più contenute possibili;
- per la pavimentazione dei bordi dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, se presente, il cotto;
- per il rivestimento interno della vasca dovranno, preferibilmente, essere utilizzati tutta la gamma dei grigi e della sabbia;
- nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

Gli scarichi non in pubblica fognatura devono essere autorizzati dall'ufficio comunale competente, previo parere dell'Ente competente.

Le piscine private scoperte non sono computabili come volume o superficie coperta, come specificato al comma 2 di *Indici Edilizi* dell'art. 11 che precede.

Art. 52 - COPERTURE MOBILI

1. Le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline e tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse dietro rilascio di permesso di costruire, purché a servizio di impianti già esistenti o di quelli ammissibili secondo le norme delle diverse zone e opportunamente schermate con siepi e alberature.

2. Nella richiesta di Permesso di Costruire per l'installazione di palloni pressostatici deve essere precisato il periodo di utilizzazione degli stessi.

3. Il Permesso non è oneroso se gli impianti sono pubblici, o di uso pubblico (e quindi convenzionati con il Comune) o a servizio di residenze private o impianti produttivi privati che non rivestano carattere commerciale; è oneroso se riferito ad impianti a carattere commerciale (bar, trattorie, ristoranti, alberghi).

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

Art. 53 - 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 P.I. non preveda una diversa destinazione di zona o di fabbricato.

Art. 54 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. I Piani Urbanistici Attuativi già vigenti e individuati nelle Tav. di P.I. 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.