



Settore Edilizia Privata / Urbanistica
Comune di Pianiga

Data Redatto Verificato Approvato

versione n° 1/a

2014

COMUNE DI PIANIGA

Piano degli Interventi “Variante Chiarimenti Norme”

P.I.

ELABORATO 3 “RELAZIONE TECNICA - ASSEVERAZIONI - COMPARATIVA”

Il Sindaco
Avv. Massimo Calzavara

Il Segretario Comunale
Dott. Marcello Nuzzo

Ufficio Tecnico
Arch. Alberto Nardo
Geom. Damiano Rossato

Adottato
.....

Approvato
.....

INTRODUZIONE

La variante al PI risulta redatta in continuità del Piano degli Interventi già approvato e nel rispetto delle previsioni introdotte dal piano di livello sovraordinato – PTCP, ed altresì in coerenza con le previsioni del PAT. La presente variante non introduce nuovi argomenti non rispondenti a principi direttori previsionali del Documento del Sindaco ma lievi aggiustamenti alle norme o correzione di errori puntuali per una più chiara lettura rispetto al già approvato Piano degli Interventi, in esecuzione e nello spirito delle indicazioni previste dall'art. 18 della L.R. 11/2004, questa Amministrazione aveva già promosso un incontro pubblico con la cittadinanza in data 09/08/2012 presso il Teatro Comunale ed attivato la prevista concertazione con altri enti pubblici ed associazioni economiche in data 30/08/2012 presso la sala Consiliare Comunale, ove è stata presentata la proposta di Piano degli interventi – fase 2 nei suoi contenuti cartografici e tecnico-amministrativi.

RELAZIONE

A titolo informativo:

- con propria deliberazione n. 30 del 16/10/2008 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio successivamente approvato nella Conferenza di Servizi decisoria c/o la Direzione Urbanistica della Regione Veneto il giorno 8 aprile 2010;
- Con D.C.C. n. 31 del 25/07/2011 è stato adottato il Piano degli Interventi – 1^a fase, successivamente approvato con D.C.C. n. 54 del 14/12/2011;
- Con D.C.C. n. 48 del 8/10/2012 è stato adottato il Piano degli Interventi – 2^a fase, successivamente approvato con D.C.C. n. 7 del 01/03/2013;

Rispetto alle due precedenti varianti, le attività previste per questa variante alle N.T.O. ed al Regolamento Edilizio del Piano degli Interventi riguardano aspetti più prettamente amministrativi che completano, con riferimento alla L.R. 11/2004 e s.m.i., la disciplina della Norme tecniche e del Regolamento Edilizio. Non vengono quindi introdotte nuove possibilità di trasformazione del territorio, ma solamente modifica a norme e disposizioni volte a regolare quanto già previsto nelle varianti precedenti.

Con riferimento al punto precedente, l'aggiornamento delle N.T.O. comporta modifiche agli articoli:

Art. 4 definizione parametri urbanistici

Art. 12 perequazione, compensazione e credito edilizio

Art.16 zto b

Art. 17 zto c1

Art. 18 zto c1.1

Art. 20 zto c1.s

Art. 21 zto c1.e

Art. 26 attività produttive localizzate in difformità di zona

Art. 28 zone e per attività agricole

Art. 29 edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Con riferimento al punto precedente, l'aggiornamento del Regolamento Edilizio. comporta modifiche agli articoli:

Art.6 opere soggette a Denuncia Inizio Attività

Art. 9 opere non soggette a permesso di costruire o denuncia inizio attività

Art. 25 modalità di presentazione delle domande/denunce/segnalazioni

Art. 27 elaborati tecnici

Art. 55 parametri abitativi

Art. 77 ricovero attrezzi e arredi per il giardino

Art. 83 accessi carrai e rampe

Nel complesso, dunque, è evidente come il contenuto della terza variante al Piano degli Interventi non comporti alcuna nuova trasformazione rispetto a quanto già previsto e negli aspetti idraulici valgono le disposizioni di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al Piano degli Interventi già approvato.

LA FASE AMMINISTRATIVA

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

il Sindaco predispone il Documento del Sindaco e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;

il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale; entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;

decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;

nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;

il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune;

Non sono state attivate forme di partecipazione e concertazione poiché la Variante al P.I. riguarda la modifica normativa "puntuale", peraltro già prevista dalla strumentazione urbanistica comunale. Data l'esiguità della variante, si è ritenuto avviare il coinvolgimento della popolazione solamente in seguito all'adozione della variante in Consiglio Comunale, mediante la tradizionale fase di presentazione delle osservazioni a cui seguiranno le controdeduzioni

COMPATIBILITA' IDRAULICA

Con il primo Piano degli Interventi e la sua successiva variante sono state recepite le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT ed estese a tutto il territorio comunale, nel rispetto di quanto contenuto nella DGR n. 1322 del 10 maggio 2006.

Con il primo PI sono state elaborate norme generali di salvaguardia da applicare alle trasformazioni urbanistiche su tutto il territorio comunale (vedi N.T.A. e R.E. allegati integralmente).

In considerazione della modesta entità della presente variante che riguarda l'aggiustamento e riscrittura di alcune norme e del fatto che le stesse non interessano norme riguardanti il rischio idraulico, ai fini della compatibilità idraulica si è prodotta l'asseverazione richiamando l'applicazione delle norme idrauliche vigenti.

PROCEDURE DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE AI SENSI DELL'ALLEGATO A DELLA D.G.R. 3173 DEL 19 OTTOBRE 2006 IN QUANTO NON SIGNIFICATIVAMENTE INCIDENTI SUI SITI RETE NATURA 2000

Il continuo degrado degli habitat naturali e le minacce che gravano su talune specie figurano fra i principali aspetti oggetto della politica ambientale dell'Unione europea. La direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, denominata direttiva «Habitat», mira a contribuire alla conservazione della biodiversità negli Stati membri definendo un quadro comune per la conservazione degli habitat, delle piante e degli animali di interesse comunitario. La direttiva «Habitat» stabilisce la rete Natura 2000. Tale rete è costituita da zone speciali di conservazione designate dagli Stati membri a titolo della direttiva. Inoltre essa include anche le zone di protezione speciale istituite dalla direttiva «Uccelli» 2009/147/CE.

La Direttiva "Habitat" è stata recepita in Italia dal DPR 357/97, successivamente modificato dal DPR n. 120 del 12 marzo 2003, "Regolamento recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, concernente attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche". Di notevole importanza risulta essere anche la direttiva 2009/147/CE del 30 novembre 2009 concernente la conservazione degli uccelli selvatici, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea L20 del 26 gennaio 2010, che sostituisce la precedente Direttiva 79/409/CEE. La Regione Veneto in attuazione alla Direttiva 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche (Direttiva "Habitat"), e alla

Direttiva 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici (Direttiva "Uccelli"), ha

individuato alcune aree di particolare interesse ambientale: proposti Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS).

La procedura di valutazione di incidenza è una delle disposizioni previste dall'articolo 6 della Direttiva 92/43/CEE per garantire la conservazione e la corretta gestione dei siti NATURA 2000. Consiste in una procedura progressiva di valutazione degli effetti che la realizzazione di piani/progetti può determinare su un sito NATURA 2000.

I principali riferimenti normativi in tema di valutazione d'incidenza risultano quindi essere:

- a livello comunitario, la Direttiva 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche (Direttiva Habitat);
- a livello nazionale, il DPR 357 dell'8 settembre 1997 e successive modifiche, in particolare DPR 120 del 12 marzo 2003;
- a livello regionale, la DGR 3173 del 10 ottobre 2006.

Come riportato nell'Allegato A alla Dgr n. 3173 del 10.10.2006:

La valutazione di incidenza non è considerata necessaria per i piani, i progetti e gli interventi che presentano le caratteristiche elencate al paragrafo 3. - Criteri e indirizzi per l'individuazione dei piani, progetti e interventi per i quali non è necessaria la procedura di Valutazione di Incidenza. È comunque fatta salva la facoltà dell'Autorità competente all'approvazione del piano, del progetto o dell'intervento di richiedere eventuali precisazioni e integrazioni al fine di effettuare le verifiche ritenute necessarie e di richiedere il completamento della procedura di screening nei casi in cui non si abbia la certezza dell'assenza di incidenza significativa negativa o comunque non significativa.[...]

ESITI DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE APPLICATA AL PAT

La LR 11/04 prevede un duplice livello di programmazione per i comuni in ottemperanza al concetto di sussidiarietà, sdoppiando il piano regolatore comunale tra Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi. Il primo detta le scelte strategiche, viene approvato dall'ente territoriale superiore e deve essere coerente con le scelte sovra-comunali. Il secondo entra nel dettaglio delle scelte progettuali del territorio minuto e viene approvato direttamente dal Comune in completa autonomia. Il Comune di Pianiga è dotato di PAT approvato nella Conferenza di Servizi decisa c/o la Direzione Urbanistica della Regione Veneto il giorno 8 aprile 2010. Nell'ambito della procedura di formazione del PAT è stata redatta verifica valutazione di incidenza e prodotta apposita dichiarazione, rilasciata ai sensi della DGR 3173/2006, che attesta che: "con ragionevole certezza scientifica, si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000".

ESITI DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE APPLICATA AL "Piano degli Interventi per assestamento norme"

La variante in questione non apporta modifiche significative in quanto non prevede nuove aree rispetto a quelle già individuate nel PAT e pertanto già sottoposte a Valutazione di incidenza ambientale inoltre nel territorio di Pianiga non ricadono siti iscritti nella Rete Natura 2000.

VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS

l'art. 4 comma 2 della L. reg. 11/2004, che non include il Piano degli Interventi e le sue varianti tra quelli sottoposti al procedimento di valutazione ambientale.

RIFERIMENTO NORMATIVO

Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici

Modalità operative e indicazioni tecniche

Premesse

La creazione di strumenti per una gestione più razionale del rischio da alluvione e per il supporto alle decisioni per prevenire le situazioni di crisi, costituisce presupposto essenziale e pregiudiziale per garantire uno sviluppo sostenibile, in assenza del quale l'acqua continuerà a rappresentare una seria minaccia per le popolazioni e l'economia.

L'accresciuta pressione antropica sulle risorse naturali costringe spesso a prevedere le ipotesi di sviluppo urbanistico anche in aree a forte rischio idrogeologico, costringendo dunque ad assumere rischi sempre più elevati. In tal senso si avverte sempre più l'esigenza di incorporare nei processi di pianificazione e programmazione il concetto del Risk management inteso come "processo sistematico, organizzazione e capacità operative per implementare politiche, strategie e capacità di risposta della società finalizzate alla diminuzione dell'impatto di eventi negativi e dei correlati disastri ambientali e tecnologici".

I frequenti allagamenti che si verificano ad ogni pioggia appena un po' più intensa portano all'evidenza della pubblica opinione la fragilità del territorio regionale nel legame tra i suoi caratteri fisici e i fenomeni di urbanizzazione, facendo crescere nel comune sentire la domanda di sicurezza, della vita umana come anche dei beni e delle relazioni sociali che questi consentono, e la consapevolezza della necessità di intervenire in maniera organica e complessiva per garantire il mantenimento del corretto regime idraulico.

In quest'ottica la Giunta Regionale, con delibera n. 3637 del 13.12.2002, ha previsto che per tutti gli strumenti urbanistici generali e le varianti, generali o parziali o che, comunque, possano recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, sia presentata una "Valutazione di compatibilità idraulica".

Previsione poi confermata dal Piano di Tutela delle Acque adottato con delibera n. 4453 del 29 dicembre 2004.

Scopo fondamentale dello studio è quello di far sì che le valutazioni urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere la nuova edificazione, considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti o potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo possono venire a determinare.

In sintesi, lo studio idraulico deve verificare l'ammissibilità delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, prospettando soluzioni corrette dal punto di vista dell'assetto idraulico del territorio.

Ambito di applicazione

Al fine di consentire una più efficace prevenzione dei dissesti idraulici ed idrogeologici ogni nuovo strumento urbanistico comunale (PAT/PATI o PI) deve contenere uno studio di compatibilità idraulica che valuti per le nuove previsioni urbanistiche le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti e le possibili alterazioni causate al regime idraulico.

In relazione alla necessità di non appesantire l'iter procedurale, la "valutazione" di cui sopra è necessaria solo per gli strumenti urbanistici comunali (PAT/PATI o PI), o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico. Per le varianti che non comportano alcuna alterazione del regime idraulico ovvero comportano un'alterazione non significativa la valutazione di compatibilità idraulica è sostituita dalla relativa asseverazione del tecnico estensore dello strumento urbanistico attestante che ricorre questa condizione.

ALLEGATO __A_ Dgr n. 2948 del 6 ottobre 2009 pag. 2/6

La valutazione di compatibilità idraulica non sostituisce ulteriori studi e atti istruttori di qualunque tipo richiesti al soggetto promotore dalla normativa statale e regionale, in quanto applicabili.

Caratteristiche generali

Lo studio di compatibilità idraulica è parte integrante dello strumento urbanistico e ne dimostra la coerenza con le condizioni idrauliche del territorio.

Nella valutazione di compatibilità idraulica si deve assumere come riferimento tutta l'area interessata dallo strumento urbanistico in esame, cioè l'intero territorio comunale per i nuovi strumenti urbanistici (o anche più Comuni per strumenti intercomunali) PAT/PATI o PI, ovvero le aree interessate dalle nuove previsioni urbanistiche, oltre che quelle strettamente connesse, per le varianti agli strumenti urbanistici vigenti.

Il grado di approfondimento e dettaglio della valutazione di compatibilità idraulica dovrà essere rapportato all'entità e, soprattutto, alla tipologia delle nuove previsioni urbanistiche.

Per i nuovi strumenti urbanistici, o per le varianti, dovranno essere analizzate le problematiche di carattere idraulico, individuate le zone di tutela e fasce di rispetto a fini idraulici ed idrogeologici nonché dettate le specifiche discipline per non aggravare l'esistente livello di rischio idraulico, fino ad indicare tipologia e consistenza delle misure compensative da adottare nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Nel corso del complessivo processo approvativo degli interventi urbanistico-edilizi è richiesta con progressiva definizione la individuazione puntuale delle misure compensative, eventualmente articolata tra pianificazione strutturale (Piano di assetto del Territorio - PAT), operativa (Piano degli Interventi - PI), ovvero Piani Urbanistici Attuativi - PUA. Nel caso di varianti successive, per le analisi idrauliche di carattere generale si può anche fare rimando alla valutazione di compatibilità già esaminata in occasione di precedenti strumenti urbanistici.

Alla luce di quanto disposto negli Atti di Indirizzo emanati ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004, le opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare le capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi, manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche, ecc.) e geologico (rilevati e valli artificiali, opere di difesa fluviale [briglie e muri di contenimento laterale] dei terreni vengono definite opere di urbanizzazione primaria.

In tale contesto dovranno essere ricomprese nel perimetro della variante urbanistica anche le aree cui lo studio di compatibilità attribuisce le funzioni compensative o mitigative, anche se esse non sono strettamente contigue alle aree oggetto di trasformazione urbanistica.

Per interventi diffusi su interi comparti urbani, i proponenti una trasformazione territoriale che comporti un aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli concordano preferibilmente la realizzazione di volumi complessivi al servizio dell'intero comparto urbano, di entità almeno pari alla somma dei volumi richiesti dai singoli interventi. Tali volumi andranno collocati comunque idraulicamente a monte del recapito finale.

Principali contenuti dello studio

E' di primaria importanza che i contenuti dell'elaborato di valutazione pervengano a dimostrare che, per effetto delle nuove previsioni urbanistiche, non viene aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione di tale livello.

A riguardo pertanto duplice è l'approccio che deve ispirare lo studio.

- In primo luogo deve essere verificata l'ammissibilità dell'intervento, considerando le interferenze tra i dissesti idraulici presenti e le destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo collegate all'attuazione della variante. I relativi studi di compatibilità idraulica, previsti anche per i singoli interventi dalle normative di attuazione dei PAI, dovranno essere redatti secondo le direttive contenute nelle citate normative e potranno prevedere anche la realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione del pericolo.

ALLEGATO __A_ Dgr n. 2948 del 6 ottobre 2009 pag. 3/6

- In secondo luogo va evidenziato che l'impermeabilizzazione delle superfici e la loro regolarizzazione contribuisce in modo determinante all'incremento del coefficiente di deflusso ed al conseguente aumento del coefficiente idrometrico delle aree trasformate.

Pertanto ogni progetto di trasformazione dell'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative volte a mantenere **costante** il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'"**invarianza idraulica**".

Lo studio dovrà essere articolato in:

descrizione della variante oggetto di studio

_ individuazione e descrizione degli interventi urbanistici

descrizione delle caratteristiche dei luoghi

_ caratteristiche idrografiche ed idrologiche

_ caratteristiche delle reti fognarie

_ descrizione della rete idraulica ricetrice

_ caratteristiche geomorfologiche, geotecniche e geologiche con individuazione

della permeabilità dei terreni (laddove tali caratteristiche possano essere

significative ai fini della compatibilità idraulica)

valutazione delle caratteristiche sopra descritte in riferimento ai contenuti della variante

_ analisi delle trasformazioni delle superfici delle aree interessate in termini di impermeabilizzazione

_ valutazione della criticità idraulica del territorio

_ valutazione del rischio e della pericolosità idraulica

proposta di misure compensative e/o di mitigazione del rischio

_ indicazioni di piano per l'attenuazione del rischio idraulico

_ valutazione ed indicazione degli interventi compensativi

Indicazioni operative

Per quanto attiene le condizioni di pericolosità derivanti dalla rete idrografica maggiore si dovranno considerare quelle definite dal PAI. Potranno altresì considerarsi altre condizioni di pericolosità, per la rete minore, derivanti da ulteriori analisi condotte da Enti o soggetti diversi (quali, ad esempio, la mappa della pericolosità idraulica redatta dall'Unione Regionale Veneta Bonifiche 1999).

Per le zone considerate pericolose la valutazione di compatibilità idraulica dovrà analizzare la coerenza tra le condizioni di pericolosità riscontrate e le nuove previsioni urbanistiche, eventualmente fornendo indicazioni di carattere costruttivo, quali ad esempio la possibilità di realizzare volumi utilizzabili al di sotto del piano campagna o la necessità di prevedere che la nuova edificazione avvenga a quote superiori a quelle del piano campagna.

Lo studio di compatibilità può altresì prevedere la realizzazione di interventi di mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione del pericolo.

Per quanto riguarda il principio dell'"**invarianza idraulica**" in linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene.

Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua, solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda e ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace.

In relazione all'applicazione del principio dell'invarianza idraulica lo studio dovrà essere corredato di analisi pluviometrica con ricerca delle curve di possibilità climatica per durate di precipitazione corrispondenti al tempo di corrivazione critico per le nuove aree da trasformare.

Il tempo di ritorno cui fare riferimento viene definito pari a 50 anni. I coefficienti di deflusso, ove non determinati analiticamente, andranno convenzionalmente assunti pari a 0,1 per le aree agricole, 0,2 per le superfici permeabili (aree verdi), 0,6 per le superfici semi-permeabili (grigliati drenanti con sottostante materasso ghiaioso, strade in terra battuta o stabilizzato, ...) e pari a 0,9 per le superfici impermeabili (tetti, terrazze, strade, piazzali,.....).

ALLEGATO __A_ Dgr n. 2948 del 6 ottobre 2009 pag. 4/6

I metodi per il calcolo delle portate di piena potranno essere di tipo concettuale ovvero modelli matematici.

Tra i molti modelli di tipo analitico/concettuale di trasformazione afflussi-deflussi disponibili in letteratura si può fare riferimento a tre che trovano ampia diffusione in ambito internazionale e nazionale:

- il *Metodo Razionale*, che rappresenta nel contesto italiano la formulazione sicuramente più

utilizzata a livello operativo;

- il metodo Curve Numbers proposto dal Soil Conservation Service (SCS) americano [1972] ora Natural Resource Conservation Service (NRCS);
- il metodo dell'invaso.

Tuttavia è sempre consigliabile produrre stime delle portate con più metodi diversi e considerare ai fini delle decisioni i valori più cautelativi o comunque ritenuti appropriati dal progettista in base alle opportune considerazioni caso per caso.

In particolare, in relazione alle caratteristiche della rete idraulica naturale o artificiale che deve accogliere le acque derivanti dagli afflussi meteorici, dovranno essere stimate le portate massime scaricabili e definiti gli accorgimenti tecnici per evitarne il superamento in caso di eventi estremi. Dovranno quindi essere definiti i contributi specifici delle singole aree oggetto di trasformazione dell'uso del suolo e confrontati con quelli della situazione antecedente, valutati con i rispettivi parametri anche in relazione alla relativa estensione superficiale.

Il volume da destinare a laminazione delle piene sarà quello necessario a garantire che la portata di efflusso rimanga costante.

Andranno pertanto predisposti nelle aree in trasformazione volumi che devono essere riempiti man mano che si verifica deflusso dalle aree stesse fornendo un dispositivo che ha rilevanza a livello di bacino per la formazione delle piene del corpo idrico recettore, garantendone l'effettiva invarianza del picco di piena; la predisposizione di tali volumi non garantisce automaticamente sul fatto che la portata uscente dall'area trasformata sia in ogni condizione di pioggia la medesima che si osservava prima della trasformazione.

Tuttavia è importante evidenziare che l'obiettivo dell'invarianza idraulica richiede a chi propone una trasformazione di uso del suolo di accollarsi, attraverso opportune azioni compensative nei limiti di incertezza del modello adottato per i calcoli dei volumi, gli oneri del consumo della risorsa territoriale costituita dalla capacità di un bacino di regolare le piene e quindi di mantenere le condizioni di sicurezza territoriale nel tempo.

Appare opportuno inoltre introdurre una classificazione degli interventi di trasformazione delle superfici.

Tale classificazione consente di definire soglie dimensionali in base alle quali si applicano considerazioni differenziate in relazione all'effetto atteso dell'intervento. La classificazione è riportata nella seguente tabella.

Classe di Intervento Definizione

Trascurabile impermeabilizzazione

potenziale

intervento su superfici di estensione

inferiore a 0.1 ha

Modesta impermeabilizzazione

potenziale

Intervento su superfici comprese fra

0.1 e 1 ha

Significativa impermeabilizzazione

potenziale

Intervento su superfici comprese fra

1 e 10 ha; interventi su superfici di

estensione oltre 10 ha con $Imp < 0,3$

Marcata impermeabilizzazione

potenziale

Intervento su superfici superiori a 10

ha con $Imp > 0,3$

ALLEGATO __A_ Dgr n. 2948 del 6 ottobre 2009 pag. 5/6

Nelle varie classi andranno adottati i seguenti criteri:

- nel caso di trascurabile impermeabilizzazione potenziale, è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi;
- nel caso di modesta impermeabilizzazione, oltre al dimensionamento dei volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un tubo di diametro 200 mm e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro;
- nel caso di significativa impermeabilizzazione, andranno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso e le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione;
- nel caso di marcata impermeabilizzazione, è richiesta la presentazione di uno studio di dettaglio molto approfondito.

In caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10-3 m/s e frazione limosa inferiore al 5%), in presenza di falda freatica sufficientemente profonda e di regola in caso di piccole superfici impermeabilizzate, è possibile realizzare sistemi di infiltrazione facilitata in cui convogliare i deflussi in eccesso prodotti dall'impermeabilizzazione. Questi sistemi, che fungono da dispositivi di reimmissione in falda, possono essere realizzati, a titolo esemplificativo, sotto forma di vasche o condotte disperdenti posizionati negli strati superficiali del sottosuolo in cui sia consentito l'accumulo di un battente idraulico che favorisca l'infiltrazione e la dispersione nel terreno. I parametri assunti alla base del dimensionamento dovranno essere desunti da prove sperimentali. Tuttavia le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata.

Qualora si voglia aumentare la percentuale di portata attribuita all'infiltrazione, fino ad una incidenza massima del 75%, il progettista dovrà documentare, attraverso appositi elaborati progettuali e calcoli idraulici, la funzionalità del sistema a smaltire gli eccessi di portata prodotti dalle superfici impermeabilizzate rispetto alle condizioni antecedenti la trasformazione, almeno per un tempo di ritorno di 100 anni nei territori di collina e montagna e di 200 anni nei territori di

pianura.

Qualora le condizioni del suolo lo consentano e nel caso in cui non sia prevista una canalizzazione e/o scarico delle acque verso un corpo recettore, ma i deflussi vengano dispersi sul terreno, non è necessario prevedere dispositivi di invarianza idraulica in quanto si può supporre ragionevolmente che la laminazione delle portate in eccesso avvenga direttamente sul terreno.

Occorre comunque tenere presente che la mancanza di sistemi di scolo delle acque, in terreni di acclività non trascurabile, può portare ad altre controindicazioni in termini di stabilità del versante. Nei casi in cui lo scarico delle acque meteoriche da una superficie giunga direttamente al mare o ad altro corpo idrico il cui livello non risulti influenzato dagli apporti meteorici, l'invarianza idraulica delle trasformazioni delle superfici è implicitamente garantita a prescindere dalla realizzazione di dispositivi di laminazione.

Articolazione degli studi in relazione agli strumenti urbanistici

Di norma l'articolazione degli studi seguirà lo schema di seguito riportato.

A livello di PAT lo studio sarà costituito dalla verifica di compatibilità della trasformazione urbanistica con le indicazioni del PAI e degli altri studi relativi a condizioni di pericolosità idraulica nonché dalla caratterizzazione idrologica ed idrografica e dalla indicazione delle misure compensative, avendo preso in considerazione come unità fisiografica il sottobacino interessato in un contesto di Ambito Territoriale Omogeneo.

Nell'ambito del PI, andando pertanto a localizzare puntualmente le trasformazioni urbanistiche, lo studio avrà lo sviluppo necessario ad individuare le misure compensative ritenute idonee a garantire l'invarianza idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità.

ALLEGATO __A_ Dgr n. 2948 del 6 ottobre 2009 pag. 6/6

La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sarà sviluppata nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi, ovvero varianti attuate mediante Accordi di Programma ovvero in relazione agli interventi in esecuzione diretta.

Gli studi, nell'articolazione sopra riportata e corredati della proposta di misure compensative come sopra definita, dovranno essere redatti da un tecnico di comprovata esperienza nel settore.

Modalità di espressione del parere

Gli studi di compatibilità idraulica relativi ai PAT ed ai PI dovranno essere trasmessi, unitamente ad un estratto del progetto di nuovo strumento urbanistico utile per individuare le variazioni territoriali previste, in duplice copia all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, che ne curerà l'istruttoria.

Per le valutazioni di compatibilità idraulica relative ai PAT l'istruttoria viene conclusa con la predisposizione della bozza di parere sottoscritta dal Dirigente dell'Ufficio del Genio Civile. Il parere è rilasciato dal Dirigente del Distretto Idrografico di Bacino, che si esprime anche sulla compatibilità dello strumento urbanistico con i contenuti e le disposizioni in particolare del Piano di Assetto Idrogeologico e della pianificazione della Autorità di Bacino in generale.

Per gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative ai PI il parere è rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio del Genio Civile.

Il progetto definitivo delle misure compensative è sottoposto al parere dell'Ente gestore del corpo idrico ricettore dei maggiori apporti d'acqua.

I pareri sono rilasciati anche agli effetti di quanto previsto dall'art.10 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C., acquisendo il parere del Consorzio di Bonifica competente per territorio e dei soggetti istituzionalmente competenti per la gestione idraulica. Tale ultimo parere sarà rilasciato entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta.

Il parere di compatibilità viene reso entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta; trascorso tale termine il parere si intende reso come positivo. Tale termine può essere interrotto una sola volta per richiesta di integrazioni o chiarimenti. Qualora il parere del Consorzio di Bonifica non sia allegato alla richiesta presentata dal Comune, esso sarà acquisito dal Genio Civile; in tal caso il tempo necessario al rilascio di tale parere costituisce interruzione dei termini suddetti.

Una volta formalizzato il parere verrà trasmesso al Comune, alla Direzione regionale competente in materia di Urbanistica, alla Direzione regionale competente in materia di Difesa del Suolo ed, eventualmente, al Consorzio di Bonifica competente per territorio.

Il parere è acquisito dal Comune prima dell'adozione dello strumento. In tale sede il Comune dà atto di aver provveduto ad adeguare lo strumento urbanistico alle prescrizioni ed indicazioni espresse nel parere stesso.

Per le varianti agli strumenti urbanistici che non comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico, deve essere prodotta, dal tecnico progettista, una asseverazione della non necessità della valutazione idraulica.

Tale asseverazione deve essere inviata, prima dell'adozione della variante, all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio. Tale struttura regionale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento potrà formulare motivate obiezioni e richiedere la valutazione di compatibilità idraulica.

Decorso questo termine la verifica si intende positiva.

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica", e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", e successive modifiche ed integrazioni; gli atti di indirizzo adottati dalla Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, della legge regionale n. 11/2004;
- D.G.R. n. 2948 del 6 ottobre 2009
- D.G.R. n. 3173 del 10 ottobre 2006 in quanto non significativamente incidente sui siti rete Natura 2000

COMPARATIVA

Per completezza di lettura si riportano di seguito integralmente il "Regolamento Edilizio" e le "Norme Tecniche", già approvati evidenziando le modifiche apportate alle norme che costituiscono, per solo quelle parti, variante.

COLORE ROSSO AGGIUNTE
COLORE VERDE SOTTRAZIONI

REGOLAMENTO EDILIZIO

I N D I C E

I Disposizioni generali

pagina

Art. 1	Contenuti e obiettivi	4
Art. 2	Responsabilità	4

II Interventi edilizi

Art. 3	Definizione di elementi architettonici/edilizi	6
Art. 4	Tipologie degli interventi	6
Art. 5	Opere soggette a permesso di costruire	6
Art. 6	Denuncia Inizio Attività (DIA) – Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA)	7
Art. 7	Opere soggette a comunicazione preventiva (art. 6 DPR 380/2001)	8
Art. 8	Mutamento di destinazione d'uso	8
Art. 9	Opere non soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività	9
Art. 10	Opere da eseguirsi a cura dell'amministrazione comunale	9
Art. 11	Opere da eseguirsi da altre amministrazioni pubbliche statali o regionali	10
Art. 12	Titolarità del permesso o altro titolo abilitativi	10
Art. 13	Onerosità	10
Art. 14	Oneri di urbanizzazione e Contributo sul Costo di costruzione	10
Art. 15	Alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione	10
Art. 16	Permesso di costruire gratuito	11
Art. 17	Onerosità per permessi di opere ed impianti non destinati alla residenza	11
Art. 18	Edilizia convenzionata	12
Art. 19	Permesso a Piani Urbanistici Attuativi – oneri di urbanizzazione	12

<i>Art. 20 Evidenza del permesso di costruire e del progetto</i>	12
<i>Art. 21 Validità del permesso di costruire</i>	13
<i>Art. 22 Permesso di costruire in deroga</i>	13
<i>Art. 23 Annullamento</i>	13
<i>Art. 24 Certificato Destinazione Urbanistica</i>	14
III Fasi del procedimento	
<i>Art. 25 Modalità di presentazione dei documenti</i>	15
<i>Art. 26 Misure preventive e protettive per manutenzione in quota</i>	15
<i>Art. 27 Documentazione da allegare alla istanza di Permesso di Costruire DIA/SCIA</i>	15
<i>Art. 28 Procedimento P.d.C.</i>	20
<i>Art. 29 Pubblicazione, visione al pubblico, opposizione</i>	21
<i>Art. 30 Disciplina della D.I.A./S.C.I.A.</i>	21
<i>Art. 31 Procedimenti connessi</i>	22
<i>Art. 32 Voltura</i>	22
IV Semplificazione dei procedimenti	
<i>Art. 33 La conferenza dei servizi</i>	23
<i>Art. 34 Lo sportello unico</i>	23
<i>Art. 35 Accordi procedurali</i>	23
<i>Art. 36 Procedimento di accesso e rilascio di copie</i>	23
<i>Art. 37 Trasparenza dei procedimenti</i>	23
V Esecuzione e controllo	
<i>Art. 38 Comunicazione inizio lavori – punti di linea e di livello</i>	24
<i>Art. 39 Andamento dei lavori – termini inizio e ultimazione</i>	24
<i>Art. 40 Varianti in corso d’opera</i>	24
<i>Art. 41 Decadenza</i>	25
<i>Art. 42 Occupazioni suolo pubblico</i>	25
<i>Art. 43 Agibilità</i>	25
VI Vigilanza e sanzioni	
<i>Art. 44 Disposizioni generali</i>	28
<i>Art. 45 Sicurezza del cantiere</i>	28
<i>Art. 46 Fasi del procedimento sanzionatorio – tolleranze</i>	28

VII Commissione edilizia ambientale

<i>Art. 47 Composizione</i>	30
<i>Art. 48 Modalità di nomina</i>	30
<i>Art. 49 Durata della commissione edilizia</i>	30
<i>Art. 50 Incompatibilità</i>	30
<i>Art. 51 Decadenza dei componenti</i>	31
<i>Art. 52 Attribuzioni, ambito di valutazione</i>	31
<i>Art. 53 Convocazione</i>	31
<i>Art. 54 Validità delle sedute</i>	32

VIII Prescrizioni tecniche

<i>Art. 55 Parametri abitativi</i>	33
------------------------------------	----

IX Requisiti delle costruzioni

<i>Art. 56 Decoro dell'ambiente urbano e delle costruzioni</i>	37
<i>Art. 57 Elementi Caratteristici</i>	37
<i>Art. 58 Spazi liberi privati</i>	38
<i>Art. 59 Sporgenze ed aggetti</i>	38
<i>Art. 60 Elementi costruttivi delle coperture</i>	39
<i>Art. 61 Portici ad uso pubblico</i>	39
<i>Art. 62 Resistenza meccanica e stabilità</i>	40
<i>Art. 63 Igiene del suolo</i>	40
<i>Art. 64 Protezione dall'umidità</i>	40
<i>Art. 65 Deflusso acque meteoriche</i>	41
<i>Art. 66 Deflusso acque reflue</i>	41
<i>Art. 67 Raccolta rifiuti solidi</i>	41
<i>Art. 68 Qualità dell'aria</i>	42
<i>Art. 69 Ventilazione</i>	42
<i>Art. 70 Benessere luminoso</i>	42
<i>Art. 71 Confort termo- igrometrico - PAS</i>	43
<i>Art. 72 Benessere acustico</i>	44
<i>Art. 73 Soppalchi</i>	44

<i>Art. 74 Scale interne ed esterne – protezioni</i>	44
<i>Art. 75 Cortili – Lastricato solare</i>	45
<i>Art. 76 Cavedi - pozzi luce o chiostrine</i>	46
<i>Art. 77 Ricoveri attrezzi e arredi per il giardino</i>	46
<i>Art. 78 Opere stagionali per attività commerciali</i>	47
<i>Art. 79 Accessibilità</i>	48
<i>Art. 80 Spazi pubblici e di uso pubblico</i>	48
<i>Art. 81 Marciapiedi e passaggi pedonali</i>	48
<i>Art. 82 Piste ciclabili</i>	49
<i>Art. 83 Accessi carrai – Rampe</i>	49
<i>Art. 84 Antenne e Parabole</i>	49
<i>Art. 85 Insegne</i>	50
<i>Art. 86 Tende</i>	50
<i>Art. 87 Alberature e verde in aree private</i>	51
<i>Art. 88 Recinzioni</i>	51
<i>Art. 89 Sistemazioni agrarie – movimenti di terra</i>	52
<i>Art. 90 Terre e rocce da scavo</i>	52
<i>Art. 91 Impianti tecnologici</i>	52

X Prescrizioni di carattere speciale

<i>Art. 92 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico</i>	53
<i>Art. 93 Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi</i>	53
<i>Art. 94 Apertura di accessi e di strade private</i>	53
<i>Art. 95 Prescrizioni per manufatti particolari</i>	54
<i>Art. 96 Fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti</i>	54
<i>Art. 97 Sistemi solari passivi</i>	54

XI Norme finali e transitorie

<i>Art. 98 Entrata in vigore</i>	56
<i>Art. 99 Poteri di deroga</i>	56
<i>Art. 100 Sanzioni</i>	56
<i>Art. 101 Nuove disposizioni legislative e normative</i>	56

I Disposizioni generali

Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità costruttive e contiene i riferimenti normativi indicati all'art. 4 del DPR 380/01 e, s.m.i., per le attività all'interno del territorio comunale.

2. Stante la sua natura di fonte normativa disciplinare, obbliga, in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'articolo 5 della L. 142/90 e, s.m.i..

3. Per effetto di Legge, tutte le successive modifiche che potranno essere introdotte nella materia edilizia, igienico-sanitaria e sicurezza, derivante da fonti normative primarie e secondarie, atti regionali comunque denominati, non determinano obbligo di variante al presente Regolamento.

4. Il presente regolamento richiama, in quanto integrato:

a) - "Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale" (El. 07) nella valenza definita delle N.T.O. del Piano degli Interventi;

b) - Regolamento Polizia Urbana;

c) - Regolamento Polizia Rurale;

d) - Regolamento sulla manomissione suolo pubblico;

d) - Regolamento impianti pubblicitari;

e) - altri Regolamenti Comunali anche se qui non espressamente richiamati;

ed ancora:

- Norme del PTCP approvato con DGRV n. 3359 del 30.12.2010 e, s.m.i.;
- Piano delle Acque Comunale
- Valutazione Compatibilità Idraulica fase n. 1 e n. 2.

Art. 2 - Responsabilità

1. La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalle Leggi in materia vigenti, restano in capo ai committenti, progettisti, direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza ed assuntore dei lavori, ai quali si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento;

2. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza ed assuntore dei lavori è stabilita dalla Legge 47/85 e DPR 380/01 e, s.m.i., dal D.Lgs. 81/2008 e, s.m.i. nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia anche se qui non espressamente richiamate;

3. Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze stabilite dalle relative Leggi e Regolamenti dei rispettivi ordini professionali, collegi o albi professionali, ai sensi degli articoli 2229 e seguenti del Codice Civile. In particolare il progettista in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art.481 c.p. è responsabile delle dichiarazioni rese in sede di asseverazione e/o dichiarazione, nonché della

correttezza e veridicità dei dati e rilievi contenuti negli elaborati progettuali e negli atti amministrativi redatti;

4. Qualora nel corso di procedimenti amministrativi non conclusi, intervengano dimissioni, revoche o sostituzioni di professionisti che risultino progettisti o direttori dei lavori delle opere, fatte salve le norme di legge e deontologia professionale, ne dovrà essere data immediata comunicazione scritta al responsabile del procedimento da parte dei professionisti interessati indicando:

- il soggetto dimissionario e la data di decorrenza delle dimissioni;
- il soggetto sostituito e la data di decorrenza della sostituzione;
- le motivazioni delle dimissioni nei casi di cui all'art. 29 del DPR 380/01 e, s.m.i.;

5. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti-titolari del permesso di costruire o altri titoli abilitativi, del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza e dell'assuntore dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi.

II Interventi edilizi

Art. 3 - Definizioni di elementi architettonici / edilizi

1. SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AERAZIONE: la superficie illuminante deve essere diretta e viene computata in base alle dimensioni finite del foro finestra/porta, qualora il serramento sia interamente vetrato, la superficie di aerazione viene misurata escludendo le parti con vetri fissi, la porta d'ingresso viene computata per la sua metà qualora trasparente.

2. ALTEZZA LORDA: la presente definizione va applicata, per la destinazione residenziale, nel calcolo del volume soggetto all'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il volume complessivo è dato dalla somma dei volumi dei singoli locali, che si ottiene moltiplicando la superficie netta per la rispettiva altezza a cui va sommato lo spessore del solaio di copertura del locale stesso (tetto o solaio del piano soprastante); nel caso di solai composti da travi o travetti sottostanti a tavolato, l'altezza del locale è riferito al tavolato.

Art. 4 - Tipologie degli interventi

1. L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dal DPR 380/01 e, s.m.i., L.r. 61/85 e, s.m.i., e dalle presenti norme.

2. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati a permesso di costruire, a Denuncia di Inizio Attività/S.C.I.A. od ai diversi regimi amministrativi comunque stabiliti dalle leggi in materia.

3. Le tipologie previste dai provvedimenti autorizzativi, abilitativi o assentibili, ai sensi della normativa che regola la materia edilizia/urbanistica a cui riferirsi sono:

- Parere preventivo;
- Comunicazione ai sensi art. 6 co. 2, DPR 380/01 e, s.m.i. – Attività Edilizia Libera;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi art. 19 L. 241/90 e, s.m.i.;

- Denuncia Inizio Attività;
- Permesso di Costruire;
- Procedura Abitativa Semplificata ai sensi art. 6 D.Lgs. 28/2011 e, s.m.i.

3A. GIUDIZIO PREVENTIVO: chi ha titolo a richiedere un permesso di costruire su qualsiasi tipo di immobile, ovvero al SUAP, può presentare istanza all'ufficio competente per ottenere un giudizio preventivo/preliminare, sia urbanistico che compositivo. Il giudizio comunicato al richiedente costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di permesso di costruire ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione prodotta per tale parere; non vincola l'ufficio/Commissione che lo ha emesso nella formulazione della valutazione.

Art. 5 - Opere soggette a permesso di costruire (P.d.C.)

1. Ai sensi del vigente quadro normativo in materia, in via esemplificativa e non esaustiva, sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi:

- a) le nuove costruzioni;
- b) le ristrutturazioni comportanti demolizioni e ricostruzioni;
- c) gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
- d) le ristrutturazioni edilizie;
- e) le ristrutturazioni urbanistiche;
- f) le varianti in corso d'opera di cui al successivo art. 40;
- g) le pertinenze, salvo quelle indicate all'art. 77 del presente regolamento.

2. Per quanto riguarda la puntuale individuazione delle opere soggette a permesso di costruire, nell'ambito di tali qualificazioni di carattere generale, si fa comunque rinvio alla corrispondente normativa statale e regionale in materia vigente.

3. La qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento viene determinata all'atto del rilascio del provvedimento autorizzativo finale in ragione della trasformazione richiesta, nel rispetto del quadro normativo in quel momento adottata o vigente .

Art. 6 - Denuncia Inizio Attività' – Segnalazione Certificata Inizio Attività' S.C.I.A.

1. Sono realizzabili, in alternativa al permesso di costruire, mediante S.C.I.A. gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente art. 5 e quelli previsti dall'art. 6 co.2 del DPR 380/01 e, s.m.i., che siano **conformi** alle previsioni degli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, al Regolamento Edilizio vigente nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante S.C.I.A. le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3. In alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.), possono inoltre essere realizzati gli interventi:

- ristrutturazione edilizia – art. 3 lett. d) DPR 380/01 e, s.m.i.;
- nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi – art. 22 lett. b) DPR 380/01 e, s.m.i.

Per quanto attiene gli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, la presentazione dell'istanza è subordinata alla preventiva acquisizione delle autorizzazioni di carattere storico-paesaggistico-ambientale e culturale ed ogni

altra autorizzazione. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 22/01/04, n.42 e, s.m.i .

4. Nel seguente elenco, indicativo e non esaustivo, vengono riportati i principali interventi assoggettati a S.C.I.A.:

- a) opere di restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o accessori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, vano ascensore esterno;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- e) revisione o installazione di impianti tecnologici indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- f) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- g) camini e canne fumarie esterni: nuova costruzione o rifacimento di quelli esistenti con altri aventi caratteristiche (materiali, dimensioni e colori) diverse da quelle preesistenti;
- h) cappottine esterne: nuova formazione o rifacimento con modifica delle caratteristiche (materiali, dimensioni e colori) preesistenti;**
- i) coperture: sostituzione completa della parte strutturale senza modificazione di pendenza, imposta, materiali e tipologia costruttiva;
- j) demolizione di edifici e opere realizzati legittimamente;
- k) rifodera interna o esterna dell'edificio ai fini dell'isolamento termico, eseguita anche in muratura di tipo non portante, previa dimostrazione prevista dalla L.r. 21/96 e D.Lgs 115/2008 e, s.m.i.;
- l) impianti tecnologici e volumi tecnici non collocati nelle aree scoperte/pertinenziali dei fabbricati;
- m) varianti a PdC che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino eventuali prescrizioni contenute nel PdC originario.

Quanto sopra, nei limiti e condizioni riportate nel DPR 380/01 e, s.m.i.

Art. 7 - Opere soggette a comunicazione preventiva (art.6 co. 2 D.P.R. 380/2001)

1. Previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi, salva **l'acquisizione preventiva delle autorizzazioni** negli ambiti soggetti a tutela:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria come definita dalla L.r. 34/2012;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee ed essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al [decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#) (lettera così modificata dall'[articolo 7, comma 3, decreto legislativo n. 28 del 2011](#)), entro i limiti della copertura;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lett. a) dell'art. 6 del DPR 380/01 e, s.m.i., l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'Amministrazione Comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'Impresa né con il Committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici adottati/approvati, al regolamento edilizio e norme tecniche vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Salve le preventive autorizzazioni indicate al precedente articolo.

Art. 8 - Mutamento di destinazione d'uso

Le seguenti attività sono ammesse purchè le destinazioni siano compatibili con le zone territoriali di appartenenza; in tutti i casi devono essere reperiti gli standards urbanistici ed edilizi corrispondenti alla nuova destinazione.

1. Il regime degli interventi a cui assoggettare il mutamento di destinazione d'uso, salvo indicazioni specifiche della normativa regionale, sono:
 - a) il mutamento d'uso con opere, comportante variazione essenziale rispetto al progetto originario, necessita di permesso di costruire;
 - b) il mutamento d'uso con opere, accompagnato da variazioni non essenziali al progetto originario, necessita di D.I.A./S.C.I.A., entro i limiti e con le condizioni stabilite dalla legge e richiamate al precedente art. 7; è fatta salva, in quest'ultimo caso, la facoltà per il Comune di richiedere il pagamento della differenza dei contributi di costruzione, se dovuti, entro i termini di prescrizione ordinaria;
 - c) il mutamento d'uso senza opere, non comportante variazioni essenziali rispetto al progetto originario, è libero. È fatta salva la richiesta del pagamento degli oneri concessori, se dovuti, entro i termini di prescrizione ordinaria, ferma restando, in ogni caso, l'obbligatorietà di provvedere alla variazione catastale e alla segnalazione all'Ufficio Comunale competente (Tributi) dell'avvenuta variazione ai fini della tassa sulla raccolta rifiuti;

Art. 9 - Opere non soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività

1. Non è richiesto il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo comunale per la realizzazione di:
 - a) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
 - b) le opere di manutenzione ordinaria ed in particolare il rifacimento o la sostituzione di intonaci, tinteggiature, manti di copertura, guaine impermeabilizzanti e coibenti, comignoli, sfati, grondaie, recinzioni, impianti ed accessori igienici, ecc., qualora vengano mantenute preesistente tipologia, forma, materiale e colore;
 - c) ristrutturazione di impianti elettrici, di ventilazione e di riscaldamento, di idrosanitari esclusa, la realizzazione di nuovi corpi esterni per centrali;
 - d) rifacimento scale interne nello stesso vano;
 - e) opere di risanamento delle murature mediante il taglio al piede con l'interposizione di guaine, strati isolanti o iniezioni di resine, opere di isolamento in genere che non comportino la esecuzione di nuove murature;
 - f) opere riguardanti la sostituzione di tombini e pozzetti per la manutenzione di canalizzazioni interne alla proprietà o di pertinenza di passi carrai;
 - g) costruzione di piccoli recinti per animali di bassa corte, realizzati con soli stanti e rete metallica; all'interno di questi è consentita la realizzazione di piccoli ricoveri per gli animali, la superficie coperta potrà essere al massimo di 4 mq., l'altezza media potrà raggiungere m 2,10; salve le condizioni igienico sanitarie e di vicinato
 - h) sostituzione anche generalizzata di serramenti, nel rispetto della tipologia esistente.
 - i) l'installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio precedentemente assentito o comunque legittimamente iniziato;
 - j) le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di cm 21 x 30;
 - k) l'abbattimento di alberature o comunque la manutenzione ordinaria delle aree scoperte o di giardini, al di fuori delle aree vincolate ai sensi di legge o appositamente perimetrate dallo strumento urbanistico.
 - l) chioschi temporanei per attività sportive e manufatti simili, ecc.;
 - m) **cappottine esterne : nuova formazione o rifacimento con modifica delle caratteristiche (materiali, dimensioni e colori) preesistenti. Per le opere di cui al punto m), ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, dovrà essere acquisita , preventivamente, l'autorizzazione paesaggistica.**

2. Possono altresì eseguirsi eccezionalmente, senza preventivo permesso di costruire o D.I.A./S.C.I.A., le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto indispensabile per far cessare lo stato di pericolo. Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco e al dirigente competente, con obbligo di presentare entro il successivo termine di quindici giorni la regolare pratica edilizia ove occorrente.

Art. 10 - Opere da eseguirsi a cura dell'amministrazione comunale

1. Per le opere pubbliche da realizzarsi a cura del Comune, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce l'autorizzazione o il permesso di costruire – vedi art. 7 DPR 380/01 e, s.m.i..

2. La validazione del progetto allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento/RUP. In ogni caso i relativi progetti dovranno esser accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza di nulla osta previsti.

Art. 11 - Opere da eseguirsi da altre amministrazioni pubbliche statali o regionali

1. Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, e per le altre opere pubbliche della Regione o degli Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi è subordinata al rispetto delle procedure previste dalle vigenti leggi in materia – vedi art. 7 DPR 380/01 e, s.m.i..

Art. 12 - Titolarità del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

1. Il permesso è rilasciato dal Dirigente/Responsabile incaricato al proprietario degli immobili, agli aventi titolo in base ad altro diritto reale o anche ad un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare.

2. Il richiedente sottoscrive, all'atto di ogni istanza, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e, s.m.i., o allega la necessaria documentazione a dimostrare il diritto alla titolarità del provvedimento abilitativi riportando altresì l'indicazione di eventuali diritti a favore dei terzi (servitù, passaggi, vincoli, obbligazioni, legittimità preesistenze, ecc..). E' fatto obbligo nella dichiarazione indicare gli elementi necessari per l'eventuale verifica d'ufficio delle informazioni o dei dati resi.

3. Il permesso viene sempre rilasciato **salvi e impregiudicati i diritti dei terzi**, anche senza che il provvedimento del Responsabile Ufficio Tecnico contenga espressa menzione a riguardo.

Art. 13 - Onerosità

1. Il Permesso di Costruire, DIA o SCIA, comportano in relazione all'intervento richiesto, la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Art. 14 - Oneri di urbanizzazione e contributo sul Costo di Costruzione

Il Responsabile dell'Ufficio, all'atto del rilascio della concessione a edificare o nel verificare l'intervento abilitato con la DIA o SCIA, determina l'ammontare della quota di contributo

pertinente alla tipologia dell'opera, a norma del DPR 380/01 e, s.m.i. e L.r. 61/85 e, s.m.i., salve altre disposizioni regionali in materia.

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche regionali; quelli relativi al costo di costruzione sono aggiornati annualmente su base ISTAT (artt. 15 e 16 DPR 380/01 e, s.m.i.).

2. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione è corrisposta al Comune prima del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione del titolo abilitativo; In caso di rateizzazione degli oneri i concessionari sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie secondo le modalità previste dall'articolo 13 della Legge 14.01.1978 n°1 e, s.m.i., salva l'applicazione delle sanzioni previste in caso di ritardato pagamento e la riscossione coattiva in caso di mancato versamento nei termini posti.

Art. 15 - Alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione

1. Il richiedente il permesso di costruire o altro titolo abilitativo può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota calcolata in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale; dette opere saranno regolate da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e soggette a garanzia fidejussoria bancaria/assicurativa con inserita la clausola del beneficio all'escussione a favore del Comune.

2. Nell'esprimere tale facoltà deve produrre all'ufficio Comunale un computo metrico estimativo ed analitico delle opere da compiersi, redatto e sottoscritto da professionista, ovvero del costo delle stesse con prezzi riferiti all'ultimo prezziario Regionale.

3. Qualora il valore delle opere da eseguirsi risulti inferiore alla somma da versare, il titolare del titolo edilizio/urbanistico deve corrispondere al Comune la differenza.

Sono fatte salve le procedure di affidamento dei lavori ed i limiti previsti dal D.Lgs. 163/2006 e, s.m.i. per le opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 16 - Permesso di costruire gratuito

1. Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:

- a)- per le opere da realizzare nelle zone agricole comprese le residenze, purché in funzione della conduzione del fondo, ed autorizzate con piano aziendale rilasciato da Ente/Agenzia regionale a ciò deputato.
- b)- per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c)- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% degli edifici unifamiliari;
- d)- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni; nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e)- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f)- per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Art. 17 - Onerosità per permessi di opere ed impianti non destinati alla residenza

1. Il permesso di costruire relativo ad attività industriali ed artigianali è subordinata alla corresponsione di un contributo pari al costo delle opere di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi, e per la sistemazione dei luoghi.

2. Il permesso relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed una quota di contributo sul costo di costruzione il cui importo sarà determinato applicando una percentuale al costo documentato di costruzione, dimostrato con computo metrico analitico/estimativo delle opere stesse redatto e sottoscritto da professionista, con riferimento al prezzario Regionale.

3. Per i piani di lottizzazione convenzionati si richiama la disciplina transitoria di cui all'art. 18 della Legge 28.01.1977 n° 10.

Art. 18 - Edilizia convenzionata

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo da approvarsi dall'Ente competente.

2. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime, come prima indicato.

3. Può tenere in luogo della convenzione, un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare del permesso si impegna ad osservare le condizioni stabilite dalla convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

4. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari a cura dell'ufficio che li stipula/redige ed a spese del titolare del permesso.

Art. 19 - Permesso a Piani Urbanistici Attuativi – oneri di urbanizzazione

1. Il permesso di costruire per interventi soggetti a Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) viene rilasciato dal Responsabile del corrispondente Settore Tecnico dopo che sia stata espletata la procedura prevista dalla Legge Regionale 11/2004 e, s.m.i., in particolare dopo che siano intervenuti:

a- l'approvazione da parte dell'organo Comunale a ciò deputato, del piano e dello schema di convenzione;

b- l'esecutività della deliberazione comunale;

c - la presentazione del progetto delle opere da eseguirsi, corredato dell'opportuna documentazione tecnico-amministrativa oltre alle autorizzazioni, nulla-osta, calcoli di compatibilità e quant'altro, di competenza di altre Amministrazioni o Aziende

c - la stipula della convenzione, sua registrazione e trascrizione ai RR.II;

2. Il permesso viene sempre rilasciato **salvi e impregiudicati i diritti dei terzi**, anche senza che il provvedimento del Responsabile Ufficio Tecnico contenga espressa menzione a riguardo.

3. La trasmissione del progetto alla Giunta Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta da tutti gli aventi titolo.

4. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la loro tipologia, l'ammontare e le procedure di affidamento dei lavori, si fa riferimento al D.Lgs. 163/2006 e, s.m.i.

Art. 20 - Evidenza del permesso di costruire e del progetto

1. Il permesso di costruire per edificare o lottizzare, gli elaborati grafici allegati ad esso, firmati dal Responsabile Ufficio Tecnico, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo. In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile dalla pubblica via, un cartello dalle dimensioni minime di m 1,00 x 0,50 nel quale debbono essere indicati:

a - il Titolare e gli estremi del permesso di costruire/ D.I.A./S.C.I.A.;

b - il Progettista;

c - il Direttore dei Lavori;

d - l'Assuntore dei Lavori (edili, impianti, ecc...)- specificando qualora trattasi di lavori in economia;

e - il progettista degli impianti, ove previsto per Legge;

f - il tecnico incaricato del calcolo statico delle strutture;

g - il Coordinatore e Responsabile della sicurezza;

h - la data di inizio lavori.

Art. 21 - Validità del permesso di costruire

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

1. In caso di variazione del Direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, il titolare del titolo edilizio deve comunicare l'avvenuta variazione all'ufficio tecnico comunale; salvi gli obblighi deontologici e gli aspetti civilistici a carico delle figure interessate. In assenza del direttore dei lavori, l'attività edilizia non può iniziare e/o proseguire ed i lavori debbono rimanere sospesi fino alla nomina del tecnico subentrante; in difetto sono fatti salvi i procedimenti affittivi d'ufficio.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire, per l'efficacia della DIA/SCIA si rinvia alla specifica normativa.

3. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere ultimata, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento giustificato **solo** per causa di forza maggiore non imputabile alla volontà dimostrata del concessionario.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso, su richiesta dell'interessato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o dalle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere il rilascio di un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata, assoggettabile a D.I.A./S.C.I.A. in funzione della natura delle opere da ultimare. La parte non ultimata sarà soggetta ad istruttoria e valutazione di conformità con la normativa edilizio-urbanistica nel frattempo intervenuta, valutato lo stato di avanzamento dei lavori; si procede al ricalcolo del contributo di costruzione, ove dovuto.

Art. 22 – Permesso di costruire in deroga

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, su istanza di parte.

Art. 23 - Annullamento

1. Il permesso di costruire è annullabile per motivi di pubblico interesse.

2. Qualora l'amministrazione intenda avvalersi del potere di autotutela annullando, in tutto od in parte, i permessi rivelatesi illegittimi, dovrà motivare sia pur succintamente, le ragioni di pubblico interesse che supportano la decisione di annullamento, eseguendo altresì, nell'ipotesi in cui risulti che in concreto il provvedimento abbia già esplicato effetti, una comparazione fra l'interesse pubblico e l'interesse privato al mantenimento dell'atto viziato.

Art. 24 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Il Responsabile del Settore/Dirigente competente, rilascia su istanza di parte, formulata sui modelli in uso in questo Comune, reperibili sul sito istituzionale, a cui va allegato in duplice copia estratto di mappa non anteriore a sei mesi, il presente certificato.

Lo stesso, certifica le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e/o adottati ed ha natura ed effetti meramente dichiarativi e non costitutivi – eventuali errori in esso riportati potranno essere corretti dallo stesso ufficio che lo ha emesso, su istanza del privato.

Ai sensi dell'art. 30 DPR 380/01 e, s.m.i. è consentita la dichiarazione sostitutiva da parte dell'alienante o di uno dei condividenti.

III Fasi del procedimento

Art. 25 - Modalità di presentazione delle domande/denunce/segnalazioni

1. Le domande per i Permessi di Costruire, le Denunce di Inizio Attività - SCIA, devono essere corredate da elaborati tecnico - progettuali ed adeguata documentazione amministrativa in rapporto all'intervento richiesto, dalle previste dichiarazioni rese dal progettista abilitato che asseveri la conformità ed i requisiti progettuali nei termini indicati normativamente dall'art. 20 del DPR 380/01 e, s.m.i..

2. I permessi ovvero le denunce devono essere redatte in ogni loro parte sui modelli in uso, reperibili sul sito istituzionale di questo Ente che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, integrati di tutta la documentazione necessaria per l'avvio del procedimento, come in avanti riportato (in via indicativa).

3. In linea generale tutti gli atti abilitativi/concessori debbono essere inoltre corredate da: a) – autodichiarazione ex L. 445/2000 che dimostri il titolo alla richiesta; b) – in caso di intervento che preveda asservimento fondiario/urbanistico, il progetto deve essere sottoscritto anche dal terzo interessato, completo del relativo atto registrato e trascritto ai RR.II. (nel caso di PdC tale atto può essere prodotto prima del rilascio del titolo).

4. Fatte salve le disposizioni di legge e l'attivazione del servizio da parte del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, le pratiche potranno essere presentate one-line.

Art. 26 – Misure preventive e protettive per manutenzione in quota

1. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 79 bis, L.r. 61/85: *"i progetti relativi ed interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti, debbono prevedere nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo edilizio o abilitativo, idonee misure preventive e protettive che consentono anche nella fase successiva di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori da svolgersi in quota in condizioni di sicurezza"*.

2. In particolare debbono considerarsi tali anche gli interventi di manutenzione programmata (UNI 8364) da effettuarsi sul tetto e sulle pareti prevedendo tutte le situazioni di rischio derivanti dalle operazioni di accesso, di transito e di stazionamento in quota che espongono il personale al rischio di caduta ad altezza superiore a ml. 2,00; tali interventi ineriscono ad interventi di edilizia residenziale ed a quelli di edilizia produttiva.

3. La mancata previsione delle misure sopra indicate costituiscono causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce, altresì, la sospensione dei termini per l'efficacia della DIA/SCIA.

4. La mancata produzione di quanto riportato al successivo punto 5 comporta la sospensione dei termini per l'ottenimento del certificato di agibilità o la mancata conformità/collaudo ai lavori abilitati.

5. Per quanto qui non espressamente riportato, si rinvia all'art. 79 bis della L.r. 61/85, alla DGRV n. 2774/2009 ed allegato A, altresì alla DGR n. 97 del 31/01/2012 e suoi allegati.

Art. 27 - Documentazione da allegare all'istanza di Permesso di Costruire – DIA/SCIA

1. I documenti da presentare in allegato alle richieste di permesso di costruire o contestualmente ai titoli abilitativi (DIA/SCIA) devono essere piegati in formato UNI A4, e riproducibili in più copie, anche su supporti informatici non modificabili, secondo le richieste del responsabile del procedimento.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata sono formati da tutti gli elaborati richiesti dalle norme regionali e nazionali, entrano in vigore ai sensi delle norme vigenti in materia.

3. Con la presentazione del progetto il Responsabile/Dirigente dell'ufficio tecnico assume la qualifica di responsabile del procedimento ai sensi della L.241/90 e, s.m.i., ovvero assegna a se o ad altro tecnico dell'unità organizzativa la responsabilità dell'istruttoria. In relazione alle diverse qualificazioni tecniche dell'intervento richiesto, per una compiuta e qualificata istruttoria delle domande pervenute, il responsabile dell'istruttoria può effettuare sopralluoghi di verifica ed anche richiedere ulteriore documentazione finalizzata ad accertare la conformità dell'intervento richiesto rispetto al vigente quadro normativo e comunque per verificare il rispetto delle prescrizioni tecniche ed edilizie, contenute nelle NTO e nel presente regolamento.

NOTA:

A. In relazione al progetto, ogni domanda di intervento soggetta a Permesso di Costruire, DIA/SCIA deve contenere la dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto come previsto dall'art. 20 del DPR 380/01 come modificata dalla L.106/2011 e, s.m.i. completa nei termini in essa riportati;

B. Versamento dei diritti di segreteria in cui importi sono ricavabili dal sito istituzionale.

4. ELABORATI TECNICI

4.1 - Nuove Costruzioni anche prefabbricate

a - copia del parere preventivo (qualora richiesto e rilasciato);

b - estratti strumentazione di pianificazione generale vigenti ed adottati: PAT, P.I., eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con indicazione l'immobile o area di intervento;

c - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dell'UTE in data non anteriore a 6 mesi, con indicazione dell'immobile o area di intervento ;

d - planimetria del rilievo reale dello stato di fatto dei luoghi, in scala **1/200 adeguata o comunque in scala idonea per rendere comprensibile l'intervento** , estesa ad un ragionevole intorno, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto/area interessato all'intervento, completa di tutte le quote altimetriche e planimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni, compresi i fabbricati anche accessori esistenti nei lotti limitrofi con relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati nei confronti dei fabbricati e recinzioni ivi compresa la larghezza della sede stradale prospettante il lotto/area e dei manufatti o servizi ivi presenti e la toponomastica; il rilievo deve indicare eventuali servitù o altri gravami di qualsiasi genere ivi presenti nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;

e - planimetria in scala 1/200, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto comprensiva: della sistemazione esterna dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrai, degli spazi per il parcheggio e manovra dei veicoli, delle aree a verde ivi comprese la tipologia delle plantumazioni, dei tipi di pavimentazioni, della recinzione;

f - tutte le piante dei vari piani, quando non identiche tra loro, in scala 1/100, opportunamente quotate, con indicazione delle destinazioni di tutti i locali, le quantità metriche e volumetriche, la superficie delle finestrate apribili;

debbono riportare:

- posizionamento della centrale termica ed impianti tecnologici (nel caso di condizionatori siano riportati i livelli di emissione sonora)

- particolari costruttivi canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti di combustione e delle cappe aspiranti, e loro ubicazione

- posizionamento delle griglie di presa d'aria esterna per impianti di riscaldamento e delle cucine
- rete e colonne montanti per il trasporto del gas e posizionamento dei contatori;
- g – pianta in scala 1/100 delle coperture con indicazione dei volumi tecnici;
- h – tutti i prospetti esterni in scala 1/100; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati deve comprendere anche le facciate, le linee di gronda e di colmo adiacenti;
- i – almeno due sezioni verticali opportunamente quotate in scala 1/100, con indicati il riferimento alla quota 0.00, le quote siano riferite alle altezze relative ed assolute;
- l – dati metrici e dimostrazione grafico-analitica relativa: - alla superficie fondiaria, coperta, impermeabile, netta di pavimento; - al volume; - all'area destinata a parcheggio di pertinenza e standard; - alle densità edilizie ed indici; - i dati di cui al precedente punto c);
- m – particolare prospettico in scala 1/20 o 1/50 riportante i gradi di finitura di tutti degli elementi che costituiscono il fabbricato (colori, materiali, ecc..);
- n – documentazione fotografica a colori, dello stato di fatto dell'area/lotto interessato all'intervento estesa al suo intorno, integrata di planimetria con i punti di ripresa;
- o – relazione tecnica che descriva ed illustri l'intervento proposto, contenente la rispondenza dei dati di progetto, ed i riferimenti normativi (Leggi, Regolamenti, Norme, ecc...) che sostengono l'intervento;
- p – planimetria in scala 1/100 o 1/200 dei tracciati delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche del sistema di smaltimento, dotate di sezioni, tipologia dei manufatti da installare, dimensioni – con indicazione delle caratteristiche di reimpiego delle acque meteoriche;
- q – relazione geologica/geotecnica
- r – elaborati grafici e dichiarazione, inerente la dimostrazione grafico/descrittiva per il superamento delle barriere architettoniche interne ed esterne all'edificio, redatti in scala opportuna ed in conformità alla L. 13/89, DM. 236/89, alle Leggi e Circolari Regionali (DGRV) che regolano la materia specifica;
- s – elaborati e dichiarazioni previsti dall'art. 79 bis L.r. 61/85 e, s.m.i., alla DGRV n. 2774/2009 ed allegato A, altresì alla DGR n. 97 del 31/12/2012 e suoi allegati;
- t – nel caso di riferimento alla L.r. 21/96 o D.Lgs. 115/08: il progetto deve riportare la completa documentazione prevista all'art.2 della richiamata legge regionale, ovvero il suo ricorso va espresso nella domanda e ripreso nella relazione.

4.2 – Ampliamenti e Sopraelevazioni

Le stesse indicazioni elencate al precedente punto 4.1, in rapporto all'intervento, sia per lo stato di fatto/attuale che per il progetto; l'intervento va ampiamente documentato, per le parti oggetto dei lavori, da opportuna documentazione fotografica con riprese delle parti oggetto di intervento;

E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto ed eventuale comparativa sullo stesso grafico, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi - rosso: nuove costruzioni - giallo: demolizioni;

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari - abbattimento barriere architettoniche - lavori in quota, vanno presentati, se necessari, in relazione all'opera progettata. E' obbligo del tecnico progettista individuare la corretta ed esaustiva documentazione da produrre.

4.3 Varianti in corso d'opera

Le stesse indicazioni elencate al precedente punto 4.1, in rapporto all'intervento, sia per lo stato concessionato/autorizzato che per le parti oggetto di variante; l'intervento va documentato con opportuna documentazione fotografica con riprese delle parti oggetto di variante;

In funzione alla complessità grafica dell'intervento, può essere ammessa la rappresentazione comparata dello stato di variante sugli stessi grafici autorizzati. Al fine di rendere maggiormente individuabile la variante devono essere adottate opportune grafie o colori diversi - rosso: opere da eseguirsi e non autorizzate - giallo: opere autorizzate e non eseguite;

4.4 – Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia

Le stesse indicazioni elencate ai precedenti punto 4.1,4.2 - adeguata documentazione fotografica.

4.5 – Demolizione di edifici

- Inquadramento planimetrico generale, estratto di mappa, planimetria dello stato reale dei luoghi ove insiste il manufatto, Pianta ed almeno una Sezione, quotate, in scala non inferiore ad 1:200, dello stato attuale dell'edificio, con l'indicazione delle parti da demolire;
- Planimetria della sistemazione dei luoghi ad avvenuta demolizione;
- Adeguata documentazione fotografica.

4.6 – Nuove costruzione di recinzioni, loro ampliamenti e modificazione – tombinature e nuovi accessi carrai

- Inquadramento planimetrico generale, estratto di mappa - Planimetria in scala 1/200/500, con andamento planimetrico della recinzione completo delle quote orizzontali riferite a capisaldi (strade, confini, fossati, canali, 0.00, ecc...) necessarie al tracciamento;
- planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1/500/200 con indicata la toponomastica;
- pianta dello stato di progetto, collocazione dei manufatti e loro dimensionamento
- sezioni con riportata la linea di confine o il riferimento allo spazio pubblico prospettante;
- prospetto tipo della recinzione, in scala 1/20/50, con l'indicazione dei materiali da impiegarsi e dei gradi di finitura;
- indicazione eventuali gravami o servitù insistenti.

4.7 – Per mostre, depositi all'aperto, collocazione di manufatti stagionali

- stralcio strumento di pianificazione (P.I.);
- rilievo planimetrico dell'area interessata in scala 1/200 con l'indicazione dello spazio destinato all'intervento, della viabilità pedonale e carraia interessata, delle attrezzature;

- relazione dell'intervento e foto;

4.8 - Per opere interne/esterne soggette a denuncia e per ogni altra opera assimilabile

- relazione illustrativa con allegata documentazione fotografica;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto, comparativa;

4.9 – Relazione tecnica e riprese fotografiche

La relazione tecnica da allegare ad ogni tipologia di domanda o istanza, deve esprimere compiutamente ed analiticamente l'intervento e le scelte progettuali completata dai riferimenti normativi a cui accede; deve altresì riportare gli estremi di eventuali provvedimenti comunali che hanno legittimato l'immobile oggetto di intervento – le riprese fotografiche ad esso allegate, devono essere aggiornate al momento della domanda/denuncia e corredate da coni di ripresa.

5.0 – Lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione

Fatta salva ogni altra documentazione prevista dall'art. 20 della L.R. 11/2004 e, s.m.i. e DPR 163/2006 e, s.m.i., sono richieste:

A - Relazione descrittivo/analitica dell'intervento, riportante un quadro sinottico dei dati tecnici, delle quantità metriche, dati anagrafici, fiscali e catastali (completi dei rapporti espressi in percentuale di possesso) di ogni proprietà compresa ed interessata al piano; estesa anche alle ditte dissenzienti (qualora ricorra il caso);

B - Inquadramento generale con evidenziata l'area interessata;

C - Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, non anteriore a 6 mesi dalla data di presentazione del progetto;

D - Rilievo topografico ed altimetrico dello stato reale dei luoghi, sua restituzione in scala 1/500, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno 50 ml., riferito a strade, fabbricati e recinzioni, impianti pubblici, reti tecnologiche e sottoservizi esistenti, scoli e canali a cielo aperto con relativa livelletta di deflusso fino alla punto di immissione, ogni altro manufatto rilevabile ivi compreso i vincoli e gravami (servitù, vincoli, ecc...). Il predetto rilievo fornito in formato digitalizzato: CD versione Autocad;

E – profili e sezioni 1/200/500 dello stato di fatto di cui al punto D;

F – progetto di lottizzazione, quotato planialtimetricamente in scala 1/500, con indicazione del grado di progettualità e graficamente composto per ogni tematica rappresentata, riferito a: viabilità e marciapiedi, parcheggi, verde pubblico, alberature e mitigazione ambientale, altri spazi pubblici, aree edificabili con relative indicazioni planivolumetriche; Opere e reti di urbanizzazione primaria organizzate e progettate in ordine alle varie tematiche evitando sovrapposizioni (reti acque bianche e nere, illuminazione pubblica, approvvigionamento idrico, rete gas, elettrico, telecomunicazioni, ecc..) - Il progetto dei sottoservizi richiamati vanno debitamente quotati, completi di livelletta longitudinale con particolare riguardo ai punti di immissione alle reti esistenti,

Per quanto attiene alle aree a standard (urbanistici e/o edilizi) la quantità delle superfici devono essere dimostrate con rappresentazione grafico/analitica, accompagnate da formato digitalizzato CD in versione Autocad;

G – sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, debitamente quotate in scala adeguata, con indicazione dei materiali che compongono il cassonetto stradale e loro spessore, tipo di

pavimentazione, cordone, pozzetti, cunette, pendenze, quote, infrastrutture fuori terra, ecc., particolare del punto di immissione con la viabilità esistente e relative quote;

H – progetto in scala 1/100 delle zone destinate a verde pubblico, con indicazione dei tipi di alberature, gradi di finitura, impianti, giochi, attrezzature, ecc., comprese relative schede tecniche degli arredi ed attrezzature;

I – indicazione delle destinazioni dei fabbricati previsti e delle aree;

L – assonometrie, prospettive, fotoinserimento, plastici, ecc.. necessari alla comprensione del progetto;

M – documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;

N – Norme tecniche di attuazione;

O – bozza delle convenienze;

P – Capitolato speciale d'appalto redatto in conformità al D.Lgs. 163/ 2006 e, s.m.i.;

Q – Progetto illuminotecnico redatto da tecnico abilitato ai sensi L.r. 17/2009 e, s.m.i., comprensivo di schede tecniche dei corpi illuminanti;

R – Valutazione di compatibilità idraulica ed opere di mitigazione completo di parere del competente Consorzio;

S – Planimetria della segnaletica stradale, comprensiva di elaborati per l'eliminazione delle barriere architettoniche, relativi particolari e dichiarazione DPR 503/1996;

T – Ogni altra documentazione necessaria per il compimento istruttorio e formativo dell'atto finale, ivi compresi eventuali pareri o nulla osta previsti per l'intervento.

NOTA: è facoltà richiedere in alternativa al P.d.C. il ricorso normativo di cui all'art. 22 del DPR 380/01 e, s.m.i.

Art. 28 - Procedimento P.d.C

1. La domanda per il rilascio del Permesso di Costruire, sottoscritta da uno o più soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico per l'edilizia il quale comunica entro 10 giorni dal ricevimento, il nominativo del responsabile del procedimento, il responsabile dell'istruttoria e l'ufficio di riferimento a cui è affidato il procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della L.241/90 e, s.m.i..

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta (60) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento/dell'istruttoria cura l'istruttoria, esamina l'istanza ed i relativi allegati, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri eventualmente necessari, valuta la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento/istruttoria, entro trenta (30) giorni dalla presentazione della domanda, per la motivata richiesta di integrazioni o completamento documentale già prodotto, può interrompere i termini procedurali; la richiesta conterrà anche i termini assegnati al richiedente per l'integrazione. In tal caso il termine di cui al punto 3 ricomincia a decorrere dalla data di ricezione di tutta la documentazione integrativa richiesta.

5. Tutte le modalità procedurali che ineriscono le fasi del procedimento, ivi compresa l'emissione del provvedimento finale, debbono essere contenute nei termini posti all'art. 20 del DPR 380/01 e, s.m.i.- fatta salva la formazione del silenzio assenso in caso di decorso termine in assenza di motivato diniego.

6. Nel provvedimento finale, il dirigente/responsabile può apporre condizioni/prescrizioni finalizzate al rispetto nelle norme vigenti nella globale sfera della materia edilizia, oltre che in adeguamento agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed ai vincoli contenuti negli strumenti urbanistici o nelle autorizzazioni di carattere sovracomunale acquisite nelle fasi endoprocedimentali.

7. Il permesso di costruire può comportare, in funzione della tipologia dell'intervento, la corresponsione del contributo di costruzione nei modi e termini indicati all'art. 16 e seguenti del DPR 380/01 e, s.m.i.

8. Il permesso di costruire viene rilasciato sulla base dei rilievi, veridicità delle dichiarazioni, attestazioni ed asseverazioni rese in sede di presentazione della domanda da parte dei soggetti interessati, che ne assumono la completa responsabilità civile e penale (co. 13, art. 20 del DPR 380/01 e, s.m.i.).

Art. 29 - Pubblicazione, visione al pubblico, opposizione

1. Il permesso di costruire viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni successivi dalla data del suo ritiro.

2. Chiunque, può prendere visione del permesso di costruire, relativa domanda ed atti progettuali, previa richiesta di accesso atti al Responsabile Ufficio Tecnico; restano esclusi, salvo particolari autorizzazioni, atti e relazioni di carattere interno.

Art. 30 - Disciplina della D.I.A./S.C.I.A.

Sono titoli abilitativi in alternativa al Permesso di Costruire.

1. Il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo per presentare la Denuncia di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori o in caso di SCIA: contestualmente alla presentazione della segnalazione - presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività/SCIA è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ovvero del DURC ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Il DURC va acquisito d'ufficio e quindi ogni intervento qui disciplinato va corredato della documentazione prevista al successivo art. 38

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 1 decorre dalla data di rilascio del relativo atto di assenso; in caso di SCIA, l'autorizzazione ambientale deve essere acquisita preventivamente alla sua presentazione. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti ed i lavori non possono essere effettuati.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli [articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#) e, s.m.i.. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia da parte dello sportello unico, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine normativamente assegnati, riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al

progetto presentato con la denuncia di inizio attività, contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazione al classamento.

Si rimanda, per quanto qui non espresso, all'art. 19 della L. 241/90 e, s.m.i.

Art. 31 - Procedimenti connessi

1. Sono procedimenti connessi, comunque debbono essere acquisiti **preventivamente** al rilascio del Permesso di Costruire e **presentazione** della D.I.A. e S.C.I.A. (limitatamente ai casi previsti), quelli relativi a:

- a) autorizzazione paesaggistica;
- b) nulla osta Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Ambientali – Storico Artistica;
- c) autorizzazione idrogeologica;
- d) altri nulla osta di legge (Magistrato alle Acque, Genio Civile, Ferrovie dello Stato, Provincia, Regione, Gasdotto SNAM, Elettrodotti, Comando P.L., VV.F., etc.)

2. La materia è comunque regolata dalla legislazione statale e regionale in vigore alla presentazione dell'istanza.

Art. 32 - Voltura

1. Il permesso è trasferibile al proprietario subentrante nel bene immobiliare oggetto del titolo edilizio; in tal caso la formale istanza di voltura dovrà essere accompagnata da atto notarile o altro titolo, riportante gli estremi della sua registrazione e trascrizione ai RR.II. e dal versamento dei diritti comunali dovuti.

2. Il successore alla titolarità non modifica i termini di validità dell'atto originario ed il nuovo titolare ne assume integralmente gli obblighi in esso contenuti.

IV Semplificazione dei procedimenti

Art. 33 - Lo sportello unico per l'Edilizia

1. Cura tutti i rapporti fra il privato cittadino, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di

permesso di costruire o denuncia inizio attività o S.C.I.A. – Costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativi e l'intervento edilizio oggetto dello stesso.

2. L'ufficio sarà pertanto strutturato secondo moduli organizzativi che consentano una valutazione contestuale di tutte le attività amministrative connesse ai titoli abilitativi in relazione all'intervento edilizio richiesto.

3. Si richiama ai fini procedurali, l'impianto normativo dell'art. 5 del DPR 380/01 e, s.m.i., ivi compresa la procedura della conferenza dei servizi,

Art. 34 - La conferenza dei Servizi

1. La conferenza può essere convocata dal Responsabile del Settore ovvero dello sportello unico per l'edilizia, anche per attività edilizie ed urbanistiche che comportano l'espressione di pareri di competenza dei diversi Settori presenti all'interno della Struttura Comunale.

Art. 35 - Accordi procedurali

1. Compatibilmente con i contenuti, le direttive e gli indirizzi del vigente strumento urbanistico e nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti, in accoglimento di richieste, osservazioni o proposte di intervento, possono essere sottoscritti accordi integrativi o sostitutivi di provvedimenti amministrativi in materia urbanistica ed edilizia.

2. Gli accordi di programma in variante allo strumento urbanistico sono regolamentati dalle leggi vigenti in materia.

3. Salvi in quanto applicabili gli accordi previsti dalla L.r. 11/2004 e, s.m.i.

Art. 36 - Procedimento di accesso e rilascio di copie

1. Si applicano le disposizioni in materia di accesso e rilascio di copia degli atti del procedimento, da parte chiunque ne abbia interesse, contenute in particolare nella L. n. 241/90 e s.m.i., nonché le disposizioni contenute nel presente prontuario/regolamenti e norme comunali di attuazione.

Art. 37 - Trasparenza dei procedimenti

1. L'intero iter procedimentale deve essere orientato alla massima trasparenza.

2. Il responsabile del procedimento/dirigente competente dovranno promuovere ogni iniziativa finalizzata a garantire l'evidenza dei provvedimenti adottati.

V Esecuzione e controllo

Art. 38 - Comunicazione inizio lavori - punti di linea

1. Il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo prima dell'inizio effettivo dei lavori: a) - di inoltrare tutta la documentazione necessaria ed obbligatoria prevista per tale fase, la cui elencazione a carattere indicativo, salve eventuali modifiche in divenire, è recuperabile sul sito istituzionale; b) - di comunicare l'inizio dei lavori con l'avvertenza che in difetto viene assunta come inizio dei lavori la data di ritiro del permesso.

2. In caso di sopralluogo, il richiedente è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari ad indicare sotto la propria responsabilità la posizione dei confini di proprietà a cui riferirsi.

3. Prima di dar corso ai lavori deve essere prodotta obbligatoriamente la documentazione ai sensi dell'art.90 comma 9 lettera c) e comma 10, ed anche la dichiarazione ai fini dell'acquisizione d'ufficio del DURC (L. 183/2011), giusto D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81 e, s.m.i.,

Per acquisizione del DURC d'ufficio, va prodotto apposito modello (reperibile sul sito istituzionale) su cui riportare gli estremi anagrafici/fiscali/camerale/assicurativi della ditta o ditte a cui affidare i lavori; in mancanza della documentazione suesposta l'efficacia del titolo autorizzativi/abilitativo è sospeso.

Art. 39 - Andamento lavori – termini inizio e ultimazione

1. Per la validità del permesso di costruire devono essere indicati il termine entro cui i lavori devono essere iniziati, nonché il termine entro il quale il fabbricato deve essere ultimato in modo da poter essere dichiarato agibile.

2. I lavori dovranno essere iniziati entro il termine massimo di un anno dalla data del ritiro del permesso, l'ultimazione dovrà avvenire entro tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi, salvo che, per le caratteristiche dell'intervento, non venga richiesto ed assentito un periodo più lungo, nei casi previsti dalla legge. Termini e modalità sono descritti negli articoli precedenti.

3. Anche la Denuncia di Inizio Attività/ SCIA è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori e l'emissione del certificato di collaudo finale, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato da parte del Direttore di Lavori e dichiarare la necessità o meno della variazione catastale.

4. I termini di inizio dei lavori abilitati con la S.C.I.A. coincidono con la data di presentazione, salve le autorizzazioni preventive.

Art. 40 - Varianti in corso d'opera

1. Salva l'ipotesi di varianti per le quali è applicabile l'istituto della Denuncia di Inizio Attività/SCIA, nel caso in cui si manifesti la necessità, in corso d'opera, di apportare varianti al progetto, il titolare deve presentare istanza, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

2. Il rilascio del permesso di variante deve avvenire nel rispetto della procedura descritta negli articoli precedenti; non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati nell'atto originario. In caso di rinnovo, può comportare il conguaglio del contributo di costruzione.

3. Tali variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili vincolati ai sensi di legge, che comportano modificazioni all'aspetto esteriore, senza la previa autorizzazione ai sensi D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i..

Art. 41 - Decadenza

1. Oltre che nei casi di mancato inizio o ultimazione entro i termini indicati nel documento, il permesso di costruire decade anche: a) mancato ritiro entro 120 dalla data di comunicazione del suo rilascio; b) nel caso in cui entrino in vigore di nuove disposizioni nella materia urbanistico-edilizia e di sicurezza in contrasto con il permesso di costruire, sempreché i lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro i termini indicati nel relativo atto; c) a seguito di adozione di varianti allo strumento di pianificazione comunale generale.

2. La decadenza opera automaticamente, anche in mancanza di formale provvedimento sindacale, che ha comunque mera natura dichiarativa.

Art. 42 - Occupazioni suolo pubblico

1. Qualora, per esigenze di cantiere, per l'arredo urbano a servizio di pubblici esercizi, per le protezioni stagionali, per le edicole e chioschi o per altri giustificati motivi, si renda necessaria l'occupazione di spazio pubblico, l'interessato dovrà previamente chiedere il formale permesso comunale, sulla scorta di quanto contenuto nell'apposito regolamento.

Art. 43 - Agibilità

1. Le opere conseguenti ad interventi edilizi per i quali è richiesto il permesso non possono essere abitate o usate senza il rilascio da parte del Responsabile del Settore/Dirigente competente, o della formazione del silenzio-assenso dell'agibilità a norma della vigente disciplina.

2. La richiesta di agibilità deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire e sottoscritta dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice delle opere. La domanda - di norma - deve essere accompagnata - oltre che dalla dichiarazione della data di ultimazione dei lavori - dalla seguente documentazione a carattere indicativo:

- a) Documentazione attestante l'intero versamento del contributo concessorio e, richiesta svincolo polizza (se esistente);
- b) Assegnazione del numero civico presso l'Ufficio Anagrafe;
- c) Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto ai sensi dell'art.24 comma 4 del D.P.R. 380/01 e, s.m.i., oltre ad una copia inserimento NCT e NCEU in formato digitalizzato CD per l'aggiornamento cartografico comunale;
- d) Dichiarazione di conformità dell'opera eseguita rispetto al progetto approvato, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi dell'art.25 comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, da parte del Richiedente e sottoscritta dal Direttore Lavori ed Impresa Esecutrice delle opere;
- e) Dichiarazione tecnica sulla verifica e rispetto dell'art.127 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 in merito all'isolamento termico, realizzato in conformità alla Legge 10/91 e successivo D. Lgs. 192/2005 e, s.m.i., sottoscritta da parte del Direttore Lavori e dall'Impresa Installatrice;
- f) Attestato di Qualificazione energetica o Certificazione Energetica a firma del soggetto certificatore, ai sensi dell'art. 8 comma 2, art. 11 comma 1bis, Allegato A punto 2), del decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192 come modificato dal Decreto Legislativo 29.12.2006 n. 311, e s.m.i. e regolamento di cui al DPR 59/2009;
- g) Dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice dell'impianto elettrico di cui all'art.9 Legge 05.03.1990 n.46 ed art.113 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero il certificato di collaudo dello stesso ove previsto, relativo ad ogni singola unità immobiliare completa di relazione tipologica dei materiali utilizzati, iscrizione alla CC.II.AA., schema unifilare e/o quadro d'impianto e ove previsto il progetto, così come previsto dall'art.25 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt.111 e 126 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;

- h) Dichiarazione di conformità da parte della ditta installatrice dell'impianto idrotermosanitario, adduzione gas, di cui all'art.9 Legge 05.03.1990 n.46 relativo ad ogni singola unità immobiliare completa di iscrizione alla C.C.I.A.A., così come previsto dall'art.25 comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt.111 e 126 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;

NOTA: le certificazioni di cui ai punti g, h, a norma dell'art. 7 del DM 37/2008 complete degli allegati obbligatori.

- i) Collaudo Statico per opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica (vedi art. 53 comma 1 D.P.R. 380/2001) così come previsto dall'art.67 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 o dichiarazione di esenzione da parte del Direttore Lavori ed Impresa Esecutrice delle opere;
- j) Dichiarazione di conformità redatta dal direttore lavori in merito ai requisiti acustici previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive integrazioni e/o modificazioni, per i nuovi edifici abitativi, con l'indicazione del limite ed il riferimento alla zona di classificazione acustica nella quale ricade l'edificio;
- k) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di adattabilità, visitabilità ed accessibilità per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 13/89, D.M. 236/89, DGRV 509/2011 e DGRV 1428/2011;
- l) Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.), ovvero Dichiarazione di Inizio Attività provvisoria ai sensi del DPR 1° agosto 2011 n. 151.
- m) Copia dell'Autorizzazione all'Allacciamento Fognatura Pubblica, ove essa esiste rilasciata dalla VERITAS;
- n) Richiesta/copia dell'Autorizzazione allo Scarico in assenza di fognatura pubblica rilasciata/presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia;
- o) Certificato di collaudo degli ascensori, montacarichi, scale mobili, tappeto mobile, piattaforme e servo scale ai sensi del D.P.R. 162/99, ovvero dichiarazione che tali impianti non sono in funzione e rimarranno disattivati fino a che saranno collaudati, ovvero dichiarazione che l'immobile è privo degli stessi sottoscritta dal Direttore Lavori e Proprietario dell'immobile;
- p) ogni altra documentazione richiesta dalle norme vigenti in materia, in ragione delle caratteristiche dell'intervento;
- q) P.U.A. : in relazione agli obblighi convenzionali;
- r) Attività Produttive : DPR 203/88 e 152/ 2006 e, s.m.i.
- s) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di avvenuto utilizzo del materiale escavato ovvero il periodo entro il quale il soggetto terzo deve completare l'utilizzo (DM 161/2012)

3. Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità è normato dagli artt.24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

4. La richiesta di agibilità può essere richiesta per unità di edificio autonomamente e funzionalmente utilizzabili.

5. Salva la dichiarazione prevista dall'art. 26 del DPR 380/01 e, s.m.i..

6. Le eventuali variazioni dell'elenco dei documenti riportato ai punti sopradescritti, imposte da nuove disposizioni normative o conseguenti a variazioni procedurali, non costituiscono variante al Regolamento Edilizio.

VI Vigilanza e sanzioni

Art. 44 - Disposizioni generali

1. Il permesso di costruire, la Denuncia Inizio Attività/SCIA con gli elaborati progettuali allegati, devono essere disponibili in cantiere ed essere esibiti agli agenti e funzionari preposti al controllo.

Art. 45 - Sicurezza del cantiere

1. Il cantiere deve essere recintato in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati, nonché la sicurezza dei terzi, come stabilito dal D.Lgs. 81/2008 e, s.m.i. (sicurezza nei cantieri temporanei e mobili).

2. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi, come stabilito dal D.Lgs. 81/2008 e, s.m.i. (segnaletica di sicurezza).

3. Oltre ai documenti progettuali debbono essere tenuti nel cantiere tutti quei documenti indispensabili per permettere il controllo del rispetto della vigente normativa edilizia, antinfortunistica, igienico-sanitaria, antinquinamento, etc

4. Nel caso in cui, nel corso dei lavori, si rendesse necessario procedere ad opere di demolizione, dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.

5. A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti. Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità comunale competente.

6. L'orario di lavoro è definito dal regolamento di polizia urbana. Per le zone residenziali si dovrà prestare particolare attenzione, soprattutto nel periodo estivo, alla sosta pomeridiana. È da evitare a riguardo la sovrapposizione di lavorazioni particolarmente rumorose.

7. I compressori devono essere silenziati, i martelli pneumatici dovranno essere provvisti di silenziatori per gli scarichi d'aria.

8. Le macchine da cantiere dovranno essere tenute in perfetta efficienza e rispettare le caratteristiche tecniche previste dal costruttore per la riduzione del rumore, le pale meccaniche e gli escavatori devono rispettare le disposizioni contenute nel D.Lgs. 27/01/1992, n. 135 e,s.m.i. (Attuazione delle direttive 86/662/CEE in materia di limitazione del rumore prodotto dagli escavatori idraulici e a funi, apripista e pale caricatrici).

9. La gru a torre dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.Lgs. 27/01/1992, n. 137 (Attuazione direttiva 87/405 CEE relativa al livello di potenza acustica ammesso delle gru a torre).

Art. 46 - Fasi del procedimento sanzionatorio - tolleranze

1. Il Dirigente competente, avvalendosi dei tecnici istruttori, esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio comunale, affinché non vengano eseguiti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in contrasto con le norme ed i regolamenti vigenti, in assenza o in difformità dal permesso, dalla denuncia di inizio attività/SCIA.

2. In presenza di eventuali difformità o abusi, verranno avviati i previsti procedimenti sanzionatori, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3. Non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il due (2) per cento delle misure progettuali, salve le distanze minime prescritte da confini, strade e fabbricati in applicazione D.Lgs. 115/2008

VII Commissione edilizia ambientale

Art. 47 - Composizione

1. La Commissione Edilizia Ambientale, costituita ai sensi della L.r. 63/94, modificata dalla L.r. 27/01 - art. 28, ha competenza in materia di beni paesaggistici ed ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i.; esprime una proposta di provvedimento su tutti gli interventi edilizi, semplificati ed ordinari, ricadenti all'interno degli ambiti territoriali soggetti a tale vincolo.

2. La domanda è improcedibile qualora in fase istruttoria non sia accertata la conformità urbanistica edilizia del progetto.

3. Composizione:

- un membro di diritto: Il Dirigente del Settore o suo delegato con funzioni di presidente;
- tre membri eletti, nominati dal Consiglio Comunale, esperti nella materia ambientale;

4. Assiste alle sedute il responsabile del procedimento/istruttoria con funzioni di segretario che redige i verbali, senza diritto di voto; In caso di assenza, il Presidente può delegare altro tecnico istruttore.

NOTA: Con Dcc n. 32, esecutiva, del 29.11.2010 è stata istituita la Commissione Edilizia Integrata Intercomunale tra questo Comune ed il Comune di Dolo, successivamente integrata con il Regolamento per il suo funzionamento approvato con DCC n. 33, esecutiva, del 29.11.2010 qui ripreso, a cui si rinvia per ogni riferimento cogente ad organi e procedure.

Art. 48 - Modalità di nomina

1. I membri eletti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato ad uno, assicurando comunque la nomina di un membro da parte della minoranza politica, esperti nella materia ambientale e delle bellezze naturali, laureati in architettura, ingegneria, agraria, materie ambientali ed artistico/monumentali.

2. I membri esperti in materia di beni ambientali sono eletti con votazione separata e con le modalità ed i requisiti previsti dalla Legge documentata con appropriato curriculum da recepire con evidenza pubblica.

Art. 49 - Durata

1. I membri eletti durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha nominati, sono rieleggibili una sola volta. Il rinnovo del consiglio comunale anche prima della scadenza dei cinque

anni comporta l'automatica decadenza della Commissione; esercitano comunque la loro funzione fino alla nomina dei successori.

Art. 50 - Incompatibilità

1. Ferme restando le norme vigenti in materia di incompatibilità, e le norme deontologiche proprie di ciascun ordine professionale, non può far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, affine fino al quarto grado di altro componente. Non possono altresì far parte componenti di organi politici istituzionali di qualunque genere e grado, o componente residente nel territorio comunale o sia titolare di incarichi professionali/consulenze conferiti dall'Amministrazione Comunale .

2. Quando la Commissione è chiamata a trattare argomenti nei quali si trova direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve segnalare l'incompatibilità, astenendosi altresì dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale obbligo deve essere presa nota nel verbale.

3. La Commissione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può effettuare sopralluoghi per acquisire tutti gli elementi necessari per una appropriata valutazione dell'intervento sottoposto al suo esame; analogamente può convocare per l'audizione il tecnico progettista dell'opera; tale facoltà viene riservata a quest'ultimo su espressa richiesta scritta.

Art. 51 - Decadenza dei componenti

1. Oltre che nei casi di cui al precedente articolo, verranno sostituiti quei membri che per qualsiasi motivo ingiustificato risultino assenti per tre riunioni consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore al 50% delle sedute.

2. In tutti i casi vanno rispettate le modalità previste dal precedente art. 48; in particolare va garantita la nomina di un membro da parte della minoranza politica.

Art. 52 - Attribuzioni, ambito di valutazione

1. La commissione edilizia è l'organo consultivo del Comune in materia Paesaggistico/Ambientale.

2. Previo esame da parte dei tecnici gli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto, su modello dedicato, la propria proposta di valutazione, il progetto di tutte le opere e gli interventi che ineriscono al vincolo in questione, è sottoposto al parere consultivo della Commissione Edilizia Paesaggistico/Ambientale.

L'ordine del giorno di ogni seduta, viene redatto dall'ufficio, secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti o delle integrazioni prodotte.

4. La Commissione Edilizia può indicare al progetto edilizio soluzioni progettuali che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed anche con l'ambiente circostante ed il paesaggio in cui l'opera viene ad essere realizzata.

5. La C.E.C. si pronuncia con giudizio di ammissibilità o meno su ogni singola richiesta nei confronti della normativa urbanistica, sia di tipo generale che derivante dal PI, sull'aspetto esterno dei fabbricati ovvero sul loro decoro, sulla loro compatibilità estetica e tipologica.

6. Il giudizio della C.E.C. può essere formulato prescindere dall'esistenza o meno di particolari pareri delegati ad altri Enti, di particolari studi, del progetto di impianti o particolari esecutivi, e ciò tutte le volte che la Commissione stessa reputi la disponibilità di tali elementi non determinante per il proprio giudizio, prescrivendone del caso l'acquisizione prima del rilascio del permesso di costruire.

Art. 53 - Convocazione

1. La Commissione si riunisce su proposta di convocazione del Responsabile del Servizio/Istruttoria sentito il Presidente, nel rispetto dei tempi normativamente previsti per la conclusione del procedimento. Il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.

2. L'avviso di convocazione è spedito ai membri, anche a mezzo fax, di norma almeno cinque giorni prima della seduta, ad eccezione del caso in cui si debba provvedere d'urgenza. In tale ipotesi, è sufficiente che la convocazione avvenga almeno 24 ore prima.

Art. 54 - Validità delle sedute

1. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta chiusa e riservata, è necessaria la presenza del Presidente, del segretario e di almeno altri due membri (tre membri nel caso delle sedute della Commissione Intercomunale).

VIII Prescrizioni tecniche

Art. 55 - Parametri abitativi

Le prescrizioni/indicazioni dei punti che seguono, devono essere integrate anche con le disposizioni e dichiarazioni contenute nelle deliberazioni regionali: DGR 509/2010 e DGR 1428/2011 e, s.m.i..

A. 1 Requisiti abitativi ambienti interni (SNP)

1. In ogni nuovo alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile (SNP) non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi; analogamente i locali abitabili adibiti a residenza devono possedere requisiti di aerazione ed illuminazione diretta e delle seguenti superfici utili minime:

- soggiorno: mq. 14,00
- camera singola, per una persona: mq. 9,00
- camera per due persone: mq. 14,00
- cucina: mq. 9,00
- angolo cottura annesso al soggiorno: mq. 4,00 con lato minimo di ml. 1,80, ampiamente comunicante con lo stesso, deve usufruire di apporto aeroilluminante diretto e naturale;
- servizio igienico principale: mq. 4,50 con lato minimo di ml. 1,80, dotato di tazza, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno; deve essere svincolato vietando l'accesso diretto da locali abitabili, qualora annesso alla camera da letto non è considerato principale - è ammessa una superficie finestrata apribile non inferiore a 0,80 mq. direttamente comunicante con l'esterno.
- Nel caso di edifici residenziali misti che comprendono anche locali con attività a destinazione agricola o assimilabili, sono da osservare le seguenti condizioni: a)- tutte le destinazioni e le rispettive superfici destinate agli usi non residenziali , ivi compresi le aree porticate ad essi afferenti devono essere nettamente e fisicamente separate e distinte dalla residenza; dette porzioni devono usufruire di accessi separati ed indipendenti evitando il sovrapporsi di funzioni; b) - non sono ammessi nella porzione residenziale locali per il ricovero di animali, fienili o per l'immagazzinamento di prodotti nocivi o soggetti a fermentazione, cantine ed altri usi non compatibili.

2. Fermo restando le superfici minime indicate al precedente punto **1.** **e la superficie metrica degli alloggi di cui successivo punto 4.,** le nuove unità **alloggi** residenziali, **dovranno avere le seguenti caratteristiche :**

a. Nel caso di edifici con tipologia unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari e in generale le case a schiera, devono avere una SNP non inferiore a mq. 90 (escluse le superfici di cui al punto f dell'art. 4 delle NTO);

b. Nel caso di edifici condominiali, con tipologia a torre o a blocco, la SNP degli alloggi (unità) deve avere una SNP uguale o maggiore di mq. 60, è comunque consentita la realizzazione di un'alloggio compreso tra i 60 ed i 45 mq. ogni tre alloggi (es: 1° , 2° appartamento ≥ 60 mq. SNP, 3° appartamento tra 60 e 45 mq. SNP). **vi comprese le tipologie unifamiliari/bifamiliari/schiera, devono avere una SNP non inferiore a mq. 90 (escluse le superfici di cui al punto f) art. 4 dell NTO),**

c. **la** **Per SNP stessa** si intende **come** la somma delle superfici di pavimento dell'alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

Non confluiscano nel calcolo della superficie utile abitabile alcun vano con pavimento al di sotto della quota 0,00 di riferimento e nel sottotetto non abitabile.

3. Per ogni nuovo edificio plurifamiliare è consentita la realizzazione, ogni 3 unità residenziali, di una unità abitativa con superficie SNP compresa tra i 60 ed i 38 mq.

3. Per gli edifici unifamiliari esistenti **in possesso del certificato di agibilità e legittimati**, può essere ricavata altra unità abitativa, che deve costituire autonoma unità catastale, con superficie SNP non inferiore a mq. 38 **e non superiore a 55 mq.** (escluse le superfici di cui al punto f) art. 4 dell NTO). Tali interventi non sono soggetti alla dotazione di locale garage.

4. In tutte le tipologie di edifici, in ogni zona omogenea e per qualsiasi SNP ammessa, non sono consentiti alloggi costituiti da monolocali.

A. 2 Locali abitabili

1. Sono considerati locali di abitazione permanente, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze ecc.).

2. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, sottotetti, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc..

3. I locali di abitazione permanente debbono avere:

a- superficie minima di pavimento SNP di almeno mq. 9,00 con larghezza minima di ml. 2,20;

b- altezza interna media utile non inferiore a ml. 2,70 ed altezza minima, in caso di solai inclinati, di ml. 1,80, salvo che per i locali preesistenti;

c- superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie di pavimento del corrispondente vano, salvi i locali preesistenti per i quali tale rapporto potrà abbassarsi fino a 1/10.

4. Per i piani terra adibiti ad attività commerciali e artigianali di servizio, è prescritta l'altezza minima netta di ml. 3,00 salvo che per i locali preesistenti aventi medesima destinazione o vincolati;

A. 3 Locali accessori

1. Sono gli spazi complementari di servizio e di transito di un alloggio, quali:

- servizi igienici;
- vani scala, corridoi, guardaroba e disimpegni;
- magazzini, ripostigli, dispense;
- garages;
- vani tecnici.

Debbono avere altezza interna media utile non inferiore a ml. 2,40 con altezza minima di ml. 1,80.

I servizi igienici secondari possono essere annessi alle camere da letto, purchè il lato minore non sia inferiore a ml. 1,00, debbono essere dotati di adeguata aspirazione meccanica in grado di garantire almeno un ricambio d'aria per ogni utilizzo, temporizzato per il funzionamento di almeno 2 minuti dopo l'uso.

A. 4 Locali agibili

1. Sono locali ad uso speciale che richiedono la verifica degli standard prestazionali anche diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, vani tecnici (cabine elettriche, etc.), strutture cimiteriali, ecc.

A. 5 Sottotetti

1. I sottotetti, per essere adibiti a residenza, devono rispettare le caratteristiche previste per i locali abitabili sopra elencate, ed avere le seguenti altezze interne minime:

- a) H media non inferiore a mt. 2,70, per locali abitabili;
- b) H media non inferiore a mt. 2,40, per locali accessori;
- c) H media minore di mt 2,40, per i locali praticabili.

2. Nei casi a) e b), l'altezza minima dovrà essere maggiore o uguale a mt. 1,80.

3. La realizzazione ed il recupero dei sottotetti deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei volumi di progetto o da ristrutturare.

4. È favorito in tutte le parti del territorio comunale, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, fermi restando i seguenti parametri:

- a) altezza utile media di mt 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di mt 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media ponderale sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi mt 1,80 per la relativa superficie utile;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;
- c) le superfici nette debbono rispettare le quantità minime in rapporto alla destinazione del vano;
- d) qualora il recupero del sottotetto comporti la creazione di nuova unità immobiliare autonoma, gli spazi per il parcheggio pertinenziale di cui devono essere dotati devono prevedere almeno un posto auto, anche scoperto, di mq. 15,00 (3x5).

5. Per gli edifici vincolati deve essere acquisito il prescritto nulla osta della Soprintendenza o degli enti preposti alla tutela.

6. Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo o di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto dei criteri compositivi contenuti nel presente regolamento. Le aperture nelle falde non devono pregiudicare gli aspetti paesaggistici, monumentali ed ambientali tutelati dal vigente strumento urbanistico. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457. Devono essere garantite le condizioni di agibilità anche in ordine alla protezione dagli agenti atmosferici ed essere opportunamente isolati termicamente ed acusticamente.

7. Gli interventi previsti dal comma precedente sono quindi soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01 e, s.m.i., calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

A. 6 Locali con specifiche destinazioni non residenziali

1. I locali adibiti ad attività lavorative in genere sono così classificati:

C1): locali nei quali vi sia la presenza continua di persone quali:

- laboratori e locali adibiti ad attività lavorative/produttive;
- negozi, pubblici esercizi, refettori/mense - palestre private;
- uffici di interesse pubblico (banche, assicurazioni, ecc...).

C2): locali nei quali vi sia la presenza continua di persone, assimilabili a quelli di abitazioni private, quali:

- uffici e studi privati, ambulatori medici;
- sale di lettura;
- camere da letto per alberghi e similari;
- botteghe per attività artigianali di servizio quali parrucchieri, estetisti, ecc..

C3): locali nei quali la presenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, quali:

- servizi igienici, docce e spogliatoi;
- ripostigli e disimpegni, magazzini e depositi, archivi.

A.7 Caratteristiche dimensionali dei fabbricati e dei locali con destinazione non residenziale

1. L'altezza minima interna dei locali di cui al precedente punto T.1) è così stabilita:

- per i locali di tipo C1, altezza minima ml. 3,00;
- per i locali di tipo C2, altezza minima ml. 2,70;
- per i locali di tipo C3, altezza minima ml. 2,40.

2. Altezze diverse sono possibili, su conforme parere dell'A.S.L., per i locali già destinati ad

attività lavorative e costruiti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

3. La superficie minima dei locali non residenziali è così stabilita:

- a) per i locali di tipo C1 e C2: mq. 9,00; (salvo le camere da letto degli alberghi, disciplinate da specifica normativa);
- b) per gli spogliatoi: mq. 1,50 per addetto con una superficie utile minima di mq. 6,00;
- c) per i servizi igienici: mq. 1,50;
- d) per le docce: mq. 1,50.

4. I locali di tipo C1 devono essere dotati di superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/20 della superficie del locale; quelli di tipo C2 pari ad almeno 1/8 e C3 pari ad almeno 1/30, così come i magazzini ed i depositi. Nei locali di tipo C1 e C2 almeno il 50% della superficie finestrata apribile deve essere a parete. Valgono comunque le disposizioni più restrittive contenute nelle circolari regionali in materia.

A. 8 Caratteristiche dei servizi nei luoghi di lavoro

1. Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di almeno un servizio igienico, due qualora il numero degli addetti superi 5 unità.

2. I supermercati devono disporre inoltre di almeno un servizio igienico per i clienti; deve essere garantito almeno un servizio igienico ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti.

3. I servizi nei luoghi di lavoro devono essere tamponati a tutta altezza e dotati di:

- piatto del tipo alla turca e acqua corrente;
- antibagno con lavandino e acqua potabile.

4. Tali servizi devono avere pavimento e pareti rivestiti fino a ml. 2,00 di altezza, in materiale impermeabile e facilmente lavabile.

5. Va assicurata la ventilazione dotando il locale di finestra completamente apribile comunicante con l'esterno, della superficie di almeno mq. 0,40, o comunque assicurando un rapporto superficie apribile finestra/pavimento di 1/15. In alternativa è ammessa la ventilazione artificiale che assicuri almeno 20 ricambi/ora con mantenimento dell'aspirazione, collegata con l'accensione della luce, per almeno 3 minuti successivi all'uscita del servizio.

6. I servizi igienici devono essere collocati in modo da evitare percorsi esterni al fabbricato. Ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) deve essere assicurato un lavandino; ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti deve essere assicurata almeno una doccia

A. 9 Locali interrati e seminterrati

1. I locali interrati o seminterrati non possono essere destinati ad ambienti di lavoro o alla residenza con carattere permanente.

2. Negli edifici con vincolo storico-architettonico è ammessa l'utilizzazione dei locali seminterrati, che abbiano almeno 2/3 della loro altezza fuori terra, per attività commerciali, direzionali e di servizio; vanno comunque garantite le altezze interne richieste per la specifica attività con un minimo di ml. 2,70.

3.

IX Requisiti delle costruzioni

Art. 56 Decoro dell'ambiente urbano e delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni devono essere finalizzate a costituire una parte importante nel rinnovo e nella qualificazione dei caratteri edilizi di questo Comune e del suo sistema insediativo.
2. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno, per uso e tipologia dei materiali, il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
3. La loro realizzazione deve essere improntata al rispetto delle regole e delle caratteristiche delle diverse parti del territorio, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, senza pregiudicare gli elementi sedimentati nella memoria urbana ed i principi storicamente consolidati.
4. Pur non essendo preclusa la facoltà di proporre soluzioni innovative e creative, i nuovi interventi devono essere pertanto rispettosi degli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
5. Analogamente gli interventi di ristrutturazione e recupero dell'esistente dovranno essere indirizzati alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche del sito.
6. A tal riguardo il Responsabile del Settore/Dirigente competente, sentita l'Amministrazione Comunale, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali ed anche pregiudizievoli della pubblica incolumità di cose e persone, al fine di conseguire soluzioni più corrette e di sicurezza.
7. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Settore/Dirigente competente, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
8. Il Responsabile del Settore/Dirigente competente, può, ordinando l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 57 Elementi Caratteristici

- **Portico:** definisce un luogo aperto sostenuto da elementi verticali (pilastri o colonne) sormontato da una copertura o piano, con origine dal piano terra, appoggiati sul lato opposto ad un muro, delimitano spazi coperti con almeno un lato aperto;
- **Logge:** sono così definiti gli elementi edilizi in rientranza rispetto al filo esterno del muro perimetrale, possono anche essere costruite in sporgenza rispetto allo stesso ma chiusi su almeno tre lati oltre alla chiusura costituita da solai di pavimento e di copertura (5 lati);
- **Tettoia:** è una struttura pensile che incide sull'assetto edilizio preesistente, costituita da elementi di sostegno verticali, dotata di copertura, aperta sui lati, realizzata in legno o metallo, costituisce superficie coperta e volume ai fini della distanza da confini, strade e fabbricati;
- **Abbaini:** sono elementi architettonici ricavati sulle falde di copertura, aventi una superficie massima, calcolata in proiezione orizzontale, pari al 10% della superficie della singola falda di copertura su cui insiste;

Art. 58 Spazi liberi privati

1. Gli spazi liberi privati devono rispettare il decoro urbano in ottemperanza alle prescrizioni contenute nei precedenti articoli, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, devono essere mantenuti a verde preferibilmente arborato ed inerbato.

2. E' obbligatoria la mascheratura con piantumazione elementi vegetali rampicanti o alberature a medio/alto fusto negli insediamenti produttivi/commerciali, con le seguenti caratteristiche:

- la formazione di spazi a vegetazione arborea ed arbustiva deve avvenire per spessori consistenti, senza soluzione di continuità;
- dovrà essere adottata la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'area;
- la piantumazione avverrà per quanto possibile contestualmente alla realizzazione dell'urbanizzazione dell'area e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale;
- la sistemazione a verde non dovrà prevedere il modello del filare alberato ma dovrà adottare soluzioni progettuali a seconda degli ambiti interessati e della presenza di elementi di interesse paesistico (siepi, boschetti, ecc.) che contraddistinguono un ecosistema agrario.

3. Qualora si proceda alla messa e dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà corrispondere alle caratteristiche morfologiche e condizioni ambientali locali, fatti salvi i parametri sulle distanze riportate nel Codice Civile.

4. Il Responsabile del Settore/Dirigente, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità; altresì ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi, pericolosi, o che possono arrecare pregiudizio sotto il profilo igienico-sanitario e contrastare con gli aspetti paesaggistici e morfologici del territorio.

6. Il dirigente competente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

7. È consentito il deposito temporaneo di materiali, non putrescibili, a cielo libero nei soli ambiti di pertinenza delle attività produttive o commerciali.

Art. 59 Sporgenze ed aggetti

1. Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali: pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelle di gronda etc., aggettanti sul suolo pubblico o destinato dall'uso pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml 2,40 di altezza è vietato qualsiasi oggetto;
- b) oltre e fino a ml 5,00 di altezza sono ammesse, solo in presenza di marciapiede, sporgenze non superiori a cm 50, e devono essere contenute entro 50 centimetri dal bordo esterno dal marciapiede stesso;
- c) per tende davanti ad aperture: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale riservato al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto, compresa la bordura non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve essere contenuta almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
- d) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00;

e) per lanterne, lampade, fanali insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i seguenti limiti di sporgenza;

a- fino a ml. 5,00 di altezza solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10,00;

b- oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1,00.

2. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, fino ad una altezza di ml 5,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 60 Elementi costruttivi delle coperture

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; l'installazione di pannelli solari senza serbatoio di accumulo o fotovoltaici devono rientrare nella linea di falda.

2. Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente con soluzioni di qualità ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. In particolare i comignoli devono essere ridotti allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione dell'immobile.

3. Le aperture sulle falde dovranno essere coerenti con la soluzione di copertura adottata, e ridotte allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione d'uso ammissibile per il sottotetto.

4. Nelle zone residenziali, esclusa la zona agricola, possono essere realizzate coperture piane, fatte salve le valutazioni di carattere paesaggistico ed ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i.

Art. 61 Portici ad uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio e quindi in grado di soddisfare un interesse pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte ed a cura e spese del proprietario; la pavimentazione deve essere del tipo antigelivo e antisdrucciolevole;

2. Sono a carico del proprietario, l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità stabiliti in forma convenzionale con il Comune – assorbendo anche le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Al Comune spetta la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

3. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

4. L'ampiezza, misurata tra il filo interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a ml. 3,00 e l'altezza non inferiore a ml. 3,00 (sugli edifici esistenti è consentita, salva la dimostrazione, la deroga fino a ml. 2,90 per la realizzazione di isolamento termico).

5. Il portico non concorre al calcolo del volume per il fabbricato pertinente, mentre verrà conteggiato ai fini della superficie coperta, per effetto della proiezione sul piano orizzontale, anche in assenza di volumi utilizzabili sovrastanti.

6. Nel caso che esistano delle preesistenze in continuità con il nuovo portico o a distanza da questo inferiore ai 20 metri, il nuovo portico non potrà avere caratteristiche dimensionali diverse da quelle del portico esistente, sempreché le scelte progettuali ultime non siano tali da costituire un miglioramento nell'estetica e nella funzionalità del portico.

7. La fase di progettazione di edifici con porticati deve contenere e prevedere in forma prescrittiva anche la futura collocazione di insegne compresi i loro ingombri e modalità costruttive, qualora illuminate debbono essere a carico dell'unità corrispondente.

Art. 62 Resistenza meccanica e stabilità

Le strutture e le partizioni delle costruzioni devono essere in grado di resistere all'azione dei carichi dovuti a sollecitazioni sismiche, nel rispetto delle norme in materia ed in particolare del prescritto coefficiente di sicurezza sui materiali. Non dovranno manifestarsi eccessive deformazioni e ciò sia singolarmente per ogni membratura che come comportamento d'insieme della struttura e del complesso struttura-terreno di fondazione.

Art. 63 Igiene del suolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, delle buone regole dell'arte del costruire e le norme del presente regolamento.

Nel caso in cui il sottosuolo sia interessato dalla presenza di materie nocive o inquinanti, si deve procedere in via prioritaria alla sua caratterizzazione e bonifica.

Art. 64 Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità ascendente dal suolo e dal sottosuolo.

2. Le relative sovrastrutture (apparato fondale) devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

3. I locali al piano terra, abitabili, devono essere impostati su vespaio ventilato, oppure su solaio con sottostante camera d'aria di almeno 50 cm. di luce netta. In ogni caso la quota d'imposta del pavimento non deve essere inferiore a 40 centimetri rispetto alla quota del terreno sistemato, salva l'indicazione delle NTO in caso di ampliamento.

Per gli interventi di ampliamento è ammesso il mantenimento della quota esistente, salva la creazione di solaio con sottostante camera d'aria di almeno 50 cm. di luce netta.

4. Non sono ammessi locali abitabili con pavimento a quota inferiore rispetto al terreno esterno sistemato, salvo il caso di interventi di restauro e di risanamento conservativo, fermo restando il rispetto dei primi due commi del presente articolo.

Art. 65 Deflusso acque meteoriche

1. Le acque meteoriche, qualora le coperture prospettino su spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate nelle condotte fognarie mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito in ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a ml 2,00, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione di compatibilità idraulica del PAT, del PI e dello strumento attuativo (se presente).

Art. 66 Deflusso acque reflue

1. Gli allacciamenti degli scarichi degli insediamenti civili e assimilati, e degli insediamenti produttivi, alla rete comunale di fognatura sono concessi nella osservanza delle norme dell'Ente gestore il servizio di fognatura, a cui spetta l'onere di imprimere le procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'allacciamento, i limiti di accettabilità delle acque usate e le caratteristiche tecniche degli impianti e manufatti.

2. Va prevista in generale una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale o, in mancanza, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario.

3. Le condutture che convogliano le acque nere devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.

4. Sono sempre consentiti interventi finalizzati alla corretta infrastrutturazione ecologica e ambientale del territorio (quali, a titolo esemplificativo, gli impianti e i sistemi di lagunaggio e fitodepurazione), sulla base di progetti da concordare con gli uffici competenti.

5. Analogamente lo smaltimento delle acque nere degli insediamenti civili, assimilati e produttivi, in corpi idrici superficiali (fossi, canali, scoline, fiumi, bacini, ecc.) è consentito nel rispetto delle condizioni, procedure e prescrizioni del vigente servizio comunale di fognatura.

Art. 67 Raccolta rifiuti solidi

1. Qualsiasi nuovo strumento urbanistico attuativo e le nuove costruzioni con più unità immobiliari dovranno prevedere, già in fase progettuale, la realizzazione di piazzole riservate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani ed alle raccolte differenziate previste dalla legge e dagli appositi piani di settore.

2. Le piazzole riservate alla raccolta differenziata dovranno essere realizzate lungo la strada pubblica o comunque facilmente accessibili dagli operatori, mediante rientranze della recinzione di proprietà senza invadere l'area pubblica antistante, adeguatamente mascherate per ridurre l'impatto visivo.

3. L'esatto dimensionamento della piazzola dovrà avvenire secondo le direttive fornite dall'Ente Gestore alla raccolta, fermo restando che per determinati interventi complessi potrà essere richiesto il relativo parere.

4. È sempre ammessa la realizzazione di spazi per il compostaggio, nel rispetto delle disposizioni del vigente regolamento comunale, in materia di raccolta e conferimento di rifiuti.

Art. 68 Qualità dell'aria

1. Fanno parte gli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione, e le condizioni di effettivo utilizzo e destinazione di uso degli spazi.

2. Tutti gli apparecchi a combustione, i focolari, i caminetti e le stufe in genere, siano essi alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio – devono rispettare le norme UNI che regolano le caratteristiche costruttive e funzionali. Il comignolo deve essere costruito in modo da impedire la penetrazione di pioggia o neve, di corpi estranei; devono essere a tenuta dei prodotti della combustione e delle condense.

3. Gli odori, vapori e fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati a mezzo di idonea cappe collegate a canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con le modalità descritte nel precedente comma.

Art. 69 Ventilazione

1. L'utilizzo della ventilazione naturale va considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

2. Tale obiettivo deve essere garantito da un numero sufficiente di ricambi d'aria, in relazione alle tipologie di apertura che si intendono adottare.

3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.

4. In difetto di tale requisito devono applicarsi adeguati correttivi ai dimensionamenti effettuati.

5. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso della ventilazione stessa ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo, che può essere attuata - oltre che in intercapedini - anche all'interno dei singoli ambienti.

6. Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

Art. 70 Benessere luminoso

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.

2. La ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente nella progettazione, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso induce.

3. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale ovvero di sistemi di illuminazione misti.

4. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

5. Il controllo del soleggiamento può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

6. In attesa dell'entrata in vigore del Piano Comunale dell'illuminazione pubblica andranno adottate le misure contenute nell'allegato 11 della legge regionale n. 22/1997 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso" e della legge regionale n. 17 del 07.08.2009. In particolare si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a. Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree pubbliche e di uso pubblico, devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- b. È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- c. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.

d. E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti disperdano la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.

e. E' vietata l'installazione all'aperto **anche in aree private**, di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

7. Tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni CEI, nonché a norme specifiche in relazione a particolari destinazioni d'uso, in particolare alla L.n. 37/98 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 71 Confort termo – igrometrico - PAS

1. Le costruzioni devono essere realizzate con l'obiettivo di minimizzare il consumo di energia, tramite la riduzione delle dispersioni termiche e la promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili : rif.to DLgs 28/2011 e, s.m.i.

2. Le dispersioni di calore attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria devono essere opportunamente limitate, ai fini di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento a esigenze di economia e risparmio.

3. Vanno rispettate a riguardo le direttive e le prescrizioni contenute nelle norme di settore in vigore al momento dell'esecuzione dell'impianto.

4. Nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

5. Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggior isolamento dall'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

6. In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.

7. Per l'attività di costruzione ed esercizio della tipologia degli impianti elencati all'art. 6 commi da 1 a 9 del DLgs 28/2011 e, s.m.i. si applica la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS).

Art. 72 Benessere acustico

1. In relazione alla specifica collocazione dell'edificio e alla sua prossimità con fonti di inquinamento dovute a specifici livelli di rumorosità ambientale, dovranno essere definite le condizioni di comfort acustico.

2. L'intervento deve pertanto essere concepito e realizzato nel rispetto delle norme vigenti in materia (Legge n. 447/1995 e s.m.i. – norme UNI vigenti) e degli appositi piani di settore, in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti si mantenga a livelli tali da non comportare disturbo ed alterazione alla loro salute e consentire soddisfacenti condizioni di vivibilità e benessere psico/fisico, nelle diverse ore del giorno. Dovranno essere adottati accorgimenti strutturali ed applicazioni di materiali isolanti sui piani orizzontali e verticali per limitare il diffondersi dei rumori.

3. Per gli edifici di nuova costruzione, in relazione ai requisiti acustici passivi definiti nel D.P.C.M. del 5/12/97 e norme UNI, per quanto riguarda i rumori esterni, quelli provenienti da altre unità abitative, quelli calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto.

Art. 73 Soppalchi

1. All'interno di unità immobiliari è ammessa la realizzazione di soppalchi qualora non pregiudichino la qualità degli ambienti in cui si inseriscono.

2. Negli immobili con destinazione residenziale/direzionale/commerciale per i locali con altezza interna netta di almeno ml. 4,60 è ammesso il ricavo di soppalchi.

In tale fattispecie l'altezza interna media/netta della porzione sottopalco o sovropalco non può essere inferiore a ml. 2,20; la superficie del soppalco comprende anche le scale di accesso, non può superare il 40 % della superficie netta del locale stesso.

3. I soppalchi nei luoghi di lavoro non sono considerati come piani distinti; sono ammessi soltanto:

a) se costruiti con strutture in ferro o legno;

4. Tutti i soppalchi dovranno inoltre essere provvisti di parapetti e protezioni verso il vuoto o le scale, secondo quanto previsto dal successivo articolo 74.

5. Sui soppalchi aperti al pubblico dovranno essere esposti, in punti ben visitabili, cartelli riportanti il carico massimo ammissibile (espresso in kg/mq.), desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di progettista abilitato.

Art. 74 Scale interne ed esterne - protezioni

1. In ogni ZTO e per ogni destinazione d'uso non sono ammesse scale esterne ai fabbricati; devono essere perciò ricavate all'interno dell'edificio, possono essere prive di illuminazione diretta qualora realizzate fino al 3° livello. In tutti i casi vanno osservate ed attuate le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Nel caso di restauri e ristrutturazioni è ammessa la larghezza minima di ml. 1,00 e comunque, la larghezza è funzione alla tipologia d'intervento nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa che regola la materia;

3. Sono sempre ammesse scale di sicurezza, per qualsiasi altezza, opportunamente dimensionate in rapporto alle esigenze di sgombero del fabbricato che servono; non sono ammesse scale di sicurezza del tipo a chiocciola.

4. Per le scale interne ad alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml.1,00; in ogni caso va sempre dimostrato il rapporto $2a+p = 62/64$ cm.. Le scale comuni previste negli edifici plurifamiliari a servizio di più alloggi/unità devono avere larghezza minima di ml. 1,20. in tutti i casi

5. Per le scale a chiocciola, la pedata misurata alla distanza di cm 15 dall'estremità più stretta, deve essere non inferiore a cm 15. L'alzata non deve essere superiore ai cm 20, salve le indicazioni della DGRV n. 1428/2011 e, s.m.i..

6. È fatto salvo in ogni caso il mantenimento di misure inferiori, qualora preesistenti e non vi siano modificazioni all'uso dei locali.

7. Anche per le scale interne dovranno essere impiegati materiali idonei a garantire l'incolumità dell'utente ed in ogni caso avere una superficie di calpestio antisdrucciolo.

8. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

9. In tutti i fabbricati con più di tre livelli, deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed adeguatamente insonorizzato nei confronti di locali abitabili.

10. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml 2,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere l'altezza minima di ml 1,05; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

Art. 75 Cortili – Lastricato solare

Per **lastricato solare** si intende la copertura piana di un edificio delimitata da pareti verticali da essa emergenti.

I cortili ed i lastrici solari devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- Superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano;
- distanza minima tra pareti opposte conforme a quella prevista dalle NTO;
- devono essere opportunamente pavimentati in modo da assicurare il rapido deflusso delle acque; devono essere facilmente accessibili dall'esterno;

1. La presenza di cortili all'interno delle costruzioni va valutata quale elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno.

2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da costruzioni lungo tutto il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

3. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati, con esclusione dei fabbricati unifamiliari.

4. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno e devono avere un marciapiede lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Art. 76 Cavedi - pozzi luce o chiostrina

1. È l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare i soli vani accessori di abitazione.

2. Devono essere provvisti di adeguata pavimentazione, di sistema di smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione alla base con diretta comunicazione verso l'esterno, ed inoltre:

- non sono ammessi, sulle pareti dei fabbricati prospettanti, aggetti né coperture;
- la superficie non deve essere inferiore al 10% della somma delle superfici delle pareti che ivi prospettano;

Art. 77 Ricoveri attrezzi e arredi per il giardino

1. Si considerano ricoveri attrezzi e arredi per il giardino i gazebo, i pergolati ed i chioschi;

a. - **Gazebo:** si intende una struttura di arredo isolata, aperta su tutti i lati, generalmente realizzato in legno o metallo, costituita da elementi verticali, completa di eventuale copertura ombreggiante quali tende, rete antigraffio e simili.

b. - **Pergolato/pompeiana:** si intende una struttura in legno o metallo, aperta su tutti i lati e priva di copertura, può essere isolata o addossata all'edificio principale, definita da elementi verticali portanti con soprastante orditura di travi o arcarecci a sviluppo orizzontale, completa di eventuale copertura ombreggiante quali tende, rete antigraffio e simili.

c. per **chiosco/ricovero attrezzi da giardino** si intende una struttura, priva di fondazioni, avente le seguenti caratteristiche costruttive e dimensionali:

- struttura in legno o metallo;
- copertura a due falde con materiale in sintonia al contesto urbano circostante e con l'edificio principale esistente;
- altezza interna media massima di ml 2.20;
- superficie coperta **o occupata** massima di mq. ~~7,00~~ 10,00;
- eventuale pavimentazione per la posa in opera realizzata in getto di cls o altri materiali limitata alla sola superficie coperta;
- eventuale sgrondo delle acque non deve determinare stillicidio gravante su proprietà confinante (art. 908 C.C.);

2. Gli elementi così definiti al comma precedente possono essere installati senza alcun provvedimento autorizzativo, fatta eccezione per quelli che ricadono in zona di vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i., per i quali sarà necessario richiedere preventivamente l'Autorizzazione ai sensi della normativa vigente, non richiedono disponibilità volumetrica e non sono soggetti alla disciplina sulle distanze da confini e fabbricati, salvo il Codice Civile.

3. Sono invece soggetti a S.C.I.A. e, fatta salva l'autorizzazione ambientale, i chioschi che non rispettano le caratteristiche riportate al precedente punto 1/c.

4. In ogni caso è consentito un solo chiosco/ricovero attrezzi da giardino per ogni area destinata ad orto o giardino, pertinenziale all'unità o al fabbricato qualora l'area sia di proprietà indivisa (BCNC), a condizione che sull'area non vi sia già la presenza di altre preesistenze quali: ricoveri, baracche, altre strutture chiuse o dotate di copertura.

Art. 78 Opere stagionali per attività commerciali

1. Si considerano opere stagionali l'arredo urbano inteso come tutti gli elementi come gazebi, sedie, tavoli, pedane, ombrelloni, fioriere, lampade per riscaldamento, botti di legno, ecc. che possono essere collocati all'esterno degli esercizi pubblici al fine di creare spazi per l'aggregazione ed il ristoro all'aperto.

In particolare i gazebi sono strutture accessorie ad un esercizio principale identificabili come installazioni precarie al servizio del pubblico, realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati ma non fissati al suolo pubblico.

I gazebi devono conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a. devono essere realizzati in legno o metallo;
- b. gli arredi all'interno dei detti gazebi dovranno rispondere a criteri di funzionalità e decoro e dovranno essere in sintonia sia con la struttura che li ospita, che con il contesto urbano circostante; devono inoltre adeguarsi alle norme antinfortunistiche di sicurezza;
- c. devono avere una dimensione massima di mq. 80,00, ridotta del 50% in centro storico, con altezza interna non inferiore a ml. 3,00;
- d. collegati strutturalmente con l'edificio adiacente, devono assicurare un passaggio di m. 2,00 o mantenere quello esistente, se già presente un marciapiede pedonale pubblico di passaggio;
- e. la pavimentazione (pavimenti galleggianti, quadrotti in pietra, legno ad incastro, o simili) deve essere a struttura modulare facilmente smontabile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti;
- f. devono osservare tutte le prescrizioni in materia di sicurezza e di superamento barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da portatori di handicap anche in carrozzella;
- g. non sono consentite forme pubblicitarie e l'apposizione di insegne;
- h. è vietato pregiudicare la visibilità per il traffico veicolare e/o pedonale o la segnaletica orizzontale e verticale;

- i. gli eventuali impianti di areazione o condizionamento, gruppi elettrogeni ed altre apparecchiature similari di servizio alla struttura, dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo alla circolazione pedonale e dovranno in ogni caso essere opportunamente protetti ed inseriti nella struttura in modo tale da non arrecare danno estetico oppure danni sotto il profilo della sicurezza.
- j. per il riscaldamento invernale possono essere autorizzati irradiator di calore, alimentati da combustibile gassoso con bombole di capacità non superiore a 15 kg in spazi aperti e ben areati (portici e comunque spazi in cui la superficie verticale aperta sia superiore alla superficie di pavimento coperta); gli irradiator di calore dovranno essere certificati secondo le norme CE, con omologazione che attesti la conformità del prodotto; dovranno essere collocati in maniera tale da non costituire intralcio e/o pericolo per gli utenti;
- k. rimane l'obbligo di provvedere al preventivo ottenimento delle eventuali Autorizzazioni necessarie (tassa sull'occupazione del suolo pubblico, autorizzazione sanitaria, nulla-osta ai sensi del Codice della Strada, ecc...).

2. I gazebi così definiti al comma precedente sono assoggettati alla presentazione della semplice comunicazione come disposto dall'art.6 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

3. Le opere stagionali così definite al comma 1 sono limitate ad un tempo massimo di 6 (sei) mesi.

Art. 79 Accessibilità

Nella progettazione di edifici pubblici o privati, che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo o sociale, dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche; tale prescrizione va attuata anche in sede di progettazione e realizzazione di opere infrastrutturali.

Art. 80 Spazi pubblici e di uso pubblico

1. Gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitarne le condizioni di accessibilità, nel rispetto del Codice della Strada.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitarne possibili ristagni.

3. I materiali e le modalità costruttive dovranno essere definiti per ogni contesto urbano, in ragione delle caratteristiche del sistema ambientale, tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storica consolidata nel tempo.

4. Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel vigente strumento urbanistico e negli appositi piani di settore.

5. I progetti di sistemazione viaria contestualmente alla risagomatura della strada e alla sistemazione delle superfici stradali, dovranno prendere in considerazione la riqualificazione dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico, e prevedere l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

6. L'uso del sottosuolo deve essere oggetto di apposito piano di settore, nel rispetto delle direttive ministeriali in materia.

Art. 81 Marciapiedi e passaggi pedonali

1. Tutte le strade di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. I marciapiedi dovranno essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo libero di 1,50 m., tale larghezza può essere derogata per comprovate ragioni funzionali.

2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.

3. Per le costruzioni realizzate in adiacenza delle aree pubbliche il dirigente competente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Art. 82 Piste ciclabili

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le prescrizioni del Piano degli Interventi e rispettate le prescrizioni ed i vincoli espressi dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

2. I tracciati ciclabili devono essere orientati a favorire l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.

3. La dimensione ed le caratteristiche, nel rispetto delle suddette prescrizioni, devono tenere conto della gerarchia degli assi viari, del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.

4. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a m 2,50 e devono essere realizzate in sede propria e precluse con opportuni ostacoli al transito dei mezzi motorizzati.

Art. 83 Accessi carrai - rampe

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici o aperti al pubblico, devono essere opportunamente segnalate;

2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati, devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della rampa ed il ciglio interno della strada o marciapiede se esistente, deve essere garantita la sosta in piano per autoveicoli di almeno ml. 5,00 di lunghezza;

3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m 0,90, qualora prive di accessibilità dall'interno del fabbricato. Per le costruzioni soggette alle norme di Prevenzione incendi si applicano le disposizioni del DPR 151/2011;

4. La corsia a servizio delle autorimesse devono avere larghezza non inferiore a m.5,00;

5. Nelle zone agricole non sono consentite rampe esterne ai fabbricati;

6. Nel caso in cui il nuovo accesso comporti la realizzazione di nuovo ponte carraio, che preveda il tombinamento, deve essere prevista la realizzazione di palificata su entrambi i lati, a monte ed a valle del tratto tombinato, per una estesa di almeno ml. 2,00 a garanzia della tenuta delle sponde;

7. Negli ambiti di lottizzazione, ancorchè già realizzati, potranno essere installati cancelli in prossimità degli accessi carrai , anche a filo degli stessi, purchè muniti di comando a distanza

Art. 84 Antenne e Parabole

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare, o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna di tipo centralizzato; tale obbligatorietà negli edifici del tipo a blocco o in linea e comunque in tutti i casi in cui il solaio di copertura sia comune agli alloggi/unità;

2. Le antenne e parabole debbono essere collocate esclusivamente sulle coperture ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche e spinte al vento.

3. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

4. I cavi devono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi opportunamente protetti e saldamente ancorati.

5. L'installazione di ripetitori ed antenne di trasmissione deve essere eseguita tenendo conto del contesto ambientale; dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto del manufatto. La richiesta dovrà altresì essere accompagnata da uno studio attestante il livello di inquinamento prodotto, ed il grado di compatibilità con il contesto insediativo. A tale proposito devono essere rispettate le norme del D.M. 10.9.1999 e, s.m.i., sulle emissioni elettromagnetiche e le relative norme regionali in materia.

Art. 85 Insegne

1. I mezzi pubblicitari sono da considerare parte integrante del paesaggio urbano e influiscono sul carattere dei luoghi.

2. Pertanto l'apposizione di insegne e di altri mezzi di pubblicità sugli edifici deve tenere conto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e degli eventuali gradi di protezione stabiliti dallo strumento urbanistico

3. È conseguentemente ammessa l'installazione di insegne e l'affissione di manifesti e, in genere, di cartelli e mezzi pubblicitari nel rispetto delle norme di tutela del sistema ambientale contenute nello strumento urbanistico vigente, e secondo le modalità stabilite dagli strumenti di settore.

4. Qualora non siano già state installate altre insegne su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste.

5. Non potranno essere installate insegne luminose con colori semaforici in prossimità degli incroci stradali, né cartelli che possano costituire pericolo per la viabilità. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo dal Codice della Strada.

6. In caso di inosservanza dell'obbligo della preventiva autorizzazione per l'installazione di insegne, cartelli e tabelle indicatrici, il dirigente/responsabile competente, sentito l'ufficio di P.L. potrà diffidare gli interessati a rimuovere il mezzo pubblicitario non autorizzato entro il termine di

giorni 30, provvedendo successivamente, in caso di inadempienza, alla rimozione dei manufatti a mezzo del personale del Comune; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge.

Art. 86 Tende

- 1.** Sono ammesse tende a carattere stagionale, non installate su strutture stabilmente infisse al suolo, ma su supporti mobili a sbalzo.
- 2.** Nel caso in cui sia prevista l'installazione permanente o su strutture stabilmente infisse al suolo, dovrà essere presentata apposita istanza edilizia ai sensi della normativa vigente, corredata, se del caso, dei pareri obbligatori.
- 3.** Le tende devono essere di norma dello stesso tipo e colore di quelle eventualmente esistenti sull'edificio di pertinenza.
- 4.** Qualora non siano state installate altre tende su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità e la sicurezza.
- 5.** In caso di violazione a quanto previsto dal presente articolo, il dirigente/responsabile competente, previa diffida e sentito il parere della C.E.I., potrà ordinare la rimozione delle tende, provvedendo d'ufficio, in caso di inerzia degli interessati; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge.

Art. 87 Alberature e verde in aree private

- 1.** Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente erborato.
- 2.** Qualora si procede alla messa a dimora di alberature d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.
- 3.** Le alberature dovranno essere disposte in modo tale da non creare pregiudizi per la visibilità e il traffico o aggravare le conseguenze per uscita di strada di autoveicoli; non dovranno risultare da esse gocciolamenti che alterino la percorribilità del nastro stradale per tratti scivolosi o formazione di ghiaccio.

Art. 88 Recinzioni

- 1.** L'altezza massima dovrà conformarsi a quella del contesto, con un massimo di ml 1.50, fino a tale altezza è consentita la sua realizzazione in muratura piena o, in alternativa, può essere realizzata con la parte in muratura fino ad un massimo di ml. 1,00 e soprastante rete metallica del tipo plasticato o ringhiera.

È fatta salva la facoltà di allineamento, qualora prevalente, in altezza e tipologia, con le adiacenti recinzioni; in corrispondenza dei cancelli è consentita la realizzazione della sola struttura portante di sostegno con altezza di ml 1,80-2,00.

L'eventuale siepe o alberature da plantumare dovranno rispettare le distanze minime stabilite dal Codice Civile e collocate all'interno della proprietà.

2. Nelle zone residenziali, tipo A, B, C, non sono ammesse recinzioni di tipo industriale, costituite da pannelli nervati orizzontali e montanti in C.A., né riportanti sagomatura e decorazioni tali da contrastare con fatti estetici (imitazioni in cls. di elementi in legno, riproduzione continua di oggetti, ecc.).

3. Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al primo comma del presente articolo per i tratti sul fronte strada; per gli altri lati sono consentite recinzioni cieche fino a ml. 2,20 di altezza con elementi a pannelli prefabbricati in cls..

4. Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, qualsiasi tipo di recinzione non deve superare l'altezza massima di ml. 2,00 ed essere eseguita con pali e rete metallica; è fatta salva la facoltà di realizzare recinzioni, per le sole parti visibili dalla via pubblica, con le caratteristiche di cui al precedente comma 1

5. In tutti i casi di nuova formazione, gli accessi carrai devono essere arretrati rispetto al filo interno della proprietà stradale di almeno ml. 5,00 per consentire la sosta in piano e fuori della sede stradale di un veicolo.

6. Non sono ammesse continuità tali da creare pregiudizio alla visibilità ed al traffico, o tali da aggravare l'immissione di un autoveicolo sulla e dalla via pubblica o privata. Non dovranno essere presenti elementi offendicoli o fili spinati, ovvero il rispetto alle distanze da strade, corsi d'acqua, ecc.. .

Art. 89 Sistemazioni agrarie –movimenti di terra

1. In zona agricola sono vietati tutti gli interventi di sistemazione agraria (spianamenti, baulature, scavo di fossi e scoline di sgrondo, attraversamenti tombinati, ancorché interni al fondo, ecc...), in **assenza di titolo abilitativo S.C.I.A.** corredato da: a) – planimetria planoaltimetrica della morfologia e giacitura attuale dei terreni e quella di progetto; b) - parere Consorziale; c) – relazione che giustifichi l'intervento da cui deriva il rispetto progettuale alle previsioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica,

2. In coincidenza di interventi edificatori, gli eventuali movimenti di terra che comportino alterazioni all'andamento naturale devono essere adeguatamente motivati e giustificati.

3. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere adeguatamente inerbate e realizzate con materiali coerenti con i caratteri del sistema ambientale.

4. Gli interventi di cui al presente articolo debbono uniformarsi alle indicazioni/previsioni del Piano delle Acque Comunale e della relativa Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Art. 90 Terre e rocce da scavo

L'attuale disciplina dell'utilizzo delle terre e rocce da scavo è contenuta nel nuovo regolamento adottato con il DM 10/08/2012 n. 161, salvi i progetti per i quali è in corso la procedura ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 del Codice Ambientale in vigore fino al 4 aprile 2013.

Art. 91 Impianti tecnologici

In fase di richiesta di Permesso di Costruire (e comunque prima del suo rilascio) o presentazione della D.I.A./S.C.I.A., deve essere prodotto il progetto di tutti gli impianti tecnologici previsti ai sensi del Decreto 22 gennaio 2008 n.37 e, s.m.i.;

- il progetto o schema deve essere esteso e comprendere tutti gli impianti previsti nelle aree e spazi comuni/pertinenziali

- inoltre nel caso di nuovi edifici o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati nel rispetto normativo del DLgs 28/2011 e, s.m.i.

-

X Prescrizioni di carattere speciale

Art. 92 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico o storico artistico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla competente Soprintendenza, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico artistico o archeologico.

Art. 93 Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare anche nelle aree di proprietà privata, previa avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:

- a- tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b- segnaletica stradale e turistica;
- c- piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti e altre infrastrutture;
- d- mensole, ganci, tubi; paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e- quadri per affissioni e simili.

2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e a spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono colpirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

Art. 94 Apertura di accessi e di strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli l'incolumità pubblica di cose e persone, il decoro e l'igiene pubblica.

2. Sono vietati accessi e strade private che sboccano su arterie di grande importanza o di traffico intenso senza la previa autorizzazione da parte del gestore/proprietario la strada stessa.

3. Gli accessi devono essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

4. Salve le prescrizioni del Codice della Strada e Regolamento di Attuazione.

Art. 95 Prescrizioni per manufatti particolari

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettoniche di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive, previsti nelle lottizzazioni convenzionate.

2. In generale quando detti impianti abbiano caratteristiche assimilabili alle costruzioni ammissibili nella zona (ad esempio centraline ed edifici per idrovore, cabine di notevoli dimensioni) dovranno rispettare, per quanto possibile, le norme di zona, e potranno per contro derogare dagli indici volumetrici.

3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 31, lettera d), L. n. 457/78, nei programmi di riqualificazione urbana ed ambientale, nelle lottizzazioni di aree residenziali, commerciali e produttive, nella realizzazione di nuove strade e sistemazione delle aree a servizi e destinate ad attrezzature di interesse comune, deve essere previsto il cablaggio delle reti informatiche.

4. Gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi convenzionati dovranno prevedere, fra le opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di specifici condotti destinati ad accogliere la posa delle reti tecnologiche per fibre ottiche.

5. Sono consentite deroghe ai sensi dell'art. 80 della L.r. 61/85 e, s.m.i.

Art. 96 Fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.

1. Negli interventi di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti si ha l'obbligo dell'integrazione delle fonti rinnovabili, così come stabilito dall'art.11 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 e, s.m.i.

2. L'inosservanza all'obbligo di cui al punto precedente comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

3. Per gli impianti fotovoltaici si deve far riferimento alla normativa vigente statale e regionale.

Art. 97 Sistemi solari Passivi

1. Nelle nuove costruzioni e nell'esistente, le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo

2. sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici.

2. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a. siano approvate preventivamente dalla Commissione Edilizia, con particolare riguardo al rapporto con il paesaggio;
- b. dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c. siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- d. i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa vigente e dal presente regolamento edilizio;
- e. sia dotata di opportuni sistemi schermanti per evitare il surriscaldamento estivo;
- f. il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- g. la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

XI Norme finali e transitorie

Art. 98 Entrata in vigore

1. Dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, nonché delle Norme Tecniche Operative del PI, tutte le norme di natura edilizio/urbanistica eventualmente contenute in altri regolamenti comunali precedentemente in vigore, dovranno ritenersi implicitamente abrogate.

Art. 99 Poteri di deroga

1. È consentito al dirigente competente il rilascio di permessi o autorizzazioni in deroga alle norme ed alle previsioni urbanistiche generali, con esclusione delle previsioni contenute nell'ambito di strumenti attuativi

2. La deroga deve essere preceduta da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3. Non sono ammesse deroghe alle norme antisismiche, di sicurezza, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, fatto salvo nulla osta degli organi preposti.

4. Sono ammesse deroghe alle norme ed ai requisiti in materia igienico sanitaria solo nel caso di parere preventivo favorevole del Settore Igiene Pubblica e negli altri casi previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia.

Art. 100 Sanzioni

1. L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, comporta l'applicazione delle sanzioni pecuniarie/amministrative previste dalla normativa vigente.

Art. 101 Nuove disposizioni legislative e normative

"....."

NORME TECNICHE OPERATIVE

INDICE

Titolo I: NORME GENERALI	65
Art. 1 - Finalità, obiettivi generali, contenuti	65
Art. 2 – Elaborati del P.I.	66
Art. 3 – Attuazione ed efficacia	68
Titolo II: DEFINIZIONI E PARAMETRI	69
Art. 4 - Definizione parametri urbanistici	69
Art. 5 - Definizione parametri elementi architettonici	73
Art. 6 – Definizione distanze	74
Art. 7 - Definizione tipologie di intervento	76
Art. 8 - Destinazioni d'uso	78
Titolo III: ATTUAZIONE DEL P.I.	79
Art. 9 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)	79
Art. 10 - Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.)	81
Art. 11 – Fabbricati storici soggetti a grado di protezione	82
Art. 12 – Perequazione, compensazione e credito edilizio	85
Art. 13 - Accordi pubblico privato	86
Titolo IV: SISTEMA RESIDENZIALE	87
Art. 14 – Classificazione zone residenziali	87
Art. 15 – ZTO A - Centri storici	89
Art. 16 – ZTO B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate	92
Art. 17 – ZTO C1 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate	95
Art. 18 – ZTO C1.1 - parti del territorio non più compatibili con la destinazione agricola	99
Art. 19 – ZTO C1.2 – Zone Ex C2	102
Art. 20 – ZTO C1.S – Zona residenziale a bassa densità edificatoria	104
Art. 21 – ZTO C1.E – nuclei consolidati	107
Art. 22 – ZTO C2 - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate	111
Titolo V: SISTEMA PRODUTTIVO	113
Art. 23 – Classificazione zone per attività economiche	113
Art. 24 – ZTO D1 – artigianali e industriali	114
Art. 25 – ZTO D2 – Commerciali, direzionali e turistiche	117
Art. 26 – Attività produttive localizzate in difformità dalle destinazioni di zona	120
Art. 27 – Sportello unico attività produttive	123
Titolo VI: SISTEMA AMBIENTALE	124
Art. 28 – ZTO E per Attività Agricole	124
Art. 29 – Edifici non funzionali alla conduzione agricola del fondo	129
Art. 30 – Verde privato	131
Art. 31 – Graticolato romano	132
Art. 32– Aree a rischio idraulico	134
Titolo VII: SISTEMA DEI SERVIZI	135
Art. 33 – Classificazione zone a servizi	135
Art. 34 – ZTO Fa per l'istruzione	136
Art. 35 – ZTO Fb per attrezzature di interesse collettivo	137
Art. 36 – ZTO Fc attrezzate a parco, gioco e sport	139
Art. 37 – ZTO Fd per parcheggi	142
Art. 38 – Servizi a rete e puntuali	144
Art. 39 – Opere di urbanizzazione, norme generali	146
Art. 40 – Oneri di urbanizzazione	147
Titolo VIII: SISTEMA DELLA MOBILITA'	148
Art. 41 – Classificazione aree destinate alla mobilità	148
Art. 42 – Classificazione delle strade	149
Art. 43 – Piste ciclabili	152
Art. 44 – Aree per la distribuzione carburante (ZTO Fe)	154
Titolo IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	156
Art. 45 – Vincolo paesaggistico e Monumentale D.Lgs. 42/04, ex L. 431/85, ex L. 1089/39 e L.1497/39	156
Art. 46 – Idrografia	157
Art. 47 – Cimiteri	159

Titolo X: PIANI DI SETTORE.....	160
Art. 48 – Norme generali per i piani di settore	160
Titolo XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	161
Art. 49 – Dergoghe	161
Art. 50 – Disposizione transitoria	162
Art. 51 – Entrata in vigore e disposizioni finali	163

TITOLO I: NORME GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

1. Il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Pianiga norma gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale in attuazione alle prescrizioni e alle direttive della L.R. n. 11/2004 e del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Conferenza dei Servizi del 08.04.2010
2. Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
3. I contenuti del P.I. sono ordinati per sistemi:
 - a) residenziale;
 - b) produttivo;
 - c) ambientale;
 - d) servizi;
 - e) mobilità;e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.

ART. 2 – ELABORATI DEL P.I.

1. Il P.I. è formato da:

- Elab. 01.a – Zonizzazione Territorio Comunale (Mellaredo-Rivale) scala 1: 5.000
- Elab. 01.b – Zonizzazione Territorio Comunale (Albarea-Pianiga) scala 1: 5.000
- Elab. 01.c - Zonizzazione Territorio Comunale (Baluello-Cazzago) scala 1: 5.000

- Elab. 02.a – Zonizzazione – Mellaredo Nord scala 1: 2.000
- Elab. 02.b – Zonizzazione –Rivale Nord scala 1: 2.000
- Elab. 02.c – Zonizzazione – Pianiga Nord scala 1: 2.000
- Elab. 02.d – Zonizzazione – Baluello Nord scala 1: 2.000
- Elab. 02.e – Zonizzazione – Mellaredo Centro scala 1: 2.000
- Elab. 02.f – Zonizzazione – Rivale Centro scala 1: 2.000
- Elab. 02.g – Zonizzazione – Pianiga Centro scala 1: 2.000
- Elab. 02.h – Zonizzazione – Baluello Sud scala 1: 2.000
- Elab. 02.i – Zonizzazione – Albarea scala 1: 2.000
- Elab. 02.l – Zonizzazione – Cazzago Centro scala 1: 2.000
- Elab. 02.m – Zonizzazione – Cazzago Zona Industriale scala 1: 2.000
- Elab. 02.n – Zonizzazione – Cazzago Sud scala 1: 2.000

- Elab. 03.a – Vincoli (Mellaredo-Rivale) scala 1: 5.000
- Elab. 03.b – Vincoli (Albarea-Pianiga) scala 1: 5.000
- Elab. 03.c – Vincoli (Baluello-Cazzago) scala 1: 5.000

- Elab. 04 – Norme Tecniche Operative
- Elab. 05 – Relazione Tecnico-Illustrativa

- Elab. 06 – Registro del consumo di SAU
 - i. All. 06a – Uso del suolo e consumo di SAU scala 1: 5.000
 - ii. All. 06b – Uso del suolo e consumo di SAU scala 1: 5.000
 - iii. All. 06c – Uso del suolo e consumo di SAU scala 1: 5.000

- Elab. 07 – Prontuario della mitigazione ambientale
- Elab. 08 – Schedatura degli edifici con grado di protezione
- Elab. 09 – Schede progettuali
- Elab. 10 – Schede edifici produttivi in zona impropria (Variante Prg Schede L.R. 11/85 - DGR 3805 del 10.10.1991) riconfermate nel presente PI
- Elab. 11 – Proposta progettuale per la riqualificazione del centro di Pianiga
- Elab. 12 – Valutazione Incidenza – Dichiarazione di esclusione

2. Tra gli elaborati costitutivi del P.I., come elencati al precedente comma 1 del presente Articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti:

- Elab. 01.a – Zonizzazione Territorio Comunale (Mellaredo-Rivale) scala 1: 5.000
- Elab. 01.b – Zonizzazione Territorio Comunale (Albarea-Pianiga) scala 1: 5.000
- Elab. 01.c - Zonizzazione Territorio Comunale (Baluello-Cazzago) scala 1: 5.000
- Elab. 02.a – Zonizzazione – Mellaredo Nord scala 1: 2.000
- Elab. 02.b – Zonizzazione –Rivale Nord scala 1: 2.000
- Elab. 02.c – Zonizzazione – Pianiga Nord scala 1: 2.000
- Elab. 02.d – Zonizzazione – Baluello Nord scala 1: 2.000
- Elab. 02.e – Zonizzazione – Mellaredo Centro scala 1: 2.000
- Elab. 02.f – Zonizzazione – Rivale Centro scala 1: 2.000
- Elab. 02.g – Zonizzazione – Pianiga Centro scala 1: 2.000

- Elab. 02.h – Zonizzazione – Baluello Sud scala 1: 2.000
- Elab. 02.i – Zonizzazione – Albarea scala 1: 2.000
- Elab. 02.l – Zonizzazione – Cazzago Centro scala 1: 2.000
- Elab. 02.m – Zonizzazione – Cazzago Zona Industriale scala 1: 2.000
- Elab. 02.n – Zonizzazione – Cazzago Sud scala 1: 2.000
- Elab. 03.a – Vincoli (Mellaredo-Rivale) scala 1: 5.000
- Elab. 03.b – Vincoli (Albarea-Pianiga) scala 1: 5.000
- Elab. 03.c – Vincoli (Baluello-Cazzago) scala 1: 5.000
- Elab. 04 – Norme Tecniche Operative
- Elab. 08 – Schedatura degli edifici con grado di protezione
- Elab. 09 – Schede progetto
- Elab. 10 – Schede edifici produttivi in zona impropria (Variante Prg Schede L.R. 11/87 - DGR 3805 del 10.10.1991)
riconfermate nel presente PI

ART. 3 – ATTUAZIONE ED EFFICACIA

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Pianiga si articola in P.A.T. e P.I..
2. Il P.I. si attua per mezzo di:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa privata e pubblica;
 - b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
 - c) Opere Pubbliche (OO.PP.);
 - d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della L.R. 11/2004.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono, come previsto dall'Art. 18 della L.R. 11/2004, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
4. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del P.I. o nelle planimetrie del P.I. rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
 - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (cioè a denominatore minore);
 - tra le planimetrie e le N.T.O., prevalgono le N.T.O.;
 - tra le planimetrie del P.I. ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.
5. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, paesaggistico, ecc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.
6. In sede di PUA i limiti delle zone potranno essere riverificati e riaggiustati conseguentemente al passaggio di scala, fermo restando i diritti di terzi.

TITOLO II: DEFINIZIONI E PARAMETRI

ART. 4 - DEFINIZIONE PARAMETRI URBANISTICI

1. Si riportano di seguito le definizioni urbanistiche per l'attuazione del P.I.:

a) *Superficie territoriale (St):*

è la superficie di tutta l'area, misurata con rilievo topografico, comprensiva dei fondi da edificare e delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste dal P.I.; essa viene presa in considerazione nel caso di strumenti urbanistici attuativi

b) *Superficie fondiaria (Sf):*

è la superficie reale del lotto, misurata con rilievo topografico, al netto delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste, ai sensi dell'articolo 4 della legge 847 del 29.09.64; essa viene presa in considerazione nel caso di interventi diretti con indice di edificabilità.

c) *Indice di edificabilità territoriale (It):*

è il rapporto tra la superficie dell'area complessiva, comprese le aree che saranno oggetto di opere di urbanizzazione, e il volume edificabile; è calcolato in mc/mq.

d) *Indice di edificabilità fondiaria (If):*

è il rapporto tra la superficie dell'area pertinenziale escluse le aree di urbanizzazione, e il volume edificabile; è calcolato in mc/mq

e) *Indice di copertura (Ic)*

è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria espresso in percentuale.

f) *Superficie netta di pavimento S.N.P.*

rappresenta la quantità massima di superficie (mq.) edificabile anche su più piani: si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne a servizio di piani abitabili (per la loro proiezione)

Non sono inoltre compresi nel calcolo della S.N.P. le seguenti superfici:

a) Autorimessa (posto auto: dimensioni minime ml. 3,00 x ml. 5,00) per unità abitativa/alloggio così dimensionata:

a.1) singola : fino a mq. 20

a.2) doppia : fino a mq. 35

b) locali tecnici e/o lavanderie sino ad un massimo di 8 mq;

c) portici fino ad un massimo del 30% della SNP, e secondo l'art. 57 del R.E.;

d) eventuali sottotetti, praticabili e/o accessibili, la cui realizzazione determina comunque piano;

e) logge fino ad una profondità di ml. 1,50;

f) dal calcolo della S.N.P. vanno escluse le superfici ricavate nei piani interrati mentre vanno comprese le superfici del piano seminterrato qualora la porzione fuori terra con riferimento alla quota 0,00 corrisponda ad almeno 1/3 della sua altezza interna. In tal caso l'altezza fuori terra concorre al calcolo dell'altezza massima.

Nel calcolo di trasformazione tra Volume e S.N.P. si usa il coefficiente 2,70.

g) *Superficie coperta:*

è la superficie ottenuta per proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, dotate di copertura con estradosso ad una quota superiore a ml. 0,50

dal piano campagna. Non concorrono alla formazione della superficie coperta: **comunque devono rispettare la distanza minima di ml. 1,50 dal confine di proprietà, nel rispetto del Codice Civile.**

1. i balconi, gli sporti, i cornicioni di gronda, con larghezza/sporgenza non superiore a ml. 1,50;
2. le serre stagionali di cui alla L.r. 11/2004 e, s.m.i., le piscine;
3. le pompeiane ed i gazebo e simili, tutti non dotati di copertura fissa;
5. impianti tecnologici, ivi compresi impianti fotovoltaici o solare termico a terra;
6. le parti completamente interrato

h) Superficie utile

è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra dell'edificio, compresi i vani scala interni, al netto di murature portanti, setti e pilastri in c.a., tramezzature interne e perimetrali, sguinci e vani di porte e finestre e superfici a sottotetto

i) Altezza massima

si intende il valore massimo dell'altezza dell'edificio calcolata tra l'imposta del piano terra e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano;
nel caso di solaio inclinato: l'altezza è riferita alla media delle altezze;
nel caso di solaio di copertura realizzato con travatura a vista: l'altezza va misurata sottotrave. Non vengono conteggiati eventuali controsoffitti.

j) Altezza interna minima dei locali

- metri 3.00 nei locali per usi produttivi, laboratori artigianali, officine ecc.;
 - metri 3.00 nei locali per usi commerciali e/o aperti al pubblico, portici e gallerie di uso pubblico;
 - metri 3.00 nei locali ad uso annessi agricoli, fienili, depositi attrezzi, stalle;
 - metri 2.70 nei locali residenziali abitabili, cucine, soggiorni, camere, salotti e sale da pranzo, uffici privati e studi professionali, artigianali di servizio;
 - metri 2.40 nei locali ad uso servizi, bagni, lavanderie, corridoi, angoli cottura, garage, magazzini e ripostigli;
- Dette altezze sono da intendersi anche come media proporzionale tra le altezze minime e massime del locale

k) Piano campagna:

è la quota media dell'area di sedime dell'edificio prima dell'intervento edilizio e corrisponde al livello naturale medio dei luoghi prima di eventuali trasformazioni morfologiche introdotte da parte dell'uomo, escluse quelle conseguenti all'attività agricola.

l) Definizione quota 0,00:

è riferita alla quota della-strada o marciapiedi adiacente al lotto e in mancanza di questa, essa dovrà essere riferita alla quota del piano di campagna, di cui al precedente punto. Negli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, la quota zero dovrà essere mantenuta inalterata ai fini della determinazione del volume di progetto.

m) Piano di Imposta dei locali :

si prescrive che nei nuovi fabbricati ed in quelli oggetto di ampliamento o demolizione e ricostruzione tutti i locali posti al piano terra, devono essere sopraelevati rispetto alla quota +/- 0.00 di almeno 40 cm.; tale misura non concorre al calcolo dell'altezza massima.

La quota 0,00 è definita con riferimento alle strade e piazze esistenti e prospettanti l'intervento, in assenza di tale riferimento, la quota +/- 0,00 viene determinata dalla quota media campagna sulla base di un rilievo altimetrico del lotto e delle aree limitrofe.

Per gli interventi di ampliamento è consentita una quota minima del pavimento del piano terra di +15 cm rispetto al piano campagna per usi residenziali e di +5 cm rispetto alla quota del marciapiede stradale più vicino per usi diversi dal residenziale.

Gli atti abilitativi che prevedono la realizzazione di piani e/o locali interrati, sono rilasciati previa presentazione di atto d'obbligo, registrato ai RR.II., con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento.

n) Numero dei piani (N):

si intende il numero dei piani abitabili e/o accessibili; per ogni zona territoriale omogenea il numero massimo dei piani realizzabili è indicato nelle rispettive tabelle di zona.

Per soffitto dell'ultimo piano deve intendersi l'intradosso del solaio corrispondente; non vengono considerati i controsoffitti.

o) Volume dei fabbricati esistenti (V)

è il volume netto dell'edificio risultante dalla somma delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze misurate dalla quota di calpestio del piano stesso fino alla quota dell'intradosso del solaio soprastante, compreso il volume del vano scala, che sarà calcolato moltiplicando la superficie utile del vano stesso per l'altezza netta dei vari piani, scomputando eventuali sottoscala non accessibili.

Per i solai inclinati l'altezza viene misurata dalla quota di calpestio del piano sottostante alla quota media dell'intradosso del solaio stesso.

Per i piani seminterrati, l'altezza viene misurata dalla quota media del piano campagna.

Sono computati i piani sottotetto con altezza maggiore o uguale a metri 2,40, le logge con rientri superiori a metri 1,50 e i piani interrati o seminterrati destinati ad attività commerciali, direzionali e produttive.

Sono esclusi dal computo dei volumi, le logge con profondità fino a ml. 1,50 (anche nel caso in cui vi sia la presenza di sovrastanti aggetti rispetto alla loggia medesima), i portici privati fino a mq. 30 per unità abitativa, i piani interrati e seminterrati per la parte interrata, destinati ad autorimesse e magazzini accessori alla residenza, i portici e le gallerie ad uso pubblico, i sottotetti praticabili con altezza media ponderata inferiore a metri 2,40; nel caso di solaio in legno con interasse della struttura portante uguale o maggiore a ml. 0,80 l'altezza è misurata sottotavolato. Nel computo dell'altezza media ponderata concorrono anche i volumi risultanti da eventuali abbaini che superino le dimensioni dei ml. 1,00 x 1,50 in pianta ed altezza massima di ml. 0,80.

Nel calcolo di trasformazione tra Volume esistente e S.N.P. si usa il coefficiente 2,70.

p) Volume Tecnico (Vt):

Sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, dell'ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche, trovare spazio entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono volumi tecnici le canne fumarie, i cavedi e tutti gli altri volumi di servizio non calpestabili posti sulle pareti interne, sui solai, sulle pareti perimetrali od oltre la linea di gronda, quelli relativi ai vespai (fino a cm. 40 massimo), i volumi dei tetti non praticabili. La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico. Sono fatte salve le norme civilistiche. Sono comunque fatte salve le indicazioni della legge regionale 30 luglio 1996, n. 21.

q) Caratteristiche dei sottotetti:

I sottotetti sono consentiti nelle sole unità residenziali in cui sono inserite al massimo quattro unità abitative. Possono essere realizzati con coperture a falde e curve e devono avere altezza media ponderale inferiore a 2,40 m. La pendenza delle falde di copertura deve essere compresa tra il 30% e il 40%. Non sono ammessi controsoffitti, terrazze, balconi, poggiali e similari.

r) Posto auto privato:

sono aree dedicate, poste all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato che debbono soddisfare dimensioni minime di m. 3x5, altresì non possono essere collocati all'interno di porticati e sulle aree di manovra ed e non di fronte all'accesso e al posto/i auto interno. All'interno della sagoma dell'edificio o all'interno del lotto di proprietà, vanno ricavate, le autorimesse pertinenziali dell'alloggio con superficie fino a mq. 20 per un posto auto fino a mq. 35 per due posti auto garantendo per ogni posto un minimo di ml. 3x5. Nel solo caso di suddivisione di autorimesse esistenti, il posto auto può avere una superficie minima di mq. 12,50

2. Gli indici territoriali riportati nella presente normativa e nelle cartografie sono sempre indici massimi.
3. La saturazione degli indici di edificabilità territoriale (It) e fondiaria (If), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni possibilità di altri interventi edificatori sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
4. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venisse frazionata allo scopo di costruire nuovi edifici, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione

di area che a queste rimane asservita, deve garantire la superficie fondiaria asservita a seguito degli indici originari.

5. Il disegno di Piano individua nelle diverse zone omogenee dei lotti edificabili, per le tipologie sottoelencate valgono i seguenti parametri:
 - a) Lotto Tm: S.N.P. max mq 130, numero massimo piani 2, altezza massima m 6.50, 7.50 max 1 alloggio;
 - b) Lotto Tb: S.N.P. max mq 220, numero massimo piani 2, altezza massima m 6.50, 7.50 max 2 alloggi. Nei lotti Tb è ammessa anche la realizzazione di un edificio a tipologia unifamiliare.
6. Per ogni nuova unità abitativa/alloggio, devono essere garantiti almeno 2 posti auto con le caratteristiche metriche riportate al presente articolo lettera r; con obbligo di collocare almeno un posto auto all'interno del fabbricato in locale dedicato (autorimessa).
7. La volumetria assegnata può essere accorpata all'edificio esistente andando a costituire anche eventuale pertinenza residenziale.
8. In sede di presentazione del progetto edilizio dovrà essere presentata una relazione di compatibilità idraulica che garantisca un efficace sistema di smaltimento delle acque e che comprovi un generale non-aumento del rischio idraulico. I volumi di invaso dovranno essere calcolati sulla base della effettiva area impermeabilizzata con i criteri riportati nella VCI. Per gli interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a 1.000 mc o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza superiore a mq. 200 deve essere predisposta una verifica di compatibilità idraulica del progetto come Allegato A) DGRV n. 1322 del 10.05.2006, come integrato con DGRV n.1841 del 19.06.2007, e Allegato A) DGRV n. 2948 del 06.10.2009. redatta come previsto dalla vigente normativa da ingegnere con laurea di secondo livello, con profilo di studi e con comprovata esperienza nel settore dell'idrologia e idraulica.
9. *Accessi Carrai;*

Su tutti i lotti privi di accesso carraio, gli stessi devono essere realizzati senza compromettere l'attuale portata equivalente del prospettante corso d'acqua. L'ingresso carraio deve essere arretrato almeno ml 5,00 dal confine di proprietà stradale; qualora l'accesso prospetti uno scolo consorziale l'arretramento può comprendere la larghezza del corso d'acqua, in tale situazione, l'arretramento viene stabilito in ml 6,50. Il tombinamento del corso d'acqua è consentito fino ad una larghezza massima di ml 6,00.

Negli Interventi su edifici esistenti e nelle nuove costruzioni, è consentito al massimo un unico accesso carraio anche a servizio di più unità per ogni unità abitativa, con le caratteristiche prima descritte, In tutti i casi in cui gli accessi esistenti siano sottodimensionati rispetto alla modellazione idraulica del Piano delle Acque, contestualmente alle future trasformazioni, è prescritto il loro rifacimento (adeguamento alla prescrizione contenuta nel parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive).

Per motivate esigenze e necessità connesse alla coltivazione del fondo è consentito un accesso agricolo con le caratteristiche prima descritte.

ART. 5 - DEFINIZIONE PARAMETRI ELEMENTI ARCHITETTONICI

1. Le definizioni degli elementi architettonici quali Portico, Loggia, Abbaino, Pensilina, Gazebo, Pergolato/Pompeiana, Scale esterne di sicurezza, ecc. viene riportata nel Regolamento Edilizio a cui si rimanda.

ART. 6 – DEFINIZIONE DISTANZE

1. Si riportano di seguito le principali definizioni e parametri riguardanti le distanze,

a) *Distanza dai confini (Dc):*

per distanza si intende la distanza minima misurata ortogonalmente da ogni punto dei confini di proprietà al perimetro della superficie coperta; nei confronti dei vertici la distanza è misurata radialmente. La distanza minima dell'edificio dai confini è pari alla metà dell'altezza dell'edificio stesso e comunque non può essere inferiore a 5 metri.

Nel caso di edificio esistente costruito sul confine è consentita, anche senza il consenso del proprietario dell'edificio a confine e fatti salvi eventuali diritti precostituiti, la nuova costruzione in aderenza con un'altezza non superiore a quella dell'edificio esistente; nel caso di innalzamento sarà necessario acquisire assenso della ditta confinante.

Fatta salva la distanza da fabbricati e corpi di fabbrica, è consentita la costruzione a confine o ad una distanza inferiore a quella di cui al primo comma, mediante costituzione, registrazione e trascrizione di idoneo vincolo di asservimento sul fondo confinante nel rispetto delle distanze minime tra edifici e corpi di fabbrica di cui al successivo paragrafo.

b) *Distanza dai fabbricati e tra corpi di fabbrica (Df):*

Distanza tra edifici: la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10 metri; la distanza minima tra pareti entrambe non finestrate di edifici antistanti o pareti contrapposte non potrà in ogni caso essere inferiore a 5 metri.

il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore ad un terzo (1/3)

c) *Ciglio stradale/confine stradale:*

si intende il limite del sedime stradale come risulta dagli atti di acquisizione del sedime medesimo o al progetto approvato ovvero, in mancanza, il ciglio esterno del fosso di guardia o delle cunette, ove esistente o, dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore se la strada è in trincea.

d) *Distanza dalle strade (Ds):*

Fuori dai centri abitati, anche all'interno delle zone edificabili, si applicano le disposizioni del codice della strada.

All'interno dei centri abitati, oltre alle disposizioni del Codice della Strada, devono essere rispettate, per le Z.T.O. "E" la fascia di rispetto di inedificabilità evidenziata in cartografia, e per tutte le altre Z.T.O., quanto previsto dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 02-04-1968: per strade con ampiezza fino a ml 7,00, distanza pari a ml 5,00; per strade di ampiezza compresa tra ml 7,00 e 15,00, distanza pari a ml 7,50; per strada di ampiezza superiore a ml 15,00, distanza pari a ml 10,00.

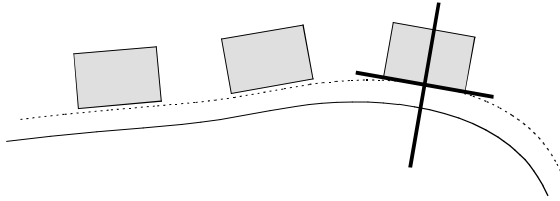
In particolare per lotti di saturazione in zone residenziali di completamento, quando esista un allineamento nettamente predominante, e/o nell'ambito di una stessa via la maggior parte dei fabbricati preesistenti alla data di approvazione del P.R.G. del 1998 (D.G.R. n. 529 del 23.02.1998), abbia una distanza dal ciglio stradale inferiore è consentita una riduzione della suddetta distanza fino all'allineamento esistente. Sono ammesse le costruzioni di edifici sul filo interno del marciapiede esclusivamente in ampliamento di quelli esistenti ed in continuazione di portici pubblici, aventi una larghezza minima di metri 3,00.

Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili; esse sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, alla realizzazione di parcheggi pubblici, all'ampliamento delle strade esistenti, alla creazione di percorsi ciclo-pedonali, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla conservazione dello stato di natura; è ammessa inoltre la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante solo nelle strade di primaria importanza (statali, regionali, provinciali) previo parere del proprietario della strada.

e) *Allineamento*

è il fronte di edificazione su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare. L'allineamento è norma a carattere prescrittivo e, nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto alla

strada stessa. Sono fatte salve comunque tutte le indicazioni puntuali portate negli elaborati grafici e/o normativi.



f) *Distanze particolari*

La disciplina relativa alle distanze previste dalle NTO non si applica:

- ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete gas, ecc...;
- alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche;
- ai manufatti completamente interrati, con esclusione delle distanze dalle strade;
- ai volumi tecnici;
- alle strutture di sostegno di pergolati aperti, tendoni e simili;
- alle opere di coibentazione termica delle pareti esterne di edifici esistenti sino ad un massimo di cm. 15 (vedi D.Lgs. 115/2008 e L.r. 21/96);

ART. 7 - DEFINIZIONE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

1. Si definiscono di seguito le tipologie di intervento sugli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni:
 - a) *Manutenzione ordinaria:*

sono da intendersi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
 - b) *Manutenzione straordinaria:*

sono da intendersi 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 e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono altresì consentiti gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o la aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare, purché l'unità immobiliare sulla quale si interviene abbia e mantenga la destinazione d'uso residenziale e le opere non interessino parti comuni dell'edificio.
 - c) *Restauro e risanamento conservativo:*

sono da intendersi gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
 - d) *Ristrutturazione edilizia:*
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modificazione del numero delle unità immobiliari. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, anche su diverso sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
 - gli interventi di cui all'art. 3, co. 1, lett. d) del DPR 380/01 e, s.m.i., , anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie esistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con volume inferiore e all'interno della sagoma precedente
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'art. 10, co. 1 lett. c) del DPR 380/01 e, s.m.i. qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti, sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo: ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) del citato decreto, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie
 - e) *Nuova costruzione:*

gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati oltre i limiti di cui all'art. 4 co. 4, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) *Ristrutturazione urbanistica:*

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

ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO

1. Il presente P.I. articola per ogni Z.T.O. le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del P.I..
2. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio.
3. Qualora nell'attuazione del P.I. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.
4. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si fa riferimento nel presente P.I.:
 - a) *residenziale*;
 - b) *agricolo*;
 - c) *commerciale*: (esercizi di vicinato, pubblici esercizi, ristorazione, medie e grandi strutture di vendita come definite dalla LR. 15/04)
 - d) *direzionale* (uffici, banche, ambulatori medici, ecc.)
 - e) *artigianale*;
 - f) *industriale*;
 - g) *servizi ed attività di interesse comune* (per l'istruzione, le attività religiose, attività culturali, attività associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, ecc.)
 - h) *artigianato di servizio*

TITOLO III: ATTUAZIONE DEL P.I.

ART. 9 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. Il P.I. indica le parti del territorio nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A. e le parti nelle quali è vigente un P.U.A. approvato. I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. Rispetto al P.I. i P.U.A., sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
 - prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
 - essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di P.U.A., nel caso in cui proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A., accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A., sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.
3. I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al P.I., con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - la densità massima territoriale o fondiaria;
 - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - l'altezza massima degli edifici;
 - la lunghezza massima delle fronti.
4. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi 2 e 3 costituiscono variante al P.I..
5. Il piano urbanistico attuativo è costituito in via indicativa e non esaustiva dai seguenti elaborati:
 - 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 - riportante il perimetro dell'intervento;
 - la cartografia di rilievo dello stato di fatto in scala 1/500, e rilevata topograficamente, della zona nella quale si inserisce il PUA, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno con le relative quote altimetriche, delle colture in atto, delle strade, dei fabbricati e loro destinazione, degli impianti esistenti, ;
 - la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
 - la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
 - i vincoli gravanti sull'area;
 - l'estratto catastale, non anteriore a 6 mesi, riportante il perimetro dell'intervento e l'elenco delle proprietà;
 - il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
 - l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
 - lo schema delle opere di urbanizzazione suddivise per tematiche e delle infrastrutture a rete;
 - 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;
 - la Valutazione di Compatibilità Idraulica; le misure compensative e/o di mitigazione del rischio idraulico ivi previste, vanno inserite nella convenzione
 - le norme di attuazione;
 - il prontuario per la mitigazione ambientale;
 - la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
 - il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
 - pareri Enti
 - l'intero progetto deve essere fornito in forma cartacea ed in forma digitalizzata su supporto informatico

6. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui al presente P.I..
7. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate, collaudate e cedute le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A.
8. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall'art. 20 della L.R. 11/04 con le modifiche introdotte dal cd Decreto Sviluppo luglio 2011 n.106, art.5 in cui si specifica che se il PUA è conforme allo strumento urbanistico generale la approvazione avviene con delibera di Giunta Comunale.
9. Il PRC definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio. I rapporti di dimensionamento sono ~~vengono~~ di seguito specificati con la seguente tabella:

	Fa) Istruzione		Fb) Interesse comune		Fc) Verde-Sport		Fd) Parcheggi		Totale
Z.T.O.	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	
A-B-E		4,50		2,00		20,00		5,00	31,50
C		4,50		2,00	10,00	10,00	5,00		31,50

10. Le dotazioni minime di superficie per servizi nelle Z.T.O. di tipo D sono specificate come segue:
 - a. ZTO D1: 10 mq ogni 100 mq di Superficie Territoriale;
 - b. ZTO D2: 10 mq ogni 100 mq di Superficie Territoriale oltre ai parcheggi previsti in caso di inserimento di GSV (Grande Superficie di Vendita);
 - c. Attività produttiva zona impropria: 10 mq ogni 100 mq di Superficie Territoriale
11. Nel caso in cui il Comune accerti, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004 e s.m.i., che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente

ART. 10 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

1. L'Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.A. o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone l'I.E.D. è consentito solo dopo l'approvazione del P.U.A. o del progetto di comparto, salvo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/01 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. In ogni caso l'I.E.D. all'interno dei perimetri delle eventuali Unità Minime di Intervento ovvero delle Schede allegate di cui alle presenti NTO, deve essere conforme alle prescrizioni ivi contenute.
2. Gli I.E.D. si attuano mediante:
 - a) il Permesso di Costruire di cui all'art. 10 e successivi del DPR 380/2001.;
 - b) la Denuncia Inizio Attività (D.I.A. o S.C.I.A.) di cui all'art 10 e successivi del DPR 380/2001.
 - c) Il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), qualora sia ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento o dirigente per la mancanza delle opere di urbanizzazione e le stesse debbano essere realizzate dal proponente l'intervento.
3. Nelle zone in cui è previsto l'I.E.D. è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA previa individuazione dell'ambito da parte dell' Amministrazione Comunale.
4. Progettazione Unitaria: Indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria o ambiti di intervento, i progetti dovranno contenere proposte per l'intero perimetro indicato nel P.I. Le scale di rappresentazione dovranno essere almeno al 1/500. E' facoltà del responsabile del procedimento o dirigente richiedere la progettazione unitaria anche in caso di permesso di costruire convenzionato o nei casi in cui si prevede una ristrutturazione urbanistica di cui alla lett.b) , art.10, D.P.R. 380/2001 e s.m. i.

ART. 11 – FABBRICATI STORICI SOGGETTI A GRADO DI PROTEZIONE

1. Comprendono gli edifici di valore architettonico, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali (previsti solo per gli edifici con Grado di Protezione 1 e 2) che formano un insieme organico con la parte edificata oltre agli edifici riconosciuti di valore storico.

MODALITA' DI INTERVENTO

2. Sui fabbricati esistenti è ammesso il cambio d'uso a destinazione residenziale nel rispetto degli interventi previsti dai "gradi di protezione" evidenziati con i numeri 1, 2, 3, 4 e 5 nelle tavole di P.I. e secondo le modalità di seguito specificate e come indicato al successivo art. 29.
3. Per i gradi di protezione n. 1, 2, 3 è possibile ricavare i posti auto destinati alle unità abitative nell'area pertinenziale in alternativa a quanto indicato all'art.4, comma 1, lettera r) delle presenti norme.

Grado Protezione	Caratteri Edificio	Tipi Intervento
1	<i>edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna</i>	<i>Restauro. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali con destinazione d'uso uguale o analoga a quella originale e comunque compatibile con le caratteristiche morfologiche dell'edificio. Ogni modifica deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione.</i>
2	<i>edifici di valore storico e artistico di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni, costituenti un rapporto organico.</i>	<i>Risanamento conservativo. L'intervento deve tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:</i> <i>a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;</i> <i>b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, salva l'obbligo di cui alla successiva lettera i);</i> <i>c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;</i> <i>d) conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;</i> <i>e) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;</i> <i>f) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;</i> <i>g) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;</i> <i>h) possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione;</i> <i>i) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.</i>

3	<i>Edifici di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi di pregio</i>	<i>Ristrutturazione edilizia con o senza demolizione</i> <i>L'intervento senza demolizione prevede:</i> - il mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente definito dai muri perimetrali e dal tetto; - il ripristino delle fronti esterne per le parti originarie conservate e per gli eventuali elementi di particolare interesse tipologico e stilistico; non possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne; nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato, di cui deve essere assicurato il mantenimento, con il ripristino di eventuali parti tamponate; - l'inserimento di nuovi impianti; - possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio; - possibilità di traslazione dei solai; - possibilità di mantenere una altezza minima dei vani esistenti abitabili pari a ml 2,40. <i>L'intervento con demolizione prevede:</i> - fedele ricostruzione con mantenimento della forma, dei prospetti e delle forometrie, - demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, - ricostruzione nel medesimo sedime, potrà essere ricostruita una altezza leggermente diversa dall'edificio demolito al fine dell'adeguamento delle altezze minime interne e di idonei spessori dei solai
4	<i>Sono gli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale che hanno subito trasformazioni tali da alterare la struttura originaria</i>	<i>Ristrutturazione edilizia</i> <i>Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Sagoma e prospetti potranno essere diversi.</i> <i>In caso di demolizione e ricostruzione, la posizione del fabbricato è preferibilmente quella esistente. Possono essere assentiti leggeri spostamenti dovuti alla salvaguardia dei limiti delle distanze e fasce di rispetto di cui alla normativa vigente. Il fabbricato potrà essere ampliato nel rispetto della normativa vigente e destinazione di zona.</i>
5	<i>edifici di scarso carattere intrinseco e ambientale o edifici di recente edificazione e privi di valore architettonico e/o ambientale</i>	<i>Demolizione e ricostruzione</i> <i>Interventi finalizzati alla realizzazione di nuove costruzioni attraverso la sostituzione di un organismo edilizio esistente con altro organismo diverso per sedime e/o forma e/o volume. Dovrà in ogni caso essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi tradizionali o comunque i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto urbano consolidato.</i> <i>Il sedime dell'edificio potrà anche essere diverso dal pre-esistente e posizionato entro un raggio di 20 metri dal sedime originario. Il fabbricato potrà essere ampliato nel rispetto della normativa vigente e destinazione di zona.</i>

In relazione al recupero degli edifici con grado di tutela 1 e 2, viene concessa una riduzione fino al 50% sugli oneri concessori dovuti per l'intervento proposto previo convenzionamento per la concessione dei locali privati ad uso pubblico.

Tabella di sintesi – Edifici con grado di protezione

Codice Edificio	Grado Protezione	Codice Edificio	Grado Protezione
1	3	48	5
2	2	049 a	5
3	3	049 b	5
4	2	50	3
5	5	51	3
6	1	52	5
7	3	53	3
8	3	54	3
9	3	55	3
10	5	56	3
11	4	57	5
12	4	58	3
13	3	59	5
14	4	60	3
15	3	61	3
16	5	62	3
17	4	63	3
18	4	64	3
19	3	65	3
20	3	66	5
21	3	67	4
22	2	68	4
23	4	69	3
24	2	70	3
25	5	71	3
26	3	72	3
027 a	1	73	3
027 b	1	74	3
028 a	1	75	3
028 b	3	76	3
29	3	77	5
30	2	078 a	3
31	3	078 b	1
32	3	078 c	5
33	3	79	4
34	5	80	1
035 A	5	81	5
035 B	5	82	3
036A	5	83	3
036B	1	83	3
036C	5	084 a	5
37	2	084 b	3
38	3	85	4
39	5	86	5
40	3	87	5
41	2	88	3
042 a	5	89	3
042 b	3	90	3
43	3	91	5
44	3	92	3
45	3	93	5
47	3	94	2
		95	2

ART. 12 – PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004 e, s.m.i., “Norme per il governo del territorio”
2. Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE

3. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
4. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
5. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
 - a) al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
 - b) al riordino della zona agricola;
 - c) alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
 - d) alla eliminazione di elementi di degrado;
 - e) alla cessione di aree e/o edifici oggetto d'interesse pubblico
 - f) agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità;

CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

6. Per la realizzazione di tali modalità le stesse dovranno essere sottoposte alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico-Privato da approvare in sede di Consiglio Comunale e da inserire in specifico PI.
7. L'Accordo P/P dovrà essere preceduto dalla determinazione di indici e parametri per addivenire alle cessioni e alla realizzazioni di opere pubbliche, assunte con apposita Delibera di Giunta. Gli stessi dovranno **essere** messi **a in** coerenza con i parametri di SAU e di dimensionamento del PAT. I parametri valutativi dovranno essere stimati secondo i valori più prossimi ai valori di mercato o comunque facendo riferimento a valori stabiliti preferibilmente da enti pubblici (per es. OMI, VAM, ICI, IMU, UTE, ecc.).
8. Per le aree/edifici soggetti a riconversione e ristrutturazione urbanistica di cui al successivo art. 26 e 29 qualora non fosse tecnicamente possibile recuperare l'intera S.N.P. di progetto la quota eccedente potrà essere inserita nell'apposito Registro dei crediti edilizi. Tali crediti potranno essere realizzati in un successivo P.I. con l'individuazione delle aree/zone e dei criteri di atterraggio.

ART. 13 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004 e, s.m.i. , “Norme per il governo del territorio”, Art. 6.

DEFINIZIONE

2. Il Comune nella formazione del P.I. conforma la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di P.I. L'Accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, l'A.C. può attuare gli obiettivi richiamati assumendo proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

3. I tempi e le modalità per la conclusione degli Accordi definiti al precedente comma del presente Articolo sono i seguenti:
 - a) l'A.C. rende nota la possibilità (attraverso avviso pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel P.I. proposte di Accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
 - b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di Accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
 - individuazione e dati del soggetto proponente;
 - oggetto dell'Accordo esplicitato con elaborati grafici;
 - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare;
 - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di Accordo;
 - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
 - c) il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli Accordi ed eventuali cointeressati;
 - d) le proposte di Accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli Accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato/approvato.
4. L'A.C. potrà assumere nel P.I. proposte di Accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) in deroga alla procedura sopra indicata, sentito il Consiglio Comunale, ove ricorrano condizioni di opportunità ed urgenza per la realizzazione degli interventi previsti.
5. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti N.T., trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 7 agosto 1990, n. 241 “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modifiche.

TITOLO IV: SISTEMA RESIDENZIALE

ART. 14 – CLASSIFICAZIONE ZONE RESIDENZIALI

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I., è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
 - a. Zone di interesse storico, architettonico, ambientale centri storici (A)
 - b. Zone di completamento residenziali sature (B)
 - c. Zone di espansione residenziali parzialmente edificate (C1)
 - d. Zone di espansione residenziali non più compatibili con la destinazione agricola (C1.1)
 - e. Zone di espansione residenziali ex C2 (C1.2)
 - f. Zone di espansione residenziale a bassa densità edificatoria (C1.S)
 - g. Zone di espansione nuclei consolidati (C1.E)
 - h. Zone di espansione residenziali inedificate (C2)

DESTINAZIONI D'USO

2. Nelle zone residenziali, destinate prevalentemente a questo uso, sono ammesse le attività commerciali, direzionali ricettive e di svago, le attività artigianali di servizio non rumorose e non inquinanti. In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi pubblici quali bar, pizzerie, trattorie, ristoranti, alberghi, pensioni, hotel;
- negozi e commercio al minuto: sono sempre consentiti gli esercizi di vicinato con superficie non superiore a mq 250.
- uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, banche;
- artigianato di servizio quali barbieri e parrucchieri, estetiste, puliture a secco;
- centri polifunzionali per lo svago, cinema, teatri;
- autorimesse pubbliche o private.

Sono comunque escluse tutte le destinazioni d'uso che l'Amministrazione Comunale, con atto approvato con Delibera di Giunta, ritiene incompatibili con quella residenziale in quanto in contrasto con le caratteristiche della zona.

3. Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono ammesse in rapporto alla dimostrazione degli standard urbanistici e secondo la casistica definita al precedente comma, nella percentuale massima stabilita dalla seguente tabella:

ZTO A, B, C1: MAX 100%

ZTO C1.1 – C1.2 : MAX 50%

ZTO C1.S – C1.E: MAX 20%

ZTO C2 : MAX 30%

rispetto alla S.N.P. per il singolo lotto/edificio.

Per gli edifici con destinazione d'uso produttiva in aree residenziali è consentito il cambio di destinazione d'uso totale o parziale a residenziale, da attuarsi mediante le regole e le prescrizioni di cui ai successivi articoli.

DISPOSIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI

4. La dotazione di parcheggi privati dovrà essere almeno pari a quanto prescritto dal 2° comma dell'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e dell'art. 3 del D.M. conseguente.
5. Per ogni nuova unità immobiliare residenziale devono essere comunque previsti due posti auto di cui almeno uno interno al fabbricato. La dimensione minima degli stalli deve essere di m. 3,00 di larghezza per 5,00 di lunghezza. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno dei lotti.
6. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari residenziali, riservando per ogni nuova unità residenziale appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq/10mc di costruzione e comunque non inferiore ad un posto macchina

per ogni alloggio. In caso di destinazione d'uso non residenziale la dotazione minima di spazi per parcheggio dovrà essere di 0,5 mq/mq destinati esclusivamente a stallo. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione, nelle aree scoperte del lotto, ovvero, nel caso ne sia dimostrata l'impossibilità, anche in aree esterne di proprietà, funzionalmente collegate al lotto con marciapiedi o percorsi pedonali esistenti, distanti meno di ml 100, purché siano asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trascriversi a cura del proprietario. I parcheggi privati, negli interventi di recupero degli edifici sottoposti a tutela di cui agli artt. 11 e 47, non sono soggetti al precedente obbligo

7. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalle disposizioni legislative vigenti al momento del rilascio del titolo autorizzativo.

ART. 15 – ZTO A - CENTRI STORICI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio
2. Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

3. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
4. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

5. Comprendono gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, come già individuati dal P.A.T. e ripерimetrati nelle tavole di progetto del P.I., aventi originariamente carattere urbano e sono distinti in:
 - a) Pianiga capoluogo
 - b) Frazione di Mellaredo

OBIETTIVI

6. Gli interventi di trasformazione, come già definiti in sede di redazione del PAT, sono finalizzati:
 - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
 - rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria

MODALITA' DI INTERVENTO

7. Il P.I. si attua attraverso:
 - P.U.A. (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata);
 - Progettazione unitaria;
 - I.E.D.nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle presenti N.T.O..
8. In assenza del P.U.A. sono consentiti, anche per singole unità abitative:
 - gli interventi sul patrimonio edilizio previsti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione;
 - il cambio di destinazione d'uso, la demolizione, senza recupero volumetrico, dei manufatti classificati con grado di protezione "5";
 -
9. A cura del richiedente l'intervento edilizio diretto (IED) dovranno essere dimostrati l'idoneità degli accessi all'immobile, la sussistenza di diritti reali, e la disponibilità delle aree di pertinenza.
10. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" deliberata dal Consiglio Comunale.

DESTINAZIONI D'USO

11. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati a:
 - residenza;
 - commerciale;
 - direzionale;
 - artigianato di servizio;

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

12. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal DPR 380/01 e, s.m.i.
13. Le zone AI -03 e AI -06 vengono considerate degradate ai sensi dell'articolo 27 della legge 457/78 e soggette eventualmente anche a Piano di Recupero. Le caratteristiche tipiche per ciascuna di tali zone sono riportate nella tabella seguente.

Zona	Tipo di intervento	Volume max(mc)	Piani n. max	tipologia
A1-01 Mellaredo-Zona Tecnocasa			3	
A1-02 Mellaredo – Villa Viterbi			3	
A1-03 – Mellaredo Coop Tonos			3	In linea
A1-04			3	
A1-05 Mellaredo Asilo			3	
A1-06 – Celin Trattoria			3	
A1-07 – Villa Pinton (nuovo Municipio)			3	
A1-08 Ottico Pian			3	
A1-09 – Chiesa Faram			3	
	I.D. 141	600+600	2	Tb

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

14. Per quanto attiene gli spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico, le opere previste devono essere eseguite sulla base di progetti redatti in conformità al piano ed adeguati alle disposizioni di legge in materia. Devono essere in particolare rispettate, per i parcheggi, oltre al DM 1444/1968, e la L. 122/1989, le prescrizioni della L. 13/1989 e successive delibere e circolari regionali. Devono inoltre essere posti in essere tutti gli adempimenti previsti dalla L. 41/1986, dal DPR 384/1978, dalla L. 104/1992 e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
15. Nelle Z.T.O. A sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto, è fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili e per la sicurezza della circolazione e della viabilità, per queste devono essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione.
16. Essi riguardano particolarmente:
 - le opere di protezione e di sostegno;
 - le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
 - le strade, pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù;
 - le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
 - le alberature, le siepi, ed i filari alberati individuati nelle tavole di progetto e ricompresi negli ambiti vincolati a verde privato;
 - i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

Gli elementi sopracitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando specie autoctone.

17. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni o su aree scoperte all'interno del lotto.
18. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni unità immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.

ART. 16 – ZTO B - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. 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 la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
5. Presentano un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria superiore al 12.5% e densità fondiaria maggiore di 1,5.

MODALITA' DI INTERVENTO

6. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..
7. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
8. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
9. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti anche se composti da più unità immobiliari, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, anche in aderenza al fabbricato di proprietà e a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

10. Sono consigliate le tipologie edilizie prevalenti ed esistenti nella ZTO di appartenenza.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I. in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima assegnata e con volumetria minima pari al 75% della massima oltre all'eventuale recupero tramite demolizione anche parziale e/o ristrutturazione con accorpamento, della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 20% sul totale della volumetria assegnata o esistente sul lotto. Nel caso di più aventi titolo la volumetria e' ripartita in base alle rispettive quote di proprietà e deve essere presentato un progetto unitario da tutti i proprietari del lotto interessato ai quali viene rilasciato un unico Permesso di Costruire.
12. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la SNP di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.
13. Gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli vincolati con grado 1,2,3, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente fino a un massimo di 100 mc. Per edifici esistenti, si intendono quelli aventi le destinazioni d'uso

elencate nell'art. 14, zone residenziali A, B, C. L'ampliamento, è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile con le zone A, B, C.

14. Nei progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, ...) oltre all' "una tantum", da eseguirsi mediante demolizione
15. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	Tipo intervento	V netto Max	V netto Min	Piani n Max	Tipologia
B-01				3	
B-02				3	
B-03				3	
B-04				3	
B-05	Skd - 4			4	
B-06				4	
B-07				3	
B-08				3	
B-09				4	
B-10				4	
B-11				4	
B-12				3	
B-13				3	
B-14				3	
B-15				4	
B-16				4	
B-17				4	
B-18	I.D. 49	3000		4	In linea - a schiera - blocco
B-19				3	
B-20				3	
B-21				3	
	I.D. 84	350		2	Tm
B-22				4	
B-23				3	
B-24				4	
B-25				3	
B-26				3	
B-27				3	
B-28	I.D. 82	350		2	Tm
	I.D. 93	350		2	Tm
	I.D. 176	350		2	Tm
B-29				3	
B-30				3	
B-31				4	
	I.D. 77	450		4	
B-32				3	
B-33				3	
B-34				3	

16. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
- Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
 - $D_c H/2$ con un minimo di m. 5,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (D_c) non inferiore a m. 1,50;
 - D_f tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
 - $D_s H/2$ con un minimo di m. 7,50 o allineamento dato dalle costruzioni viciniori.
17. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni o su aree scoperte all'interno del lotto.
18. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni unità immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.

ART. 17 – ZTO C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
5. Presentano un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria compresa tra il 7.5% ed il 12.5%. e densità fondiaria maggiore di 0,5.

MODALITA' DI INTERVENTO

6. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.
7. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
8. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
9. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti anche se composto da più unità immobiliari, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato, anche mediante la costruzione di un corpo edilizio separato a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

10. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I. in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima assegnata oltre all'eventuale recupero tramite demolizione anche parziale e/o ristrutturazione con accorpamento, della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 20% sul totale della volumetria assegnata al lotto.
12. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione anche parziale con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la SNP di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.
13. Gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli vincolati con grado 1,2,3, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente fino a un massimo di 100 mc. Per edifici esistenti, è da intendersi gli edifici aventi le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14, zone residenziali A, B, C. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile con le zone A, B, C.

14. Nei progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, ...) oltre all' "una tantum", da eseguirsi mediante demolizione
15. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	Tipo di intervento	V. netto max	Piani n max	Tipologia
C1-01			3	
C1-02	I.D. 1 I.D. 3 I.D. 4	450 450 450	3	
C1-03			3	
C1-04	I.D. 6	450		
	I.D. 7	450	3	
	I.D. 149	600+600+600 +600	3	
C1-05	P.d.L. vigente			
C1-06	P.d.R.		3	in linea a schiera
C1-07	I.D. 174	600 + 600	3	
C1-08			3	
C1-09	I.D. 13	750	3	
C1-10	P.d.R		3	in linea a schiera
C1-11	I.D. 10	750	3	
C1-12	P.d.L. vigente			
C1-13	I.D. 121	350	2	Tm
			3	
C1-14			3	
C1-15	I.D. 171	600+600+350	2	
C1-16			3	
C1-17			3	
	I.D. 20	750	3	
	I.D. 120	600	2	Tb
	I.D. 160	600	2	Tb
C1-18			3	
	I.D. 16	450	3	
C1-19			3	
C1-20			3	
C1-21			3	
C1-22			3	
	I.D. 29	450	3	Tb
	I.D. 30	600	2	Tb
	I.D. 95	600	2	
C1-23			3	

C1-24			3	
C1-25			3	
	I.D. 112	600	2	Tb
C1-26				
	I.D. 33	600+600	3	
	I.D. 34	750	3	
	I.D. 35	450	3	
C1-27	I.D. 24	450	3	
	I.D. 27	750	3	
C1-28			3	
C1-29	I.D. 38	450	3	
	I.D. 39	450		
	I.D. 40	450		
C1-30			3	
C1-31	I.D. 97	350	2	Tm
	I.D. 108	350+350	2	Tm
C1-32			3	
C1-33	I.D. 100	600	2	Tb
C1-34			3	
C1-35	I.D. 147	600	2	Tb
C1-36	I.D. 124	1000+1000	3	In linea - a schiera – blocco
C1-37			3	
	I.D. 91	350	2	Tm
C1-38			3	
C1-39			3	
C1-40	I.D. 47	450	3	Tb Tm
	I.D. 48	750	3	
	I.D. 90	600	2	
	I.D. 94	350	2	
C1-41			3	
C1-42			3	
C1-43	I.D. 70	3500	3	In linea - a schiera – blocco
	I.D. 73	750	3	
C1-44			3	
C1-45			3	
C1-46			3	
C1-47			3	
	I.D. 78	450	3	Tb
	I.D. 123	600	2	
C1-48			3	
C1-51			3	
	I.D. 142	600	2	Tb
C1-52			3	
	I.D. 87	600	2	Tb
	I.D. 155	600	2	Tb
C1-53	I.D. 166	600	2	Tb

16. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
- Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
 - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti; i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;
 - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
 - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50 o allineamento dato dalle costruzioni viciniori.
17. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno del lotto.
18. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni unità immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.
19. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

20. Lotto n. 80 (ZTO C1-40). IU-01 - Intervento Unitario 01. In sede di presentazione del Permesso di Costruire del lotto n. 80 all'interno della zona C1-40 il progetto dovrà comprendere anche la zona Fc/65 inglobata nel perimetro UI/01. La zona Fc/65 a verde attrezzato dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

ART. 18 – ZTO C1.1 - PARTI DEL TERRITORIO NON PIÙ COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Sono le zone non più compatibili con la destinazione d'uso agricola in quanto riconoscibili come veri e propri centri abitati.
5. Presentano un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria compresa tra il 7.5% ed il 12.5%. e densità fondiaria maggiore di 0,5.

MODALITA' DI INTERVENTO

6. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.
7. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittima esistente.
8. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
9. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti anche se composto da più unità immobiliari, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, tale disposizione può essere applicata anche a tale ampliamento potrà essere realizzato, anche mediante la costruzione di un corpo edilizio separato a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

10. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I. in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima assegnata oltre all'eventuale recupero tramite demolizione anche parziale e/o ristrutturazione con accorpamento, della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 20% sul totale della volumetria assegnata o esistente sul lotto.
12. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione anche parziale con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la SNP di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.
13. Gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli vincolati con grado 1,2,3, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente fino a un massimo di 100 mc. **Per edifici esistenti, è da intendersi gli edifici aventi le destinazioni**

d'uso elencate nell'art. 14, zone residenziali A, B, C. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile con le zone A, B, C.

14. Nei progetti, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento dell'esistente, è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali anche del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, .. da demolire) oltre all'ampliamento "una tantum".
15. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	Tipo di intervento	V. netto Max	Piani n max	Tipologia
C1.1-02			2	
C1.1-03	I.D. 118 I.D. 119 I.D. 145 I.D. 164	600 600 350 350	2	Tb Tb Tm Tm
C1.1-04			2	
C1.1-05	I.D. 115 I.D. 116 I.D. 117 I.D. 158	600 350+350 600+350 600	2	Tb Tm Tm Tb
C1.1-06			2	
C1.1-07			2	
C1.1-08	I.D. 98 I.D. 99 I.D. 107 I.D. 109 I.D. 110 I.D. 111 I.D. 148	350 600 600 600 350 350 350	2	Tm Tb Tb Tb Tm Tm Tm
C1.1-09	I.D. 106	350	2	Tm
C1.1-10	I.D. 23 I.D. 96 I.D. 103 I.D. 104	450 350 600 350	2	Tm Tb Tb Tm
C1.1-11			2	
C1.1-12	I.D. 146 I.D. 159 I.D. 165	350 600 350	2	Tm Tb Tm
C1.1-13	I.D. 21	1000	2	In linea – a schiera -blocco
C1.1-14			2	
C1.1-15			2	
C1.1-16			2	
C1.1-17			2	
C1.1-18	I.D. 86	600	2	Tb
C1.1-19	I.D. 92	350	2	Tm
C1.1-20			2	
C1.1-21	I.D. 54 I.D. 57 I.D. 58	750 750 750	2	

	I.D. 88	600		Tb
	I.D. 144	600		Tb
C1.1-22	I.D. 64	450	2	
	I.D. 65	750		
	I.D. 85	350		Tm
	I.D. 89	350		Tm

16. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
 - Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
 - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti; i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;
 - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
 - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50 o allineamento dato dalle costruzioni viciniori.
17. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni o su aree scoperte all'interno del lotto.
18. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni nuova unità residenziale anche nei casi di ristrutturazione edilizia.
19. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalle vigenti disposizioni legislative.

ART. 19 – ZTO C1.2 – ZONE Ex C2

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Sono le zone ex C2 con Piano di Lottizzazione realizzato e opere di urbanizzazione realizzate e cedute, o in corso di cessione, alla Amministrazione Comunale

MODALITA' DI INTERVENTO

5. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.
6. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
7. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

8. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e comunque quella prevista dalle NTA del piano attuativo approvato

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I. in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima assegnata oltre all'eventuale recupero tramite demolizione anche parziale e/o ristrutturazione con accorpamento, della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 10% sul totale della volumetria assegnata o esistente sul lotto.
10. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la snp di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.
11. Nei progetti, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, ...) da eseguirsi mediante demolizione
12. Il P.I. per queste zone non prevede indice di edificabilità. Eventuali lotti ancora non edificati potranno essere saturati con l'indice e le norme tecniche di cui al Piano di Lottizzazione o PUA approvato e Convenzionato ancorchè la stessa Convenzione sia scaduta.

PRG VIGENTE/P.I. N. 1		P.I. N. 2			
ZTO	N.	ZTO	N.	I.D.	Vol. (mc)
C2	2	C1.2	01		
C2	3	C1.2	02		
C2	6	C1.2	03		
C2	7	C1.2	04	I.D. 114	600
C2	8	C1.2	05		
C2	10	C1.2	06		
C2	12	C1.2	07		
C2	14	C1.2	08	I.D. 79 I.D. 80 I.D. 81	600 600+600 350
C2	15	C1.2	09		
C2	19	C1.2	10		
C2	20	C1.2	11		
C2	21	C1.2	12		
C2	18	C1.2	13		
C2	22	C1.2	14		

13. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
- Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
 - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti; i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;
 - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
 - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50 o allineamento dato dalle costruzioni viciniori.
14. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni o su aree scoperte all'interno del lotto.
15. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni nuova unità immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.
16. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla legislazione vigente.

ART. 20 – ZTO C1.S – ZONA RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ EDIFICATORIA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Sono zone residenziali caratterizzate da una bassa densità edificatoria.

MODALITA' DI INTERVENTO

5. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.
6. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
7. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
8. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti anche se composto da più unità immobiliari, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione anche parziale e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato, anche mediante la costruzione di un corpo edilizio separato a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

9. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

10. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I. in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima assegnata oltre all'eventuale recupero tramite demolizione e/o ristrutturazione con accorpamento, della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 20% sul totale della volumetria assegnata o esistente sul lotto.
11. Nel caso in cui il sedime del nuovo edificio non sia anche parzialmente, all'interno del lotto indicato dal P.I., dovrà essere prodotto Atto Notarile di asservimento volume.
12. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001 e, s.m.i., sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la SNP di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.
13. Gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli vincolati, con grado 1,2,3, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente con un massimo di 100 mc. **Per edifici esistenti, è da intendersi gli edifici aventi le destinazioni**

d'uso elencate nell'art. 14, zone residenziali A, B, C. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile con le zone A, B, C.

14. Nei progetti, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento dell'esistente, è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali anche del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, .. da demolire) oltre all'ampliamento "una tantum".
15. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	Tipo di intervento	V. netto max	Piani n max	Tipologia
C1.S-01	I.D. 126	600	2	Tb
C1.S-02			2	
C1.S-03	I.D. 101	600	2	Tb
	I.D. 102	600		Tb
	I.D. 132	350		Tm
	I.D. 135	600		Tb
C1.S-04	I.D. 172	350	2	Tm
C1.S-05	I.D. 129	600	2	Tb
	I.D. 130	350		Tm
	I.D. 131	350+350		Tm
C1.S-06	I.D. 134	600+600+350	2	Tb/Tm
	I.D. 157	600		Tb
C1.S-07	I.D. 127	350	2	Tm
	I.D. 128	600		Tb
	I.D. 133	600		Tb
	I.D. 156	600		Tb
C1.S-08	I.D. 143	350	2	Tm
C1.S-09	I.D. 137	350	2	Tm
	I.D. 138	600		Tb
	I.D. 139	350		Tm
C1.S-10			2	
C1.S-11	I.D. 140	350	2	Tm
C1.S-12	I.D. 175	600	2	Tb
	I.D. 168	600	2	Tb
	I.D. 169	350	2	Tm

16. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
 - Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
 - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti; i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;
 - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
 - Ds H/2 con un minimo di m. 10,00 o allineamento dato dalle costruzioni viciniori.
17. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno del lotto.

18. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni nuova unità residenziale anche nei casi di ristrutturazione edilizia.
19. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalle disposizioni legislative vigenti.
20. Per gli annessi agricoli esistenti e funzionali al fondo è ammessa la demolizione con ricostruzione e accorpamento dei volumi accessori in un unico edificio, mantenendo invariata la SNP esistente e la destinazione d'uso.

ART. 21 – ZTO C1.E – NUCLEI CONSOLIDATI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

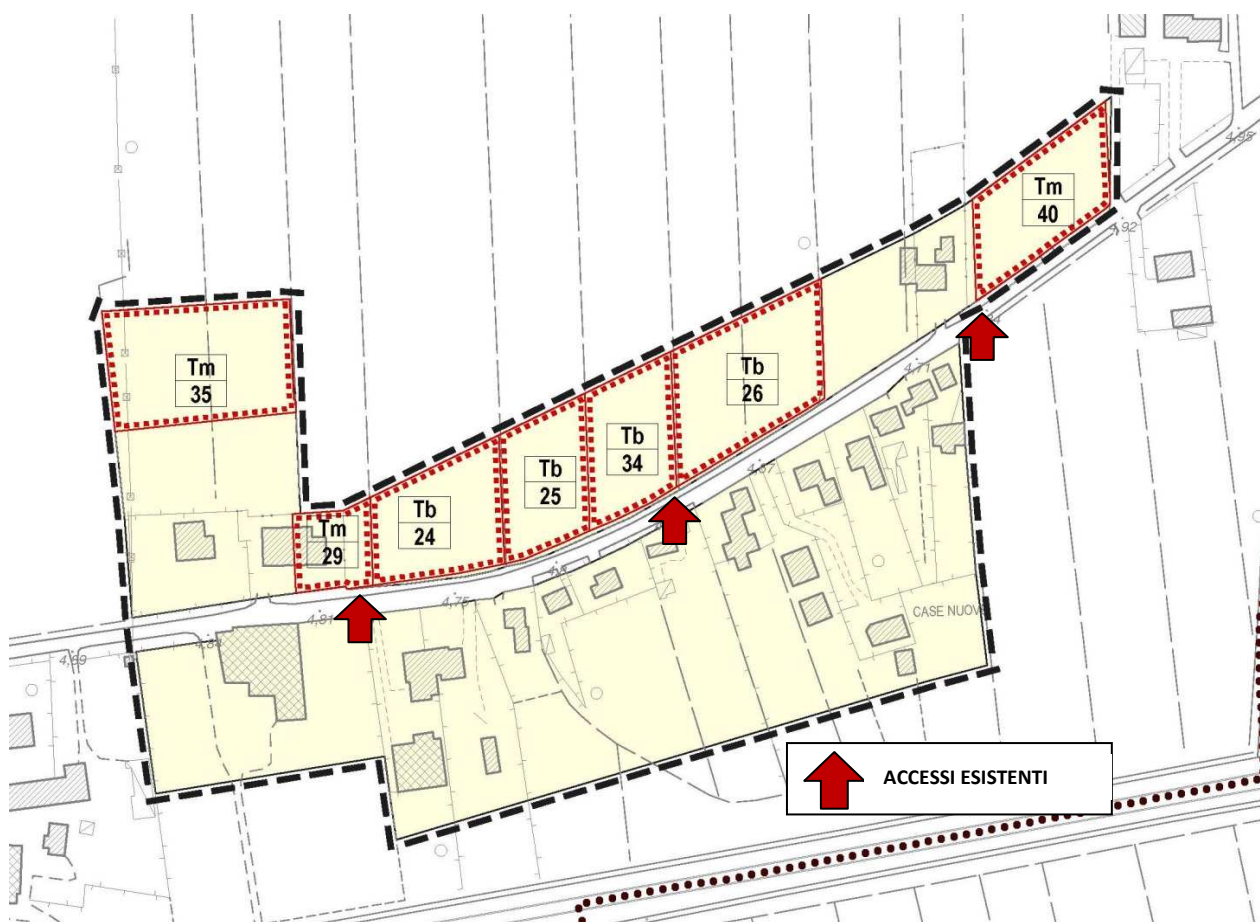
2. Tavola n. 01 – Intero territorio comunale, scala 1: 5.000
3. Tavola n. 02 – Zonizzazione, scala 1: 2.000

DESCRIZIONE

4. Si tratta delle Zone individuate nel PAT ad edificazione diffusa. sono quelle zone residenziali all'interno delle zone agricole caratterizzate da una bassa densità edificatoria.

MODALITA' DI INTERVENTO

5. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.
6. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. comprendente quelle parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
7. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 10 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente
8. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti anche se composto da più unità immobiliari, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione anche parziale e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato, anche mediante la costruzione di un corpo edilizio separato con le distanze previste dall'art. 29 fig. 1 a distanza non inferiore a m. 5,00 dai confini e m. 10,00 tra fabbricati.
9. All'interno dello stesso Nucleo Consolidato è possibile il trasferimento di cubatura (ai sensi della L. 106/2011) ovvero dei diritti edificatori tra i soli lotti individuati in cartografia, fermo restando l'invarianza dei parametri tipologici, urbanistici e di monitoraggio SAU già assegnati; in tal caso la SAU sarà calcolata in base alla volumetria assegnata.
10. Per quanto riguarda il nucleo consolidato NC n. 11 l'accessibilità ai lotti dovrà essere progettata sulla base dei soli 3 accessi esistenti (come rappresentati nella figura che segue).



CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

11. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. Il P.I. per queste zone non prevede densità fondiaria ma l'individuazione di alcuni lotti di completamento ad intervento diretto, indicati nelle planimetrie di P.I. in scala 1:2000 con evidenziata la volumetria massima assegnata oltre all'eventuale recupero tramite demolizione e/o ristrutturazione con accorpamento, della volumetria di edifici esistenti ricadenti anche parzialmente nello stesso lotto; per ciascun lotto possono essere realizzati più edifici all'interno delle proprietà interessate e nell'ambito della stessa zona omogenea nel rispetto di una differente distribuzione volumetrica tra gli edifici fino al 20% sul totale della volumetria assegnata o esistente sul lotto.
13. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto. Il parametro di riferimento da considerarsi, è il volume calcolato secondo le modalità previste dal comma 1, lett. o) dell'art. 4 e la SNP di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 4.
14. Gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli vincolati con grado 1,2,3 possono usufruire di un del volume esistente con un massimo di 100 mc. Per edifici esistenti, è da intendersi gli edifici aventi le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14, zone residenziali A, B, C. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile con le zone A, B, C.
15. Nei progetti, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento dell'esistente, è obbligatoria la presentazione di un progetto di riqualificazione dell'intera area interessata dall'intervento con il completo recupero a fini residenziali anche del volume delle pertinenze oggetto di condono edilizio (magazzini, garages, baracche, .. da demolire) oltre all'ampliamento "una tantum".

16. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	Tipo di intervento	V. netto max	Piani n max	Tipologia
NC/1	Tm 1	350	2	Tm
NC/1	Tm 2	350	2	Tm
NC/1	Tm 31	350	2	Tm
NC/1	Tm 39	350	2	Tm
NC/2	Tb 2	600	2	Tb
NC/2	Tb 3	600	2	Tb
NC/2	Tm 3	350	2	Tm
NC/2	Tm 5	350	2	Tm
NC/2	Tm 6	350	2	Tm
NC/2	Tm 7	350	2	Tm
NC/2	Tm 8	350	2	Tm
NC/2	Tm 9	350	2	Tm
NC/2	Tm 10	350	2	Tm
NC/2	Tm 11	350	2	Tm
NC/2	Tm 33	350	2	Tm
NC/2	Tm 43	350	2	Tm
NC/3	Tb 4	600	2	Tb
NC/3	Tb 5	600	2	Tb
NC/3	Tb 6	600	2	Tb
NC/3	Tb 7	600	2	Tb
NC/3	Tm 12	350	2	Tm
NC/3	Tm 13	350	2	Tm
NC/3	Tm 14	350	2	Tm
NC/3	Tm 15	350	2	Tm
NC/3	Tm 16	350	2	Tm
NC/3	Tm 17	350	2	Tm
NC/3	Tm 42	350	2	Tm
NC/4	Tb 8	600	2	Tb
NC/4	Tb 9	600	2	Tb
NC/5	Tb 10	600	2	Tb
NC/5	Tb 11	600	2	Tb
NC/5	Tm 18	350	2	Tm
NC/5	Tm 19	350	2	Tm
NC/5	Tm 20	350	2	Tm
NC/5	Tm 36	350	2	Tm
NC/5	Tm 37	350	2	Tm
NC/5	Tm 41	350	2	Tm
NC/6	Tb 13	600	2	Tb
NC/6	Tb 36	600	2	Tb
NC/6	Tm 21	350	2	Tm
NC/6	Tm 38	350	2	Tm
NC/7	Tb 16	600	2	Tb
NC/7	Tb 17	600	2	Tb
NC/7	Tb 18	600	2	Tb
NC/7	Tb 19	600	2	Tb
NC/7	Tb 20	600	2	Tb
NC/7	Tb 21	600	2	Tb
NC/7	Tm 22	350	2	Tm

NC/7	Tm 34	350	2	Tm
NC/7	Tb 35	600	2	Tb
NC/9	Tm 25	350	2	Tm
NC/9	Tm 26	350	2	Tm
NC/10	Tb 22	600	2	Tb
NC/10	Tm 27	350	2	Tm
NC/10	Tm 28	350	2	Tm
NC/11	Tb 24	600	2	Tb
NC/11	Tb 25	600	2	Tb
NC/11	Tb 26	600	2	Tb
NC/11	Tm 29	350	2	Tm
NC/11	Tb 34	600	2	Tb
NC/11	Tm 35	350	2	Tm
NC/11	Tm 40	350	2	Tm
NC/12	Tm 30	350	2	Tm
NC/12	Tb 30	600	2	Tb
NC/13	Tb 31	600	2	Tb
NC/13	Tb 32	600	2	Tb
NC/13	Tb 33	600	2	Tb

24. Alle nuove costruzioni nei lotti a volumetria predefinita si applicano i seguenti parametri:
- Volume massimo edificabile: secondo volume pre-definito individuati in cartografia
 - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti; i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;
 - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;
tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente;
è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;
 - Ds H/2 con un minimo di m. 10,00 o allineamento dato dalle costruzioni viciniori.
25. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno del lotto.
26. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni nuova unità immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.
27. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalle disposizioni legislative vigenti.
28. Per gli annessi agricoli esistenti e funzionali al fondo è ammessa la demolizione con ricostruzione e accorpamento dei volumi accessori in un unico edificio, mantenendo invariata la SNP esistente e la destinazione d'uso.

ART. 22 – ZTO C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, INEDIFICATE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Sono le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi complessi insediativi ad uso residenziale, attualmente inedificate, o le zone con destinazione d'uso residenziale che presentano un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria inferiore al 7.5% e densità fondiaria < 0.5 mc/mq.

MODALITA' DI INTERVENTO

5. In queste zone il P.I. si attua attraverso un P.U.A., esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

6. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Per ogni zona nella tabella sono indicati l'indice di densità territoriale massima e minima; in ciascuna zona devono sempre rispettati i parametri edilizi ed urbanistici, le distanze e le fasce di rispetto e tutti gli altri parametri specificamente riportati nelle tabelle di zona o parte integrante delle presenti N.T.A o del regolamento Edilizio. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente.

Zona	Tipo di intervento	indice max	indice min	Piani n max	tipologia
C2/04	P.d.L.	0.8	0.6	2	isolato a schiera
C2/17	P.d.L.	1.2	0.9	3	Isolato, in linea a schiera
C2/23	I.D. 83	350 mc		2	Isolato, in linea a schiera
C2/24	P.d.L.	0.4	0.3	2	Isolato, in linea a schiera
C2/25	P.d.L.	0.4	0.3	2	Isolato, in linea a schiera
C2/26	AdP-01				Isolato, in linea a schiera, a blocco
C2/27	AdP -01				Isolato, in linea a schiera, a blocco
C2/29	Skd-01				Isolato, in linea a schiera
C2/30	Skd-05				Isolato, in linea a schiera

8. La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare quanto prescritto dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/1989 e dell'art. 3 del D.M. conseguente.

9. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno del lotto.
10. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta per ogni nuova unità immobiliare anche nei casi di ristrutturazione edilizia.
11. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 50/2012.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

12. ZTO C2/24. IU-03 - Intervento Unitario 03 - comparto farmacia - In sede di presentazione di PUA della zona C2/24 il progetto dovrà comprendere anche la zona Fd40 inglobata nel perimetro UI/03. Nella zona Fd40 deve essere realizzato e ceduto gratuitamente al Comune un percorso pedonale di almeno m.2,50 per poter mettere in connessione la via principale con la nuova lottizzazione.
13. ZTO C2/25. IU-02 - Intervento Unitario 02 - PdL capoluogo - In sede di presentazione di PUA della zona C2/25 il progetto dovrà comprendere la realizzazione e la cessione gratuita al Comune, oltre le opere di urbanizzazione, di una pista ciclabile di almeno m.2.00 su via San Giovanni Bosco di collegamento tra via Roma e via dei Cavinelli.
14. ZTO C2/26 e ZTO C2/27 – Accordo di Programma n. 01 – Mellaredo. E' prevista la cessione, da parte dei privati, di un'area di 6.000 mq per la scuola e di 3.000 mq per la palestra e la realizzazione delle due opere pubbliche. La presentazione del P.U.A. e del progetto relativo alla Scuola dovrà avvenire entro 18 mesi dall'approvazione del Piano degli Interventi n. 2. La presentazione del progetto relativo alla Palestra potrà avvenire entro un massimo di 12 mesi dalla presentazione del progetto relativo alla Scuola. La realizzazione dell'immobile scolastico dovrà essere conclusa entro 4 anni dall'inizio dei lavori a seguito del rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune.
15. Per l'Accordo di Programma n. 02 – Mellaredo individuato nell'elaborato 02.a è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di 2800 mq. a servizio delle residenze di via Falcone e Borsellino e la realizzazione di una volumetria a destinazione residenziale per un massimo di mc. 6410 e una altezza massima di 3 piani.

TITOLO V: SISTEMA PRODUTTIVO

ART. 23 – CLASSIFICAZIONE ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I., é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. ed attività:
Zone produttiveartigianali industriali (D1)
Zone produttivecommerciali, direzionali e turistiche (D2)
Zone produttive in zona improprie
Zona produttiva denominata Veneto City
2. Le zone D1 sono riservate alle attività artigianali ed industriali, mentre le zone D2 alle attività commerciali, direzionali e turistiche.
3. Nelle zone D1 e D2 le dotazioni di standard sono quelle previste dall'articolo 9 comma 11. Sono consentiti nelle zone D1 cambi di destinazione d'uso a commerciale, direzionale e turistico. Tali edifici dovranno essere dotati, per la parte sottoposta a cambio d'uso, dell'entità di standard previsti dalla L.R. 50/2012.
4. Per quanto concerne le medie strutture di vendita, il limite dimensionale consentito corrisponde, per le zone D1, a quanto indicato dalla L.R. 50/2012 con superficie di vendita fino a mq 1000 per tutte le zone D1 e D2.
5. Per quanto concerne le medie strutture di vendita, il limite dimensionale consentito corrisponde a quanto indicato dalla L.R. 50/2012, con superficie di vendita fino a mq 1500 per tutte le zone D1 e per tutte le zone D2.
6. Nelle zone D2 sono ammesse le grandi strutture con superficie minima superiore a mq 1500. Detti insediamenti debbono rispettare quanto disposto dalla L.R. 50/2012;
7. Si confermano le attività commerciali esistenti ed insediate alla data del 31/12/2000 di medie e grandi strutture, in conformità alle disposizioni dalla L.R. 50/2012
8. Il PI individua con apposito perimetro la zona cd di Veneto City approvata ai sensi della Legge Regionale n. 35/2001 art. 32 con Accordo di Programma approvato con Delibera Giunta Regionale n. 234 del 30.12.2011. In tale zona vige la norma allegata al AdP. In sede di PUA si dovrà rielaborare la viabilità di progetto tenendo presente per la parte inserita in territorio di Pianiga anche delle preesistenze.

ART. 24 – ZTO D1 – ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali e artigianali totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

5. Gli interventi potranno essere attuati nelle zone di completamento con intervento diretto e nelle zone di espansione mediante piano di lottizzazione secondo le modalità previste dall'art. 9

DESTINAZIONI D'USO

6. Sono ammessi:
 - gli edifici e gli impianti per le attività artigianali e industriali, commerciali Grande e Media Distribuzione, Gallerie Commerciali, ecc. negli ambiti previsti dai successivi commi
 - gli uffici di pertinenza, gli uffici in generale, centri Direzionali, Alberghi e attività ricettive in genere
 - le infrastrutture di servizio,
 - i depositi ed i magazzini, gli impianti tecnologici,
 - i servizi pubblici e di interesse pubblico, compresi servizi legati al divertimento quali discoteche, sale bowling, sale Bingo, ecc
 - gli edifici per attività collettive,
 - gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti nonché tutte le attività assimilabili e compatibili con le attività artigianali e industriali.
7. Sono escluse le seguenti attività:
 - produzione di sostanze chimiche di base o di prodotti e materiali dell'industria chimica che presentino problemi di tossicità ed infiammabilità;
 - attività produttive provviste di impianti per la produzione di cls superiore a mc. 10 giornalieri;
 - attività di accumulo, trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti urbani e tossico-nocivi-.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Per tutti gli edifici esistenti destinati alle attività artigianali ed industriali sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal TUE, gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime.
9. Per tutti gli edifici esistenti ad uso residenziale, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal TUE, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime. Gli edifici residenziali, ad esclusione di quelli vincolati di cui all'articolo 7, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente di 100 mc netti per ogni unità abitativa.
10. Per ogni zona nella tabella è indicata la massima percentuale di superficie coperta realizzabile; in ciascuna zona per ogni intervento devono essere sempre rispettati i parametri edilizi ed urbanistici, le distanze e le fasce di rispetto e tutti gli altri parametri specificatamente riportati nelle tabelle di zona o parte integrante delle presenti N.T.O.
11. Sono ammesse altezze superiori, per uniformarsi alla normativa di cui all'AdP approvato con DGR 234 del 30.12.2011 per realizzare edifici a tipologia "alta". Nel qual caso sono ammessi più piani e con una SNP pari alla

superficie del lotto ed un volume ricavato attraverso l'applicazione del parametro di altezza massima di cui alla tabella successiva. Tra i due valori si concede quello maggiore, l'altezza ne è una conseguenza determinata dalla applicazione dell'indice. La superficie coperta massima deve essere pari al 40% della superficie del lotto con un rapporto tra superficie permeabile e impermeabile pari al 30% del lotto, fermo restando il principio di invarianza idraulica.

12. Per ogni attività con superficie coperta minima di mq 1500 è consentita la costruzione, interna all'edificio, di un alloggio di superficie netta massima di 100 mq da destinare alla residenza.
13. Il posto auto per l'alloggio può essere ricavato negli spazi a parcheggio esterno dell'attività.
14. Il Consiglio Comunale in fase di approvazione dello strumento attuativo o il Responsabile del Servizio in fase di rilascio di Permessi di Costruire, può prescrivere altezze diverse in allineamento ad edifici esistenti nel contesto o per comprovate esigenze legate al lay-out produttivo, escluso quanto al punto 10. Il Consiglio Comunale può inoltre concedere deroghe all'altezza massima prevista nel comparto purché adeguatamente motivata da esigenze produttive.
15. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

zona	Tipo intervento	Rapporto copertura fondiaria	h max metri (+ punto 10)	tipologia
D1-01	P.d.L. vigente	50%	12	Isolato, a schiera
D1-02	P.d.L.vigente		12	Isolato, a schiera
D1-03	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-04	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-05	diretto	50%	8	isolato a schiera
D1-06	diretto	50%	8	isolato a schiera
D1-07	diretto	50%	8	isolato a schiera
D1-08	diretto	50% per singolo lotto	8	isolato a schiera
D1-10	P.d.L.	50%	12	isolato a schiera
D1-11	P.d.L. vigente	50%	12	isolato a schiera
D1-12	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-13	P.d.L. vigente	50%	12	isolato a schiera
D1-14	secondo convenzione urbanistica del 15/02/2005 ditta Gemelli srl – pua non scaduto			
D1-15	Diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-16	P.d.L.	50%	12	isolato a schiera

D1-17	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-18	P.d.L. vigente	50%	12	isolato a schiera
D1-19	Diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-20	Diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-21	P.d.L.	50%	12	isolato a schiera
D1-22	diretto	50%	8	isolato a schiera
D1-23	P.d.L	50%	12	isolato a schiera
D1-24	P.d.L	50%	12	isolato a schiera
D1-25	P.d.L	50%	12	isolato a schiera
D1-26	P.d.L	50%	12	isolato a schiera
D1-27	diretto	50%	12	isolato a schiera
D1-28	diretto	50%	12	isolato a schiera

16. La percentuale minima del 5 % della Sf deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone.
17. La percentuale del 5 % della superficie di calpestio deve essere sistemata a parcheggio.
18. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da artigianale o produttivo a commerciale, direzionale, ricettivo, ludico, nel rispetto degli standard.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

19. Per la zona D1/10 necessita un accurato studio della situazione idraulica ed il preventivo intervento di messa in sicurezza dell'area attualmente a rischio idraulico, con il reperimento di idonei finanziamenti.
20. Non è consentito collocare in dette zone tende, carrelli mobili e strutture mobili di qualsiasi tipo. Sono ammesse strutture mobili temporanee solo nel caso dell'apertura di cantieri fino alla loro chiusura, previa stipula di "atto d'obbligo unilaterale" ed idoneo atto cauzionale a garanzia del Comune
21. Per tutte le zone e lotti compresi nella D1 è possibile la trasformazione delle aree e degli edifici esistenti da produttivo a commerciale per la grande e media distribuzione, secondo le regole della legislazione regionale 50/2012 e del conseguente Piano Commerciale comunale. In caso di trasformazione, che può essere richiesta dalle singole attività con PdC o da attività aggregate con PUA, oltre a rispettare i parametri della superficie a parcheggi, dovrà essere sottoscritta una Convenzione obbligatoria all'interno di un Accordo Pubblico/Privato avente le caratteristiche di cui alle delibere di G.C. n 121 del 10/11/2011 e n. 82 del 11/07/2012
22. Per le ZTO D1/05, D1/06, D1/07 e D1/08 in località Rivale non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a commerciale ad eccezione delle superfici di vendita della produzione della ditta nella misura massima del 30% dell'indice di copertura dei singoli lotti.

ART. 25 – ZTO D2 – COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICHE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività commerciali – grande distribuzione, media distribuzione e di vicinato - direzionali o ad esse assimilate totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

5. Sono ammesse le seguenti attività:
 - attività commerciali , grande distribuzione, media distribuzione e di vicinato,
 - attività artigianali di servizio,
 - gli studi professionali,
 - gli uffici pubblici e privati,
 - le agenzie,
 - i locali per il gioco, lo sport, lo spettacolo e l'intrattenimento
 - i servizi pubblici e di interesse pubblico,
 - attività turistico-ricettive (B&B, alberghi, ...)nonché tutte le attività assimilabili e compatibili con la destinazione di zona. Non è concesso il cambio di destinazione ad artigianale o industriale.
6. Sono escluse le seguenti attività:
 - industriali;
 - artigianali.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Per tutti gli edifici esistenti destinati alle attività di zona sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti TUE, gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedi me.
8. Per tutti gli edifici esistenti ad uso residenziale, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal TUE, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto.
9. Gli edifici residenziali, ad esclusione di quelli vincolati di cui all'articolo 7, possono usufruire di un ampliamento del volume esistente, con un massimo di 100 mc netti per ogni unità abitativa.
10. Per ogni zona nella tabella è indicata la massima percentuale di superficie coperta realizzabile; in ciascuna zona per ogni intervento dovranno essere sempre rispettati i parametri edilizi ed urbanistici, le distanze e le fasce di rispetto e tutti gli altri parametri specificatamente riportati nelle tabelle di zona o parte integrante delle presenti N.T.A.
11. Sono ammesse altezze superiori, per uniformarsi alla normativa di cui all'AdP approvato con DGR 234 del 30.12.2011 per realizzare edifici a tipologia "alta". Nel qual caso sono ammessi più piani e con una SNP pari alla superficie del lotto ed un volume ricavato attraverso l'applicazione del parametro di altezza massima di cui alla tabella successiva. Tra i due valori si concede quello maggiore, l'altezza ne è una conseguenza determinata dalla applicazione dell'indice. La superficie coperta massima deve essere pari al 40% della superficie del lotto con un rapporto tra superficie permeabile e impermeabile pari al 30% del lotto, fermo restando il principio di invarianza idraulica.

12. Per ogni attività con superficie coperta minima di mq 500 è consentita la costruzione, interna all'edificio, di un alloggio di superficie netta massima di 100 mq da destinare alla residenza.
13. Il posto auto per l'alloggio può essere ricavato negli spazi a parcheggio esterno dell'attività.
14. Il Consiglio Comunale in fase di approvazione dello strumento attuativo o il Responsabile del Servizio in fase di rilascio di concessione edilizia, può prescrivere altezze diverse in allineamento ad edifici esistenti nel contesto. Il Consiglio Comunale può inoltre concedere deroghe all'altezza massima per motivate esigenze produttive.
15. Le caratteristiche tipiche per ciascuna zona sono riportate nella tabella seguente:

Zona	Tipo	Rapporto copertura fondiario	h max metri	tipologia
D2-01	diretto	50%	10,5	isolato a schiera
D2-02	P.d.L.	50%	10,5	isolato a schiera
D2-03	P.d.L	50%	10,5	isolato a schiera
D2-04	P.d.L. vigente	50%	10,5	isolato a schiera
D2-05	P.d.L vigente	50%	10,5	isolato a schiera
D2-06	Diretto	50%	10,5	isolato a schiera
D2-07	Diretto	50%	10,5	isolato a schiera
D2-08	P.d.L.	30%	10,5	isolato a schiera
D2-09	Diretto	50%	10,5	isolato a schiera

16. La percentuale minima del 5 % della Sf deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di piante autoctone.
17. La percentuale del 5 % della superficie di calpestio deve essere sistemata a parcheggio.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

18. Per gli edifici residenziali esistenti è consentita una volumetria aggiuntiva massima di mc 100. Per la casa destinata al custode è consentita una volumetria massima di 500 mc.
19. Non è consentito collocare in dette zone tende, carrelli mobili e strutture mobili di qualsiasi tipo. Sono ammesse strutture mobili temporanee solo nel caso dell'apertura di cantieri fino alla loro chiusura, previa stipula di "atto d'obbligo unilaterale" ed idoneo atto cauzionale a garanzia del Comune
20. Ai fini di un'ideale organizzazione dell'accessibilità veicolare le istanze riferite alle medie strutture di vendita dovranno prevedere, fermi restando gli obblighi della legge, specifica documentazione progettuale dalla quale possa evincersi la riduzione al minimo delle interferenze con la viabilità ordinaria.
21. Per le zone D2/02, D2/03, D2/05 necessita un accurato studio della situazione idraulica ed il conseguente preventivo intervento di messa in sicurezza dell'area attualmente a rischio idraulico, con il reperimento di idonei finanziamenti.
22. Per la zona D2/02 si sottolinea che essendo stata segnalata un'area da bonificare (cd Le Ceneri) in sede di approvazione regionale del PRG (DGR 529/1998) la stessa dovrà essere sottoposta ad accurata opera di bonifica o, in alternativa, dovrà essere soggetta a destinazioni d'uso compatibili (per es. parcheggi). Lo studio di bonifica e

la destinazione d'uso compatibile dovrà comunque essere condivisa dalle autorità competenti in materia (Provincia, ARPAV, USL, ecc.). La bonifica dovrà essere preventiva alla realizzazione ed inserita nella convenzione del PUA di cui al successivo punto 23.

23. Le zone D2/02 e D2/03 dovranno essere realizzate attraverso un unico Piano Urbanistico Attuativo con la distribuzione delle potenzialità edificatorie e degli standard tra entrambe le zone in proporzione e/o secondo disegno.
24. In sede di presentazione del PUA della zona D2/08 il progetto dovrà comprendere anche la realizzazione di una rotatoria viabilistica all'incrocio della via Marinoni con via Roma. La rotatoria, oltre le opere di urbanizzazione, dovrà essere realizzata a cura dei lottizzanti e ceduta gratuitamente al Comune

ART. 26 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE LOCALIZZATE IN DIFFORMITÀ DALLE DESTINAZIONI DI ZONA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Sono gli edifici che hanno usufruito della legge regionale n. 11/87 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Gli edifici sono contrassegnati da un numero corrispondente alla Scheda di Progetto; per essi sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle schede di progetto redatte ai sensi della Variante al P.R.G. con la legge regionale n. 11/87, adottate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3 del 31-01-91 per 65 ditte e approvata dalla Giunta Regionale deliberazione n. 3909 del 02-07-92; le aree interessate dalle Schede di Progetto mantengono la destinazione di zona del P.I.2.. Per favorire la loro delocalizzazione è ammesso il cambio di destinazione d'uso secondo quanto previsto dalla zona in cui ricadono.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Le caratteristiche tipiche per ciascuna attività sono riportate nella tabella seguente:

Scheda	Attività	Superficie fondiaria Mq	Superficie Coperta Mq	Ampliamento Mq
1	Falegnameria	2350	234	234 (realizzato)
2	Trattoria	1250	170	150
3	Impresa edile	955	236	120
4	Recupero rottami ferrosi	17520	400	930
5	Produzione arredamenti	18290	2149	1000
6	Vetreria	1920	254	200
7	Suolificio	3270	788	700
8	Carpenteria	2933	859	300
10	Carpenteria	1900	160	160 (realizzato)
11	Carpenteria	3110	507	500 (realizzato)
17	Falegnameria	4000	1580	300
18	Falegnameria	6000	1427	1400 (realizzato)
19	Lampadari	3340	708	610
20	Costruzioni	2500	538	530 (realizzato)
22	Tomaificio	1250	325	110
23	Idraulico	2350	310	300
24	Costruzioni	3800	667	667 (realizzato)
25	Reti	7160	415	415
26	Mobili	10340	4610	1200
27	Falegnameria	1944	100	100
31	Legatoria	1665	263	263
32	Carpenteria	2770	390	390
34	Trattoria	4050	423	423
35	Trattoria	5184	600	600
38	Raccolta rifiuti	5500	883	880 (realizzato)
39	Trattori	4715	751	750
40	Serramenti	2024	597	200

41	Frutta- verdura	2670	715	500 (realizzato)
42	Piscina	8395	465	460 (realizzato)
43	Mobili	3750	750	730
44	Mobili	20000	5000	5000 (realizzato)
45	Impianti	2025	191	191
47	Fonderia	9900	1150	1000
48	Carpenteria	1965	488	480 (realizzato)
50	Carrozzeria	1750	200	200 (realizzato)
51	Cantina sociale	10700	4135	3300
52	Carrozzeria	1160	100	100
53	Impianti elettrici	1685	359	320
54	Vini- bibite	8970	2370	2000
55	Fustellificio	6100	633	630
56	Carpenteria	4970	637	637
59	Gestioni termic	3550	187	187
61	Vetro	4665	1443	250
64	Vetri	6400	1366	1350 (realizzato)
65	Frutta- verdura	3780	839	400

7. Gli interventi si attuano secondo la normativa vigente per gli edifici soggetti alla legge regionale 11/87 e successive modifiche ed integrazioni.
8. Per tutti gli edifici produttivi esistenti in zona impropria, si applicano le determinazioni dei seguenti punti:
- 8.1 Su istanza del proprietario il Consiglio Comunale può individuare aree in cui ricadono attività produttive legittimate con titolo edilizio, presenti in zona impropria da migliorare e confermare, bloccare, trasferire o già cessate; sono escluse le attività del settore agricolo (allevamenti, annessi rustici, ecc.)
- Si intende per::
- a) Attività da migliorare e confermare: sono insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del P.A.T., che si confermano nella loro ubicazione e per i quali sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e, s.m.i;
 - b) Attività da bloccare: sono insediamenti produttivi che sono scarsamente compatibili con il sito per il tipo di attività che provoca molestia al tipo di zona in cui sono insediate, gli interventi previsti sono quelli delle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e, s.m.i;
 - c) Attività da trasferire: sono insediamenti artigianali e industriali che per il tipo di lavorazione sono incompatibili con il tessuto di zona per il quale è ammessa la sola manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 , e, s.m.i, la riconversione nei limiti indicati ai successivi commi o il loro trasferimento anche attraverso l'utilizzo del credito edilizio;
 - d) Attività già cessate: sono insediamenti artigianali e industriali che risultano cessati alla data di adozione del P.I., legittimati con titolo edilizio, per le quali sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso nei limiti indicati ai successivi commi.
 - e) Attività non ancora insediate: comprendono edifici esistenti, legittimati con titolo edilizio per la destinazione d'uso non residenziale e non agricola. In tali edifici sono ammessi intervento di demolizione e ricostruzione con cambio della destinazione d'uso nei limiti indicati ai successivi commi; la riconversione è consentita con il parametro dell'analogia superficie (SNP) esistente.
- 8.2. Gli interventi ammessi nelle singole aree fondiari di pertinenza dell'immobile nei casi degli interventi di cui alle lettere c) ~~e~~- d) - e) del comma precedente sono i seguenti:
- a) Per le attività ubicate all'interno degli ATO 1, 3 e 6 è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale della superficie netta esistente, anche previa demolizione e ricostruzione dell'edificio, secondo i seguenti parametri:
SNP esistente x 1,20 = SNP di progetto

- b) Per le attività ubicate all'interno degli NC è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale della superficie netta esistente, anche previa demolizione e ricostruzione dell'edificio, secondo i seguenti parametri:
 $SNP \text{ esistente} \times 1,00 = SNP \text{ di progetto}$
 - c) Per le attività ubicate all'interno della zone agricole (ATO 4) è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale della superficie netta esistente, anche previa demolizione e ricostruzione dell'edificio, secondo i seguenti parametri:
 $SNP \text{ esistente} \times 0,80 = SNP \text{ di progetto.}$
 - d) Ai fini del recupero delle volumetrie esistenti fino ad un massimo di mq. 450 SNP di progetto deve essere predisposta un'apposita istanza di Permesso di Costruire con individuate le tipologie del nuovo edificio estese alla progettazione alle aree esterne pertinenziali;
9. Qualora gli immobili interessati, ovvero le superfici recuperabili, superino la SNP di mq 450, sull'accoglimento dell'istanza si esprime il Consiglio Comunale che provvederà all'adozione di uno Strumento Urbanistico Attuativo con accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.r. 11/2004 e, s.m.i. secondo gli schemi approvati con delibere di G.C. n.121 del 10/11/2011 e n. 82 del 11/07/2012
10. Per la scheda individuata con il numero 44 è consentita la trasformazione in destinazione commerciale, direzionale di un massimo di S.N.P. di 2500 mq. In applicazione di tale trasformazione attraverso convenzione obbligatoria dovrà essere realizzata e ceduta all'Amministrazione Comunale una pista ciclabile che collega la proprietà a via Montello.
11. Per la scheda individuata con il numero 51 si rimanda a quanto previsto in sede di PAT art. 60 delle Norme Tecniche.

ART. 27 – SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

STRUMENTI e LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Il P.I. prevede la possibilità di utilizzare la procedura dello sportello unico anche in variante sia per la nuova costruzione ai sensi della normativa nazionale (ex art.5 DPR 447/98 ora DPR 160, 7.9.2010), sia per i casi previsti dalla LR 11/04 e, s.m.i per le attività in essere, secondo la DGR 03.02.2010 n.172 e la LR 55/2012 e s.m.i..

DIRETTIVE

2. Il P.I. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le varianti di cui al DPR 447/98 ora DPR 160, 7.9.2010, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. n. 11/2004 e, s.m.i , della LR 55/2012 e della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica. In particolare, nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:

a) è vietato:

- recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;
- ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;
- interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano;
- interessare gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di PRC, sempre che il progetto non si configuri come "realizzazione" di un nuovo impianto;
- interessare strutture precarie;
- ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc.;
- aumentare il numero delle unità immobiliari e inserire ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PAT;

b) è necessario:

- verificare l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 41 delle N.T. del PTRC sull'intero territorio del Comune e delle altre indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale;
- quantificare la "capacità di carico ambientale e approntare interventi compensativi/mitigativi commisurati a tutela dell'ecosistema interessato;
- verificare la compatibilità con le zone di tutela;
- garantire il rispetto degli standards urbanistici;
- utilizzare il verde come strumento di recupero dell'ambiente per il controllo dell'inquinamento, la regolazione idrotermica, la salvaguardia del suolo, la funzione di equilibrio tra le specie, la riduzione dell'impatto ambientale, il miglioramento del paesaggio;
- riqualificare sotto l'aspetto ambientale/ecologico l'area di pertinenza attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante;
- convenzionare le eventuali opere di urbanizzazione relative all'intervento;
- prevedere tutti gli interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. L'applicazione della procedura dello sportello unico deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal P.A.T. ed è ammissibile nel rispetto dei criteri definiti al comma 2 del presente Articolo e delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'ampliamento dell'attività dovrà essere ricondotta ai principi ed alle procedure della Perequazione urbanistica e degli Accordi tra soggetti pubblici e privati come definiti dalle presenti N.T.O. e dal P.A.T. o come deliberate dal Consiglio Comunale;
 - b) l'ampliamento dell'attività collocata in "zona propria" è limitato a quelle che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza;
 - c) l'ampliamento dell'attività collocata in "zona impropria" non potrà superare il limite dell'100% della superficie coperta esistente con il limite di 1.500 mq.

TITOLO VI: SISTEMA AMBIENTALE

ART. 28 – ZTO E PER ATTIVITÀ AGRICOLE

RIPORTARE

1. Il PI individua una sola zona agricola denominata ZONA E.
2. Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dall'Art 44, commi da 1 a 4 della L.R. 11/2004 e, s.m.i e, dalla DGRV n. 172 del 03.02.2010

MODALITA' DI INTERVENTO

Nuova edificazione

3. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dai successivi Artt. delle presenti N.T.O.

Ampliamento

4. L'ampliamento degli edifici esistenti destinati alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dai successivi Artt. delle presenti N.T.O.

Altro

5. Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001 e, s.m.i sugli edifici esistenti, ad uso residenziale.
6. Prima del rilascio dei permessi di costruire sono istituiti e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della L.R. 11/2004 e, s.m.i, i vincoli di non edificazione sui fondi di pertinenza.
7. Il comune si dota di un Registro Fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dell'Art. 45 della L.R. 11/2004 e, s.m.i e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.
8. Il registro e le planimetrie di cui al presente articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni posti in zona agricola.
9. L'ampliamento ai sensi della L.R. 11/2004 e, s.m.i può essere realizzato mediante la costruzione di un corpo edilizio separato entro un raggio max di 30 metri come fig. 1 art. 29.
10. In fascia di rispetto stradale è consentito l'ampliamento ai sensi della L.R. 11/2004 e, s.m.i senza sopravanzare rispetto al fronte massimo esistente.
11. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente strumento urbanistico generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare; Nel caso di fabbricati posti all'interno della fascia di rispetto stradale è ammessa, previa demolizione dell'esistente, la loro ricostruzione su area prossima, comunque adiacente, purchè fuori dalla fascia medesima; in ogni caso il nuovo fabbricato dovrà minimizzare il consumo del suolo agricolo e pertanto collocato con l'origine del sedime sulla distanza minima del rispetto stradale qualora possibile.

CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI DEGLI INTERVENTI

12. Sui nuovi edifici residenziali e/o sulla porzioni ampliate sono ammessi preferibilmente, ma non esclusivamente:
 - piante di forma rettangolare o quadrata, tetto a falde, con linea di colmo disposta secondo il lato maggiore dell'edificio e grondaie con sezione semicircolare;

- materiali di tipo tradizionale quali coppi in laterizio, intonaci civili, muri in mattoni di limitate dimensioni, serramenti in legno, ecc.
13. Le eventuali nuove strade, necessarie al collegamento dei fondi, devono utilizzare i tracciati esistenti; il progetto della strada dovrà prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Ai fini del mantenimento della permeabilità dei terreni è sconsigliato l'uso di asfalto e di materiale non permeabile.
 14. La realizzazione di nuovi accessi alla via pubblica è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
 15. Gli interventi consentiti devono essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
 16. Non sono ammessi:
 - locali interrati e seminterrati accessibili dall'esterno;
 - coperture piane, se non per particolari progetti di alta qualità architettonica;
 - terrazze e altri elementi a sbalzo, rispetto al corpo di fabbrica;
 - serrande avvolgibili, controfinestre esterne, decorazioni non in sintonia con i caratteri tradizionali locali; negli ampliamenti è tuttavia consentito uniformare i serramenti rispetto all'edificio esistente.
 17. Il progetto di nuovi annessi rustici deve adottare le prescrizioni tipologiche previste per le nuove residenze fatta salva la possibilità di realizzare le coperture con strutture di tipo leggero, inoltre il manto di copertura e i serramenti esterni potranno essere realizzati con materiali diversi da quelli indicati per le residenze. I fori finestra dovranno mantenere un'altezza di almeno 1,50 m. al davanzale ed essere di forma rettangolare.

VEGETAZIONE

18. L'eventuale recinzione ai lati delle strade deve essere realizzata con elementi naturali (siepi, staccionate in legno) o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva.
19. I filari alberati esistenti lungo i fossi di scolo e canali irrigui devono essere salvaguardati; ogni fondo agricolo dovrà essere munito di fossati, scoline, con capacità di invaso sufficiente a rispettare le indicazioni previste dalle disposizioni in materia idraulica emesse dal Commissario Straordinario per l'emergenza del concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 e dai piani di bonifica consortili.
20. Per i varchi individuati negli elaborati di progetto del PAT, è vietato effettuare interventi infrastrutturali e di edificazione che compromettono la continuità della rete ecologica. Ove non sia possibile escludere interventi infrastrutturali e di edificazione è necessario prevedere una urbanizzazione tale da garantire permeabilità (ecodotti, sottopassi e sovrappassi faunistici) alla fauna selvatica o alberature o verde per la fauna volatile. La loro individuazione cartografica è comunque indicativa.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

21. Residenza

Nel caso di nuova costruzione

 - H m. 7,50
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.
 - N n. 2 piani;
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.
 - Dc m. 5,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
 - Df m. 10,00;
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca.
22. Annessi rustici non dedicati a ricovero di animali
 - H m. 6,50
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.

- N n. 2 piani;
se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati; potrà essere realizzato un piano interrato ricompreso all'interno del sedime dell'annesso, fatte salve le prescrizioni riguardanti il rischio idraulico, ad uso cantina privo di accessi dall'esterno.
- Dc m. 10,00;
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;
- Df m. 10,00;
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà;

23. Serre fisse

Le serre fisse sono consentite, ai sensi della L.R. 11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli sulla base di apposito P.S.A. (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'Ispettorato Regionale Agricoltura ed in osservanza dell'Atto di indirizzo di cui alla LR 11/04. Sono consigliati in ogni caso i seguenti parametri:

- Rcf 50%
 - H m. 4,50
 - N n. 1 piano;
 - Dc minimo di m. 5,00;
 - Df m. 10,00;
- non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;

24. Serre mobili

Le serre mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, ...) ed in osservanza dell'Atto di indirizzo della LR 11/04.

25. Allevamenti a carattere familiare.

Sono quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della L.R. 11/04 lettera d) punto 5. e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale. I parametri di riferimento sono i seguenti:

Superficie coperta massima mq. 10 ,00

- H **max** m. 4,50
 - N n. 1 piano;
 - Dc minimo di m. 10,00;
 - Df m. 20,00;
- non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

Gli allevamenti a carattere familiare devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni. La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

La distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a m. 20,00.

26. Allevamenti a carattere non intensivo

- H **max** m. 4,50
 - N n. 1 piano;
 - Dc minimo di m. 20,00;
 - Df m. 30,00;
- non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

La distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a m. 50,00.

Gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni.

La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

27. Gli allevamenti a carattere intensivo sono definiti e regolamentati dagli atti di indirizzo della L.R. 11/04 lettera d) punto 5. Ad integrazione di quanto previsto dal citato atto di indirizzo dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri:

- H **max** m. 4,50
- N n. 1 piano;
- Dc minimo di m. 50,00;
- Df m. 500,00 per le residenze extra-aziendali; m. 100,00 per le residenze aziendali;
non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza;
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

La distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a:

- m. 300,00 per allevamenti bovini ed equini (oltre 50 capi);
- m. 500,00 per allevamenti avicunicoli (oltre 300 capi);
- m. 500,00 per allevamenti suinicoli (oltre 30 capi);

Gli allevamenti a carattere intensivo devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni.

La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti intensivi deve essere predisposta una siepe alta, plurifilare, mista di essenze arboree e arbustive autoctone con interasse dei soggetti non inferiore a 2,00 m.

Per gli interventi su edifici esistenti, o parti di essi, destinati ad allevamenti per i quali è previsto un aumento del numero di capi allevati si applicano le disposizioni previste dagli atti di indirizzo della L.R. 11/04 lettera d) punto 5.

Allevamenti di cani e canili. Per gli allevamenti di cani, ricoveri di cani, canili e simili, la distanza dalle abitazioni deve essere di m. 500, salvo diverso accordo con i confinanti e convenzione con il Comune per la gestione dei randagi.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

28. Sono escluse le attività nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 12/2/1971 e successive modifiche ed integrazioni, ad esclusione delle attività agricole.
29. Il tombinamento dei fossi ad eccezione di piccoli tratti per passi carrai larghi al massimo metri 6 e pedonali larghi al massimo metri 2, è di norma vietato.
30. Sono escluse le discariche di qualunque natura, le industrie estrattive, le cave, i depositi di materiali.
31. Sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo.
32. Nelle zone agricole la costruzione di annessi rurali, qualora sul fondo rustico esista anche la residenza del richiedente, dovrà costituire un unico aggregato a distanze compatibili con la destinazione d'uso dell'annesso stesso.
33. Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, residenziali, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad 1,0 mq/10mc di costruzione e comunque non inferiore ad un posto macchina per ogni alloggio. Gli spazi per parcheggio comprendono le aree per la sosta, la manovra e l'accesso dei veicoli. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione e nelle aree scoperte del lotto. Nelle nuove costruzioni residenziali e negli ampliamenti con aumento delle unità residenziali, devono essere previsti posti auto coperti in misura non inferiore a mq 15,00 per ogni nuova unità abitativa.
34. Allo scopo di salvaguardare, recuperare o riprogettare il Paesaggio Agrario del graticolato, in caso di richiesta di autorizzazioni o concessioni edilizie per interventi di qualsiasi tipo, per i quali è previsto il parere della Commissione Edilizia integrata con gli esperti per i Beni Ambientali, sono richiesti i seguenti elaborati:
- stato di fatto con il rilievo delle essenze arboree tipiche e del tipo di sistemazione dei campi in corso;
 - progetto con il recupero, per quanto possibile della sistemazione dei campi a cavino e la piantumazione delle rive dei corsi d'acqua con siepi o filari alberati di essenze autoctone.

DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

35. Nella presentazione dei progetti, oltre a quanto previsto dal R.E. dovrà essere presentata la seguente documentazione integrativa:

- planimetria in scala 1:2.000 dell'intero fondo rustico con evidenziati gli edifici e le altre strutture esistenti nel fondo in base alla situazione reale esistente;
- planimetria in scala 1:500 indicante lo sviluppo e la destinazione dei fabbricati inseriti sul fondo con indicazione delle altezze dei fabbricati esistenti e di progetto;
- planimetria con indicazione di tutte le reti tecnologiche esistenti e di progetto, della strada di accesso al fondo, degli accessi carrai esistenti;
- per gli annessi agricoli, relazione tecnico-agronomica che illustri i fattori della produzione, l'ordinamento tecnico-economico, le attività produttive aziendali e le motivazioni che giustificano la richiesta dell'intervento edilizio o di trasformazione territoriale.

ART. 29 – EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA DEL FONDO

1. Al fine di non consumare il suolo agricolo, il P.I. incentiva il recupero degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo verso la destinazione residenziale, attraverso la loro **ristrutturazione (compresa la demolizione e ricostruzione)**.

MODALITA' DI INTERVENTO

2. E' ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, ivi compresi quelli di cui all'art. 11 delle presenti N.T.O. L'edificio deve dimostrare uno dei seguenti requisiti alla data di adozione del PAT:
 - a) atto autorizzativo per la sua realizzazione;
 - b) certificato di agibilità o dichiarazione di fine lavori;
 - c) realizzati prima del 1967.
3. L'individuazione di cui al comma 1 è consentita:
 - a) All'imprenditore agricolo titolare con i requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04 e, s.m.i. e relativo atto di indirizzo Regionale, sulla base di un piano aziendale, se tali edifici sono parte di un'azienda agricola;
 - b) Al proprietario o avente titolo, sulla base di una dichiarazione (ex DPR 445/2000) di non funzionalità **a firma di un agronomo, dello stesso** se tali edifici non fanno parte di un'azienda agricola o il proprietario non è un imprenditore agricolo.
4. Il recupero deve avvenire nelle seguenti modalità:
 - a) Ristrutturazione dell'immobile esistente con tipologia e materiali consone al contesto;
 - b) Demolizione totale dell'immobile con recupero delle volumetrie secondo i seguenti casi:
 - In ampliamento all'abitazione principale eventualmente esistente;
 - In prossimità all'abitazione principale eventualmente esistente entro una distanza di 30 ml (figura n.1) e comunque entro l'ambito della zona residenziale;
 - qualora l'abitazione principale sia ad una distanza maggiore di mt. 100 (figura n. 2); il recupero potrà avvenire avvicinando il nuovo fabbricato all'abitazione principale o alla via pubblica, fuori da eventuali fasce di rispetto, osservando la distanza minima corrispondente alla fascia del rispetto - al fine di liberare il territorio agricolo.
5. Ai fini del recupero deve essere predisposta un'apposita scheda progettuale con individuate le parti da recuperare alla residenza, le porzioni da demolire o ricomporre, la tipologia del nuovo edificio estesa alla progettazione alle aree esterne pertinenziali;
6. Il recupero delle volumetrie esistenti è pari a quella esistente fino ad un massimo di mq. 300 SNP;
7. Nel calcolo di trasformazione tra Volume e S.N.P. si usa il coefficiente 2,70.
8. Qualora gli immobili interessati, ovvero le volumetrie recuperabili, superino una SNP massima di mq. 300, sull'accoglimento dell'istanza si esprime il Consiglio Comunale che provvederà all'adozione di uno Strumento Urbanistico Attuativo con accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.r. 11/2004 e, s.m.i. secondo gli schemi approvati con delibere di G.C. n 121 del 10/11/2011 e n. 82 del 11/07/2012
9. Nel caso in cui si preveda il cambio d'uso dell'annesso con altra attività compatibile con la zona agricola, l'intervento di recupero sarà subordinato alle procedure del comma 7.
10. Qualora il recupero totale della volumetria non possa essere realizzato, la parte eccedente potrà essere iscritta al registro dei crediti edilizi ed utilizzata negli ambiti eventualmente individuati nei P.I.

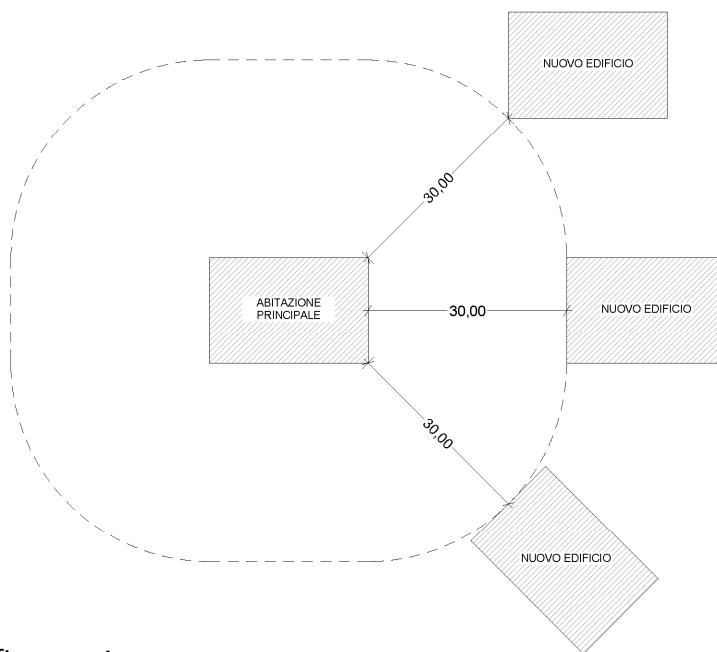


figura n. 1

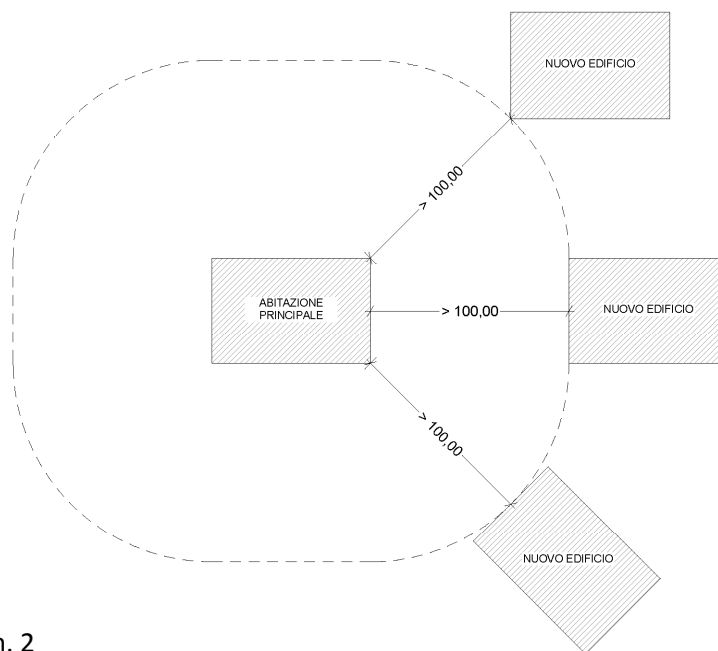


figura n. 2

ART. 30 – VERDE PRIVATO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

1. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
2. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

3. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, ecc. Sono escluse le aree di edifici pubblici in cui possono realizzarsi nuovi volumi conseguenti alla destinazione d'uso inserita.
5. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
6. Tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e inclusi negli ambiti a verde privato, consentiti dal relativo grado di protezione, devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione e/ o potenziamento del verde, contenente pure ogni indicazione relativa alla sistemazione delle aree di circolazione ed alla loro pavimentazione. A questo progetto deve essere unita da una adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.

ART. 31 – GRATICOLATO ROMANO

1. La tutela di questo ambito territoriale va assicurata sia sotto il profilo del valore ambientale diffuso insito nella riconoscibilità morfologica della struttura d'insieme che esso presenta, sia sotto il profilo del valore specifico dei suoi singoli e caratteristici fattori costruttivi.
2. Elemento cardine di questo ambito territoriale si assume la regolarità dell'impianto stradale organizzato per assi ortogonali costituenti la trama primaria dell'antica centuriazione, sia là dove essi coincidono col sistema della stessa viabilità, sia là dove quest'uso è scomparso.
3. Costituiscono parte integrante di questo impianto complessivo anche la trama di sentieri e di carreggiate interponderali, di fossi e di scoli, di filari alberati e di delimitazioni fondiarie organizzate con giaciture parallele od ortogonali al reticolato centuriale di base. Si considerano altresì elementi propri dell'impianto da tutelare l'ubicazione e la struttura di quegli edifici rurali tradizionali (abitazione ed annessi rustici sia isolati che organizzati a corte), che, pur risalenti ad epoche più recenti, costituiscono testimonianze di un assetto insediativo connotato da una significativa persistenza localizzativa nel corso del tempo.
4. Oggetto dell'azione paesistica sono pertanto tutti quegli elementi che caratterizzano la morfologia originaria del suolo (baulatura dei campi, scoli e fossi agricoli, struttura fondiaria), dei tracciati viari (strade, carreggiate, sentieri), dell'impianto vegetazionale (filari d'alberi, di siepi e di arbusti semplici e multipli, piantate agricole) e l'assetto fisico e localizzativo dei fabbricati rurali tradizionali, singoli o riuniti a corte.
5. In tali zone si devono osservare le seguenti direttive:
 - a) ogni intervento di trasformazione delle componenti infrastrutturali o edificate in questa zona deve assumere un criterio progettuale di mantenimento, di ripristino e di valorizzazione degli elementi morfologici evidenziati, sia tramite il recupero e riuso dei tracciati e dei manufatti - ove possibile - sia tramite nuovi insediamenti rispettosi della trama reticolare originaria;
 - b) è vietata ogni nuova realizzazione stradale, o canalizia o tecnologica, non coassiale con l'impianto della centuriazione;
 - c) sul sedime degli assi della centuriazione attualmente non adibiti a viabilità pubblica è vietata ogni nuova costruzione per una profondità di ml. 10 su entrambi i lati degli assi;
 - d) nel caso di nuova edificazione la collocazione di corpi edilizi dovrà tener conto del criterio di orientamento ortogonale rispetto agli assi viari, della tipologia edilizia e delle relazioni tra i diversi edifici al fine di favorire una organizzazione accorpata delle volumetrie. I manufatti ausiliari (quali recinzioni, ponti, etc.) e le sistemazioni degli spazi esterni dovranno essere concepiti in modo da non alterare o interrompere la continuità e il carattere dei coni ottici creati dai tracciati viari maggiori e minori e della rete di canalizzazione agricola; i nuovi accessi dovranno essere accorpati con quelli esistenti. Nel caso ciò non sia possibile dovrà esserne dimostrata l'impossibilità;
 - e) è esclusa ogni attività di carattere estrattivo e la realizzazione di qualsiasi discarica di rifiuti, di deposito e di rottamazione all'aperto non oggetto di apposita concessione.
6. Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e dalle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc... A tal fine deve essere garantita.
 - a) la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde, arginature e degli attraversamenti.
 - b) la tutela di ogni forma di inquinamento dei fossi, è inoltre vietato il loro interrimento o tombinamento ad eccezione del tratto per consentire l'accesso alle proprietà;
 - c) il mantenimento delle "alberature di pregio ambientale" e delle "macchie arboree di pregio ambientale" individuate dal Piano Regolatore Generale, fatti salvi gli interventi e le potature necessari alla normale manutenzione;
 - d) il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi, è comunque consentita la coltivazione delle alberature d'alto fusto per scopi industriali (pioppeti, gelseti, etc.);

- e) il recupero dei sentieri e delle strade agrarie che potranno essere aperte all'uso pubblico, detti percorsi, da sistemare con fondo stradale naturale, possono essere utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione;
- f) la tessitura dei campi, dovrà essere mantenuta o riportata secondo gli andamenti originari della bonifica romana.

- 7. Inoltre tutte le nuove opere infrastrutturali, puntuali o a rete, che incidono sul paesaggio ivi compresi gli impianti per la depurazione o il trattamento dei rifiuti liquidi o solidi di origine urbana, industriale e agricola - dovranno essere preventivamente sottoposte ad uno studio esecutivo nel quale vengano specificate le misure di trattamento e miglioramento paesaggistico a cui devono sottostare al fine di contenere o eliminare il loro impatto visivo.
- 8. Nelle aree di pertinenza degli edifici, la piantumazione è consentita solo con essenze arboree autoctone. Le recinzioni devono avere un'altezza non maggiore di ml. 1.50 ed essere realizzate con materiali naturali (siepi, muretti in pietra o mattoni a vista, muretta in calcestruzzo limitata ad un'altezza max di ml. 0.50, etc.), o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali, o cancellate.
- 9. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo, ed i con visuali verso la campagna esistenti leggibili dalla viabilità del graticolato.
- 10. Le disposizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche per la zona E da considerarsi parte integrante del cd Graticolato Romano.

ART. 32– AREE A RISCHIO IDRAULICO

1. Le Norme di Piano delle Acque e della Valutazione di Compatibilità Idraulica sono parte integrante della presente normativa di piano e prevalgono sulla stessa in caso di difformità.
2. Per le nuove lottizzazioni e gli interventi edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali il principio fondamentale è che la portata al picco restituita alla rete idrografica dopo la realizzazione dell'intervento sia uguale a quella della situazione originaria. Per raggiungere tale obiettivo risulta necessario laminare la nuova onda di piena creando degli adeguati volumi di invaso, possibilmente realizzati in canali o bacini aperti, capaci di invasare i volumi di pioggia che verranno restituiti al reticolo idrografico solo in tempi successivi.
3. Il progetto dell'intervento dovrà sempre essere corredato da una dettagliata relazione di compatibilità idraulica che garantisca un efficace sistema di smaltimento delle acque e che comprovi un generale "non aumento" del rischio idraulico.
4. Non dovranno in ogni caso essere ridotti il volume d'invaso complessivo dell'area ed i tempi di corrivazione;
5. Se in zona a rischio idraulico, si sconsiglia la realizzazione di superfici al di sotto del piano campagna, anche se solo parzialmente (interrati, taverne, cantine, ...).
6. Nelle aree adibite a parcheggio, si dovranno usare pavimentazioni drenanti allo scopo di favorire la filtrazione delle acque piovane.
7. E' di norma vietato il tombinamento di corsi d'acqua, siano essi privati, consortili o di acque pubbliche. Qualora necessario, dovrà essere recuperato il volume d'invaso sottratto, mediante la realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde.
8. Dovrà essere previsto un eventuale rivestimento della scarpata con roccia di adeguata pezzatura e secondo le specifiche del gestore, a monte ed a valle del manufatto;
9. Nel caso di corsi di acqua pubblica, dovrà essere perfezionata la pratica di occupazione demaniale con i competenti Uffici regionali.
10. Per le nuove aree di espansione urbana ed il dimensionamento dei sistemi di invaso per garantirne l'invarianza idraulica si dovrà fare riferimento alle seguenti norme:
 - Ordinanza n. 2 del 22.01.2009 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007
 - Ordinanza n. 3 del 22.01.2009 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007
 - Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1322 del 10 maggio 2006, come integrata dalla deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1841 del 19 Giugno 2007
 - Piano Territoriale e di Coordinamento Provinciale Adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 104 del 05.12.2008.
11. Inoltre:
 - a. per le valutazioni di compatibilità idraulica delle variazioni urbanistiche future ed anche delle nuove edificazioni non ancora realizzate ma previste negli strumenti pianificatori vigenti, si dovrà fare riferimento alle curve pluviometriche con 50 anni di tempo di ritorno individuate nel presente piano.
 - b. per gli interventi di attività libera che riferiscono a movimenti di terra strettamente collegati con l'esercizio dell'attività agricola e silvoagro-pastorale ivi compresi interventi su impianti idraulici agrari, dovrà essere acquisito preventivamente il parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica e successivamente comunicato all'Ufficio Tecnico.
12. Per l'invarianza idraulica del territorio si dovrà considerare un valore massimo di scarico consentito dalle nuove urbanizzazioni pari a 10 l/s per ogni ettaro di area urbanizzata (sia area impermeabilizzata che area permeabile).

TITOLO VII: SISTEMA DEI SERVIZI

ART. 33 – CLASSIFICAZIONE ZONE A SERVIZI

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I., é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
 - Zone per l'istruzione Fa
 - Zone per attrezzature di interesse comune Fb
 - Zone attrezzate a parco, gioco e sport Fc
 - Zone per parcheggi Fd
 - Zone per distributori di carburante Fe (cfr. art. 44)
2. Le aree classificate dal P.I. come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 31 della L.R. n. 11/2004 e successivi atti di indirizzo.
3. Nelle tabelle di zona é indicata la massima percentuale di superficie coperta realizzabile ed il numero di piani previsti; gli interventi devono essere attuati con intervento diretto o con approvazione, sull'intero comparto, di progetto planivolumetrico dove sono riportate le sagome e gli inviluppi degli edifici la viabilità interna, le sistemazioni a verde e a parcheggi, i filari alberati con essenze autoctone, i sottoservizi e i materiali da costruzione delle sistemazioni esterne.
4. La minima percentuale di superficie coperta realizzabile é pari al 10% di quella massima.
5. Le destinazioni delle zone Fa, Fb, Fc, Fd possono essere variate tra di loro in approvazione di specifico progetto con delibera del Consiglio Comunale.
6. I servizi e gli impianti possono essere realizzati:
 - da privati, associazioni, enti o similari con uso pubblico da regolare mediante la stipula di una Convenzione;
 - dall'Amministrazione Comunale mediante l'acquisizione e l'utilizzazione dell'area interessata.
7. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio comunale alla data di adozione del presente P.I., possono essere acquisite, trasformate e gestite:
 - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
 - a cura dei privati, singoli o associati, utilizzando gli istituti definiti nei precedenti articoli e convenzionando l'intervento ai quali l'A.C. affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
 - in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.
8. E' ammessa, esclusivamente per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, la facoltà di deroga ai sensi della vigente normativa (articolo 14 del D.P.R. 380/01 e, s.m.i.).
9. Le superfici da riservare a servizi (verde e parcheggio) devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

ART. 34 – ZTO Fa PER L'ISTRUZIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Comprendono le parti del territorio destinate all'istruzione pre-scolastica e scolastica dell'obbligo, sia pubbliche che private.
5. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per l'istruzione sono suddivise in (ancorché non segnalate in cartografia):
 - a) asilo nido
 - b) scuola materna
 - c) scuola elementare
 - d) scuola media inferiore
 - e) scuola media superiore o di specializzazione
 - f) istituti privati
 - g) edifici per istituzioni associative e culturali.

MODALITA' DI INTERVENTO

6. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..
7. E' ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza,

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Il P.I. si attua applicando preferibilmente i seguenti parametri per ciascuna zona, in sede di Progetto esecutivo in fase di approvazione gli stessi potranno essere modificati:

Zona	Destinazione	Tipo di intervento	Indice copertura max	h max
Fa-02	aree per l'istruzione	Diretto	60%	7,50
Fa-03	aree per l'istruzione	Diretto	60%	7,50
Fa-04	aree per l'istruzione	Diretto	60%	7,50
Fa-05	area di mq. 6.000 prevista all'interno dell'accordo di programma n. 01 (ZTO C2/26 e ZTO C2/27) per la cessione e realizzazione di edilizia scolastica			
Fa-06	area di mq. 3.000 prevista all'interno dell'accordo di programma n. 01 (ZTO C2/26 e ZTO C2/27) per la cessione e realizzazione di una palestra a servizio dell'area scolastica Fa-05			
Fa-07	aree per l'istruzione. Previsto Lotto I.D. 167 con 1500 mc edificabili. Altezza massima 2 piani			

ART. 35 – ZTO Fb PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative, tecnologiche.
5. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo comprendono in via non esaustiva, e non individuate in cartografia le seguenti destinazioni:
 - a) istituzioni religiose
 - chiese
 - centri religiosi, parrocchie
 - conventi
 - b) istituzioni culturali e associative
 - musei
 - biblioteche
 - centri culturali
 - centri sociali
 - sale riunioni, mostre,...
 - c) istituzioni per lo svago, spettacolo, etc.
 - cinema
 - teatri
 - sale manifestazioni
 - d) istituzioni assistenziali – sanitarie – culturali – per lo svago – amministrativi – servizi in generale
 - case per anziani
 - farmacie
 - servizi sanitari di quartiere
 - centri sanitari poliambulatoriali
 - case di cura
 - centri culturali
 - sale riunioni, mostre
 - sale per manifestazioni
 - banche, sportelli bancari
 - ufficio postale
 - e) istituzioni sanitarie
 - farmacie
 - servizi sanitari di quartiere
 - centri sanitari poliambulatoriali
 - casa di cura
 - f) servizi amministrativi
 - municipio
 - uffici pubblici
 - banche sportelli bancari
 - g) servizi pubblica sicurezza
 - polizia municipale
 - h) servizi telecomunicazioni
 - ufficio postale
 - telefono pubblico

- impianti telefonici
- radio e televisione
- i) servizi commerciali
 - mercato
 - esposizioni e fiere
- j) servizi tecnologici
 - impianti idrici
 - impianti gas
 - impianti enel
 - mattatoi
 - impianti depurazione
- k) attrezzature d'interscambio
 - stazione autolinee
 - stazione rifornimento e servizio

MODALITA' DI INTERVENTO

6. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Zona	Destinazione	Tipo di intervento	Indice copertura max	h max
Fb-01	Istituzioni religiose	diretto	50%	9,50
Fb-03	Servizi amministrativi	diretto	60%	10,50
Fb-04	Attrezzature varie (sala polivalente, magazzino comunale, ecc.)	P.d.L.	60%	6,50
Fb-05	Stazione rifornimento	diretto		
Fb-06	Istituzioni religiose	diretto	50%	9,50
Fb-07	Attività punto d)	P.d.L.	30%	10,50
Fb-08	Caserma carabinieri	diretto		
Fb-09	Protezione Civile	diretto	50%	6,50

ART. 36 – ZTO Fc ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

2. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

3. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000

4. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

5. Comprendono le parti del territorio destinate a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport.

6. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:

- a) aree gioco bambini
- b) giardini pubblici di quartiere
- c) impianti sportivi di base e agonistici
- d) impianti sportivi agonistici
- e) attrezzature ricettive di supporto agli impianti sportivi e ricreativi, bar, ristoranti, alberghi
- f) parchi urbani
- g) campi da tennis
- h) piscine
- i) galoppatoi
- j) percorsi attrezzati.
- k) altre attività purché compatibili con la destinazione di zona e di interesse collettivo.

MODALITA' DI INTERVENTO

7. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Il P.I. si attua applicando i seguenti parametri per ciascuna zona:

Zona	Destinazione	Tipo di intervento	Indice copertura max	h max
Fc-01	galoppatoio	Skd02	20%	6,50
Fc -02	attrezzature sportive	P.U.A. Skd03	30%	7,50
Fc-03	verde attrezzato	Diretto		
Fc -04	verde attrezzato	Diretto		
Fc -05	verde attrezzato	Diretto		
Fc -06	verde attrezzato	Diretto		
Fc -07	verde attrezzato	Diretto		
Fc -08	verde attrezzato	Diretto		
Fc -09	verde attrezzato	Diretto		
Fc -10	attrezzature sportive	P.U.A.	30%	7,50
Fc -11	verde attrezzato	Diretto		
Fc -12	verde attrezzato	Diretto		
Fc -13	attrezzature sportive - ricettive - piscina	P.d.L. vigente	40%	9,50
Fc -14	verde attrezzato	Diretto		
Fc -15	attrezzature	P.U.A.	30%	7,50

	sportive			
Fc -16	verde attrezzato	diretto		
Fc -18	verde attrezzato	diretto		
Fc -19	verde attrezzato	diretto		
Fc -20	verde attrezzato	diretto		
Fc -21	verde attrezzato	diretto		
Fc -22	verde attrezzato	diretto		
Fc -23	verde attrezzato	diretto		
Fc -24	verde attrezzato	diretto		
Fc -25	verde attrezzato piazza	diretto		
Fc -26	verde attrezzato	diretto		
Fc -27	verde attrezzato	diretto		
Fc -28	attrezzature sportive	P.U.A.	30%	7.50
Fc -29	verde attrezzato	diretto		
Fc-30	verde attrezzato	diretto		
Fc-31	verde attrezzato	diretto		
Fc-32	verde attrezzato	diretto		
Fc-33	verde attrezzato	diretto		
Fc-34	verde attrezzato	diretto		
Fc-35	verde attrezzato	diretto		
Fc-36	verde attrezzato	diretto		
Fc-37	verde attrezzato	diretto		
Fc-38	verde attrezzato	diretto		
Fc-39	verde attrezzato	diretto		
Fc-40	verde attrezzato	diretto		
Fc-41	verde attrezzato	diretto		
Fc-42	verde attrezzato	diretto		
Fc-43	verde attrezzato	diretto		
Fc-44	verde attrezzato	diretto		
Fc-45	verde attrezzato	diretto		
Fc-46	verde attrezzato	diretto		
Fc-47	verde attrezzato	diretto		
Fc-48	verde attrezzato	diretto		
Fc-49	verde attrezzato	diretto		
Fc-50	verde attrezzato	diretto		
Fc-51	verde attrezzato	diretto		
Fc-52	verde attrezzato	diretto		
Fc-53	verde attrezzato	diretto		
Fc-54	verde attrezzato	diretto		
Fc-55	verde attrezzato	diretto		
Fc-56	verde attrezzato	diretto		
Fc-57	verde attrezzato	diretto		
Fc-58	verde attrezzato	diretto		
Fc-59	verde attrezzato	diretto		
Fc-60	verde attrezzato	diretto		
Fc-61	verde attrezzato	diretto		
Fc-62	verde attrezzato	diretto		

Fc-63	verde attrezzato	diretto		
Fc-64	verde attrezzato	diretto		
Fc-65	verde attrezzato	diretto		
Fc-66	verde attrezzato	diretto		
Fc-67	verde attrezzato	diretto		
Fc-68	verde attrezzato	diretto		
Fc-69	verde attrezzato	diretto		

ART. 37 – ZTO Fd PER PARCHEGGI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
3. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

4. Comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico.

MODALITA' DI INTERVENTO

5. In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Le modalità di realizzazione dei nuovi parcheggi e di modifica degli esistenti è regolata dal successivo comma.

PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO

7. Le superfici destinate a parcheggio devono essere eseguite, se esterne, con pavimentazione tale da garantire la massima permeabilità, e devono inoltre essere collegate funzionalmente ed essere in prossimità o adiacenti alle strutture di vendita. I parcheggi sono reperiti all'interno di edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito, eventualmente anche tramite convenzione, l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido e sicuro collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso;

8. Dotazione e caratteristiche dei parcheggi:

Zone di completamento:

La dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura seguente:

- a) Per le medie strutture di vendita, in zone omogenee diverse dalla A, con superficie di vendita superiore a 1000 mq, nelle zone di PI. ove è prevista la loro localizzazione, deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.
- a) Per le medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 1000 mq, i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura di 0,4 mq/mq della superficie di pavimento;
- b) Per le medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 1000 mq, nelle sole zone omogenee A, i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura di 0,2 mq/mq della superficie di pavimento;
- c) Per gli esercizi di vicinato i parcheggi possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
- d) Per gli esercizi di vicinato i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura di 0,4 mq/mq della superficie di pavimento; tale dimensionamento è ridotto allo 0,2 mq/mq in zona A di PI.;
- e) Per le medie strutture di vendita le aree esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storico-ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi vi siano parcheggi interrati potranno essere utilizzati arbusti e/o siepi ornamentali;

Zone di espansione e ristrutturazione urbanistica:

La dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata in sede di strumento attuativo:

- a) Per le medie strutture di vendita, in zone omogenee diverse dalla A, con superficie di vendita superiore a 1000 mq, nelle zone di PI. ove è prevista la loro localizzazione, deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

- a) Per le medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 1000 mq, i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura di 0,5 mq/mq della superficie di pavimento;
- b) Per gli esercizi di vicinato i parcheggi sono dimensionati almeno nella misura di 0,5 mq/mq della superficie di pavimento;
- c) Per gli esercizi di vicinato i parcheggi possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;
- d) Per le medie strutture di vendita le aree esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 20 mq di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storico-ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi vi siano parcheggi interrati potranno essere utilizzati arbusti e/o siepi ornamentali.

ELETTRODOTTI

1. I principali elettrodoti presenti nel territorio comunale, classificati secondo la tensione di esercizio, sono:

TERNA s.p.a.

- a) 220 kV "Castagnero – Marghera ST1" (22209);
- b) 220 kV "Scorzè – Camin" (22229);
- c) 220 kV "Scorzè – Dolo" (22297);
- d) 132 kV "Dolo C.P. – Dolo Sambruson" (23564);
- e) 132 kV "Scorzè - Camposampiero" (23570);
- f) 132 kV "Camin – Padova N.E." (23598);
- g) 132 kV "Dolo – Scorzè" (23770);

RFI s.p.a.

- h) 132 kV "Vigonza – Spinea" (VE009);
- i) 132 kV "Padova – Spinea" (VE010);

2. Le fasce di rispetto degli elettrodoti devono essere calcolate in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
3. Le fasce di rispetto rappresentate nelle Tavole di Progetto del P.I. sono indicative, il Comune richiede successivamente all'entrata in vigore del P.I., all'ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto ed i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.
4. Ai sensi dell'Art. 4, comma 1, lettera h) della L. 36/2008, all'interno delle fasce dei rispetto degli elettrodoti non è consentita alcuna destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.
5. Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodoti legittimamente assenti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita
- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - il restauro;
 - il risanamento conservativo;
 - la demolizione senza ricostruzione.
 - la demolizione e ricostruzione di tutta la volumetria esistente degli edifici residenziali ricadenti in Zona Agricola e/o Z.T.O. diverse dalla zona agricola, al di fuori delle suddette fasce e anche dello stesso fondo di proprietà, in un altro fondo, e nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti N.T.O. ad eccezione degli indici di densità edilizia;
 - l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati residenziali esistenti, qualora comportino il mantenimento o la riduzione delle unità immobiliari esistenti e non sopravanzino verso il vincolo;
 - i cambi di destinazione d'uso degli edifici, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa della Z.T.O. di appartenenza, solo al fine di garantirvi tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore.
 - il trasferimento degli edifici a destinazione non residenziale esclusivamente in zona propria.

RETE ILLUMINAZIONE

6. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso come previsto dalla l.r. 17/2009 e, s.m.i. nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico.
7. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:
- a) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
 - b) selezionare ogniqualvolta ciò sia possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative vigenti;

- c) evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
 - d) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
 - e) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue, e adottare lo spegnimento programmato integrale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.
8. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, civili e militari, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali e agli impianti privati di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1.500 lumen.
9. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati lungo le strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superati le tre sorgenti luminose.

RETI E SERVIZI DI FOGNATURA

10. Le acque nere devono essere convogliate ad impianti di depurazione in cui sia prevista anche la rimozione dei nutrienti, eventualmente attraverso processi di fitodepurazione.
11. Per quanto riguarda il collettamento delle acque di origine meteorica relativo agli ambiti urbani devono essere realizzate delle opportune vasche in cui raccogliere le acque di «prima pioggia» da inviare successivamente al trattamento depurativo, previa raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia secondo le modalità fissate nei punti 6 e 7 dell'art. 38 delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque adottato con la DGRV n° 4453 del 29.12.2004.
12. In ogni caso i volumi delle vasche dovranno essere calcolati considerando che possano trattenere i primi 20 minuti di una precipitazione con tempo di ritorno di 10 anni.
13. Gli scarichi industriali devono subire un preventivo trattamento per eliminare tutte le sostanze che possono mettere in crisi un impianto di trattamento delle acque reflue di tipo civile.
14. Tali vasche dovranno essere realizzate anche a servizio di ambiti di pertinenza di attività produttive (piazzi industriali) comunque localizzate.

STAZIONI RADIO BASE

15. Gli impianti telecomunicazioni dovranno essere sottoposti alla preventiva richiesta di compatibilità ARPAV e ASL ai fini della valutazione modellistica del campo elettromagnetico.

ART. 39 – OPERE DI URBANIZZAZIONE, NORME GENERALI

1. Ogni PUA dovrà prevedere una convenzione tipo a corredo del piano stesso. approvata con apposita delibera del Consiglio Comunale che dovrà contenere specifiche direttive.
2. Nei PUA e negli interventi diretti, si applicano le norme che seguono:
 - le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni; e conformi alla normativa tecnica per la realizzazione delle strade (DM 5.11.2001 n. 6792); deve essere previsto almeno un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,50; le stesse potranno essere sostituite qualora siano progettati appositi progetti di traffic calming dove viene privilegiata la funzione pedonale a sfavore di quella viaria. In questi casi le strade potranno essere pavimentate per tutto il loro sedime e lunghezza. L'alberatura può essere inserita al centro "strada pedonale", L'accesso dovrebbe essere consentito solamente ai residenti. Qualora rimanga una parte in asfalto è consigliato il sedime disassato e preferibilmente una corsia unica per ridurre ulteriormente la velocità ed obbligare il transito alternato;
 - la costruzione di strade a fondo cieco può essere consentita di preferenza se posta a servizio di non più di 4 edifici (anche se composti da più unità immobiliari) ed a condizione che al termine della strada sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, ferme restando le regole del traffic calming enunciate alla alinea precedente;
 - le strade a servizio di un massimo di quattro lotti, sono considerate come accesso privato e pertanto la larghezza della carreggiata stradale potrà essere inferiore a m. 5,00 e potrà essere priva di marciapiede. L'area relativa all'accesso è considerata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti N.T.O.;
 - la costruzione di nuove strade deve essere condotta secondo le indicazioni altimetriche (quote) indicate dal Comune, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
 - le nuove strade eventualmente indicate in grafia di P.I. all'interno di zone soggette a P.U.A. sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune;
 - le strade indicate nel P.I. nelle Z.T.O. B residenziali di completamento sono indicative e nel calcolo degli indici urbanistici ed edilizi si dovrà fare riferimento al lotto reale esistente, definito dalla viabilità esistente;
 - gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti a cura dei fruitori in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica;
 - i passi carrai dovranno essere arretrati rispetto al limite esterno della viabilità esistente o di progetto di almeno 5,00 m.;
 - le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede appropriata, a margine della carreggiata stradale e/o al di fuori di essa, ad una distanza non inferiore a metri 1,5 dalla linea di bordo strada e devono avere profondità e larghezza non inferiori a m. 5,00 e m. 2,50;
 - le aree destinate a parco, gioco e sport sia primarie che secondarie devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del P.U.A., sistemate in modo omogeneo con la posa a dimora di alberature di specie autoctone;
 - gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti;
 - le dimensioni, i profili ed i materiali delle opere di urbanizzazione sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione tipo approvata con apposita delibera di Consiglio Comunale;
3. Le opere di urbanizzazione non comprese nei P.U.A. devono rispettare le disposizioni, in quanto applicabili, del presente articolo.

ART. 40 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul Costo di Costruzione sono soggetti agli adeguamenti previsti dal DPR 380/01 e, s.m.i., fatta salva la possibilità di scomputo.
2. Nei casi di cambio d'uso senza opere l'onere dovuto è quello relativo:
 - al conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per le destinazioni d'uso già esistente e quelli per la nuova destinazione d'uso, se questi sono maggiori;
 - al reperimento dei parcheggi pertinenziali e di spazi per parcheggi e verde pubblico.

TITOLO VIII: SISTEMA DELLA MOBILITA'

ART. 41 – CLASSIFICAZIONE AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

1. Tavola n. 01 Intero territorio comunale, scala 1:5.000
2. Tavola n. 02 Zonizzazione, scala 1:2.000

DESCRIZIONE

3. Le aree per la mobilità e funzionali ad essa comprendono beni demaniali e/o privati destinati alla viabilità oltre agli impianti logistici e dei trasporti e gli impianti per la distribuzione dei carburanti.
4. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:
 - a) Strade;
 - b) Percorsi ciclabili e pedonali;
 - c) Parcheggi;
 - d) Distributori di carburante e aree di servizio.
 - e) Autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli;
 - f) Servizi di trasporto e logistica

MODALITA' DI INTERVENTO

5. Salvo quanto già previsto, su questa viabilità sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.
6. Al di fuori dei centri abitati e in tutte le zone soggette a preliminare P.U.A.:
 - non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale ed a quella di allacciamento tra i nuclei frazionali fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del P.U.A.;
 - l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo esclusivamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.
7. Rispetto al P.I. i PUA ed i progetti delle OO.PP. possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
 - la realizzazione di nuovi percorsi ciclopeditoni e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
 - la realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta
 - la definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente la progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e l'adeguamento delle esistenti;
 - la realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
 - il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto abbia una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal P.I. a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
 - la fascia di rispetto contenga interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso;
 - la notifica ai proprietari coinvolti nella fascia di rispetto.
8. Secondo quanto previsto dall'Art. 37 della L.R. 11/2004, e con le procedure di cui agli Artt. 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

ART. 42 – CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

DESCRIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente P.I., in recepimento di quanto previsto dal P.A.T., si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
2. Le strade sono classificate in riferimento al NCS ed agli strumenti richiamati al comma precedente come segue:
 - a) Strade extraurbane secondarie (tipo C):
 - Strada Regionale n. 515;
 - Strada Provinciale n. 26;
 - Strada Provinciale n. 28;
 - Strada Provinciale n. 30;
 - Strada Provinciale n. 34;
 - Strada Provinciale n. 49.
 - b) Strade urbane di quartiere (tipo E)
 - Strade comunali locali;
 - Strade locali (tipo F):
 - Strade urbane di quartiere;
 - Strade vicinali (tipo F)
 - Strade interpoderali con caratteristiche ambientali.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. Riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, gli interventi sulle strade esistenti e di progetto, devono essere ordinati a quanto segue:
 - a) Strade extraurbane secondarie (tipo C):
 - la sezione stradale e le caratteristiche geometriche sono definite dall'ente gestore;
 - le piste ciclabili dovranno essere realizzate su almeno un lato della strada, anche non adiacenti al sedime stradale, ed essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
 - gli interventi di mitigazione ambientale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare il rumore, l'aria, l'acqua con particolare riferimento alle zone sensibili dal punto di vista insediativo e naturalistico;
 - gli interventi di mitigazione paesaggistica, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare l'inserimento del tracciato, i viadotti ed i sottopassi, le opere d'arte stradali, le fasce adiacenti il tracciato;
 - gli interventi di mitigazione ecologica, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare il mantenimento e/o ripristino della continuità faunistica lungo i corridoi ecologici principali e secondari individuati dal P.I.;
 - gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.
 - b) Strade urbane di quartiere (tipo E)
 - la sezione stradale minima pari a m. 6,50;
 - la pista ciclabile almeno su un lato della strada;
 - il marciapiede almeno su un lato della strada;
 - i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali collocati almeno su un lato della strada;
 - le caratteristiche costruttive i materiali devono essere compatibili con la morfologia del territorio interessato ed in sintonia con i materiali esistenti;
 - gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.
 - c) Strade locali (tipo F):
 - la sezione stradale minima pari a m. 5,50;
 - la pista ciclabile almeno su un lato della strada;
 - il marciapiede almeno su un lato della strada;

- i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali collocati almeno su un lato della strada;
 - le strade a fondo cieco debbono essere dotate di una piazzola terminale di adeguate dimensioni in grado di permettere l'inversione di marcia anche ai mezzi che svolgono servizio pubblico (rifiuti, soccorso medico, raccolta scolari, protezione civile, etc.)
 - le caratteristiche costruttive i materiali devono essere compatibili con la morfologia del territorio interessato ed in sintonia con i materiali esistenti;
 - gli interventi di moderazione del traffico e l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale, se non già contemplati dal progetto, devono riguardare tutti i tratti urbani.
- d) Strade vicinali (tipo F) (con caratteristiche ambientali):
- i filari di alberi e/o siepi, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali devono essere collocati almeno su un lato della strada;
 - le pavimentazioni devono essere diverse da quelle bituminose o in calcestruzzo.

4. Con riferimento alla classificazione definita al precedente comma 2 del presente Articolo vengono definite le seguenti Distanze dalle Strade (Ds) nel rispetto di quanto previsto con il DM 1404/1968 al di fuori dei centri abitati:

		tipo A Autostrade	tipo C Extraurbane secondarie	tipo E Urbane di quartiere	tipo F locali escluse vicinali	Tipo F strade vicinali
Fuori dai centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 60	m. 30	m. 20	m. 20	m. 10
	Canali fossi escavazioni lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 5	m. 5	m. 3		
Fuori dai centri abitati ma in ZTO A, B, C, D, F esistenti e previste	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 30	m. 10	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 5	m. 5	m. 3		
Dentro i centri abitati	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 30	(*)	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 2		

*Distanza regolamentata dalle disposizioni delle presenti N.T.O. per le singole Z.T.O..

5. Per gli edifici esistenti, nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c), del DPR 380/2001 e, s.m.i. Nelle fasce di rispetto stradale è comunque consentito l'ampliamento degli edifici residenziali per documentate esigenze igieniche e/o abitative, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, purché l'ampliamento non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto e previo parere dell'ente proprietario della strada. La ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione è consentita purché l'edificio nel rispetto delle distanze venga spostato fuori dalla fascia di vincolo anche su area in proprietà prossima all'intervento.
6. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.
7. In fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati, previo rilascio di autorizzazione/nulla osta da parte dell'ente proprietario della strada, esclusivamente impianti stradali di distribuzione tipo stazione di rifornimento e di servizio, mentre tutti gli annessi commerciali alle medesime attività, caratterizzati da opere stabili entro e fuori terra, dovranno essere realizzati al di fuori di dette fasce.

ART. 43 – PISTE CICLABILI

DESCRIZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente P.I. si definisce pista ciclabile quella utilizzabile dai ciclisti, sia in sede riservata, sia in sede ad uso promiscuo.
2. Tutti gli interventi riguardanti le piste ciclabili devono essere finalizzati a:
 - favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica;
 - puntare all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo i risultati di indagini sull'origine e la destinazione dell'utenza ciclistica;
 - valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale ed in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità ed i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico;
 - verificare l'oggettiva fattibilità ed il reale utilizzo degli itinerari ciclabili da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce d'età e le diverse esigenze.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. Le piste ciclabili possono essere realizzate su:
 - a) sede propria
ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
 - b) corsia riservata
ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;
 - c) corsia riservata,
ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale.
con le seguenti caratteristiche dimensionali:
 - larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, pari ad 1,50 m riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.
 - larghezza minima della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.
4. Le indicazioni relative ai percorsi di interesse ambientale e alle piste ciclabili contenute nelle tavole del P.I. hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o in sede di P.U.A..
5. Le piste ciclabili devono essere realizzate con particolare attenzione a:
 - la riqualificazione dello spazio stradale circostante;
 - la pavimentazione con materiali e/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali;
 - l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
 - le indicazioni degli attraversamenti ciclabili;
 - le colonnine luminose alle testate degli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili;
 - gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso;
 - la regolarità delle superfici ciclabili;
 - gli apprestamenti per le intersezioni a raso e gli eventuali sottopassi o sovrappassi compresi i loro raccordi,
 - le sistemazioni a verde,
 - le opere di raccolta delle acque meteoriche anche con eventuali griglie purché non determinino difficoltà di transito per i ciclisti;
 - le rastrelliere per la sosta dei velocipedi

- le panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree,
- le fontanelle di acqua potabile e punti telefonici od in alternativa indicazione dei punti più vicini;
- l'ubicazione di parcheggi per autovetture in contiguità alle piste ciclabili per l'individuazione di nodi di interscambio modale.

ART. 44 – AREE PER LA DISTRIBUZIONE CARBURANTE (ZTO FE)

DESCRIZIONE

1. Sono destinate ad impianti per la distribuzione del carburante.

MODALITA' DI INTERVENTO

2. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti o la modifica di impianti esistenti è consentita nel rispetto delle presenti norme e della specifica normativa vigente in materia.
3. I nuovi impianti devono:
 - avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definiti dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale di distribuzione dei carburanti;
 - essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione di prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il gpl ed il metano;
4. Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi non devono:
 - impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 N.C.d.S. ed art. 61, comma 3 del Regolamento);
 - impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
5. L'installazione degli impianti non è consentita:
 - in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel Regolamento;
 - lungo le curve di raggio inferiore a m. 300 (trecento); qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i m. 300 (trecento) e i m. 100 (cento) l'installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a m. 100 (cento) gli impianti potranno sorgere a m. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni;
 - nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. n° 490/1999; nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.lgs. n° 490/1999 sono consentiti solo impianti stradali tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.
6. I sostegni per l'installazione della pensilina a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante devono essere collocati ad almeno m. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in protezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.
7. Per le altre aree di servizio interne alle aree per la distribuzione del carburante valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, comma 3 del D.lgs. n. 32/98 le seguenti attività accessorie:
 - attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;
 - attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.
 - b) La localizzazione degli impianti di lavaggio automezzi potrà essere definita all'interno delle Z.T.O. di cui al precedente articolo anche in maniera autonoma, con la presenza di un chiosco per ciascun impianto di lavaggio, come definito dall'art. 3.1 della D.G.R. 7 dicembre 1999, n. 4433.
 - c) La localizzazione di tali attività è soggetta alle medesime prescrizione definite al precedente Articolo riguardante le aree per la distribuzione carburante in quanto la loro localizzazione è parte integrante del progetto stradale e deve rispondere ai requisiti di sicurezza e fluidità del traffico.

SUPERFICIE MINIMA

8. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà. La distanza dagli edifici (Df) è pari a m. 10 (dieci).
9. All'interno dell'area di servizio almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di cortine di piante autoctone, e almeno il 15% a parcheggio.

10. La superficie minima di insediamento degli impianti relativi alle attività commerciali è fissata dalla normativa di settore (DGR 497 del 18.02.05).

PRESCRIZIONE PARTICOLARE

11. Tutte le aree dismesse ex distributore devono essere soggette a bonifica.

TITOLO IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 45 – VINCOLO PAESAGGISTICO E MONUMENTALE D.Lgs. 42/04, EX L. 431/85, EX L. 1089/39 E L.1497/39

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i , Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 10, 11, 12, 134, 136, 142

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Gli elementi evidenziati negli elaborati cartografici tavole 01 e 02 sono:

- a) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua
 - Scolo Cognaro;
 - Scolo Volpino;
 - Scolo Cavinello;
 - Scolo Pionca;
- b) i vincoli monumentali sugli immobili:
 - Villa Gradenigo Avogadro (a Pianiga);
 - Villa Viterbi (a Mellaredo);
 - Villa Albarea (ad Albarea);
 - Chiesa di San Martino (a Pianiga)tali edifici sono anche vincolati dal P.I. con grado di protezione 1.

DESCRIZIONE

3. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e, s.m.i gli elementi richiamati al comma precedente:
 - a) le aree individuate e perimetrale ai sensi dell'Art. 136 D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i (ex L. 1497/39)
 - b) i corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, lett. c) D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs. n. 312) ;
 - c) le aree individuate e perimetrale quali zone boscate ai sensi dell'Art. 142, lett. g) D.Lgs. 42/2004 (ex L. 431/1985);
 - d) gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i (ex L. 1089/1939 e Art. 12, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i riguardante gli immobili la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni) e gli immobili vincolati ai sensi dell'Art. 4 ex L. 1089/1939 di spettanza degli enti o degli istituti legalmente riconosciuti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente P.I., da:
 - a) P.A.T.;
 - b) previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i;
 - c) indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".

ART. 46 – IDROGRAFIA

SERVITU' IDRAULICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. R.D. n. 368 del 08.05.1904
2. R.D. n. 523 del 05.07.1904

CONTENUTI E FINALITÀ

3. Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo VI artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523 /1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo:
 - a) Scolo Cognaro;
 - b) Scolo Volpino;
 - c) Scolo Cavinello;
 - d) Scolo Pionca;
 - e) Scolo Tergolino;vige una fascia di rispetto inedificabile di m. 10 (dieci) dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali riducibili a m. 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra. Tali fasce vengono misurate a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.
5. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato) o di una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dal P.I., che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle).
6. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001 e s.m.i

FASCIA DI RISPETTO ART. 41 LR 11/2004

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

7. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i, "Norme per il governo del territorio", Art. 41.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

8. Tavola n. 03 Tavola dei vincoli

CONTENUTI E FINALITÀ

9. Sono vincolate ai sensi dell'Art. 41 LR 11/2004 I e s.m.i e aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e canali, nonché una fascia di profondità di m. 100 (cento) dall'unghia esterna dell'argine principale per:
 - a) Scolo Cognaro;
 - b) Scolo Volpino;
 - c) Scolo Cavinello;
 - d) Scolo Pionca;
 - e) Fossa Crea;
 - f) Rio Serraglio.

PRESCRIZIONI

10. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, il P.I. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale di cui al presente Articolo con relative fasce di tutela, siano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
 - a) è vietata

- la trasformazione dello stato dei luoghi incompatibile con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PI e della pianificazione sovraordinata;

b) è consentito

- l'ampliamento degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente, e fatto salvo il rispetto della distanza della servitù idraulica di cui al presente Articolo;
- la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc,
- la realizzazione delle opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua;

c) è obbligatoria:

- la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti lungo i viali, le strade principali di accesso, lungo i confini, i fosse e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

ART. 47 – CIMITERI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Regio Decreto n. 1265, 27 luglio 1934.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 02, Zonizzazione, scala 1: 2.000.
3. Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto ubicati in corrispondenza di:
 - a) Pianiga capoluogo
 - b) frazione di Cazzago
 - c) frazione di Mellaredo-Rivale

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Le distanze minime delle fasce di rispetto sono state approvate con i seguenti decreti del Medico Provinciale (autorità allora competente):
 - Cimitero di Mellaredo-Rivale: decreto n. 710/2 del 24.08.1979
 - Cimitero di Pianiga: decreto n. 3705 del 24.08.1979
 - Cimitero di Cazzago: decreto 2028/1 del 10.09.1980

TITOLO X: PIANI DI SETTORE

ART. 48 – NORME GENERALI PER I PIANI DI SETTORE

1. Per verificare e coordinare le singole previsioni del P.I. il Comune può avvalersi della predisposizione e approvazione di specifici Piani di Settore.
2. I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l'attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il P.I. si avvale o fa riferimento come di seguito articolati:
 - a) Piano per la localizzazione delle stazioni radio base;
 - b) Piano della protezione civile;
 - c) Piano delle acque;
 - d) Piano di zonizzazione acustica;
 - e) Piano del commercio;
 - f) Piano della viabilità;
 - g) Piano del Progetto di Suolo per la Città Pubblica per particolari parti di città individuate con apposita Delibera di Consiglio Comunale
3. In sede di predisposizione dei Piani di Settore verranno individuati i gestori presenti sul territorio competenti per singola materia con i quali verranno pianificati e coordinati i vari interventi previsti compatibilmente con le necessità e priorità:
 - della programmazione degli enti territoriali sovracomunali;
 - della programmazione triennale delle opere pubbliche comunali;
 - delle politiche di sviluppo dei gestori e servizi.
4. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel P.I., costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.O..
5. In caso di difformità tra previsioni di P.I. e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

TITOLO XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 49 – DEROGHE

1. Il Comune può rilasciare permessi a costruire in deroga alle presenti N.T.O., ai sensi dell'Art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i , quando essi riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona.
2. Il rilascio del permesso a costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. 241/1990.

ART. 50 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per le istanze presentate prima della data di adozione del presente PI, approvate e con inizio lavori, gli interventi potranno essere completati entro i termini previsti.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti N.T.O.; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di P.U.A. in vigore, ai sensi dell'art. 18 comma 9 della L.R. 11/2004 e s.m.i, vengono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio Comunale del P.U.A.

ART. 51 – ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI

1. Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio dell'avviso della avvenuta approvazione.
2. L'entrata in vigore del P.I. determina l'abrogazione delle precedenti N.T.A. allegate al P.R.G. approvato con DGRV n. 529 del 23.02.1998 e successive varianti ad eccezione di quanto previsto nelle presenti N.T.A.