



Comune di
Concamarise

Provincia di
Verona

P.I.

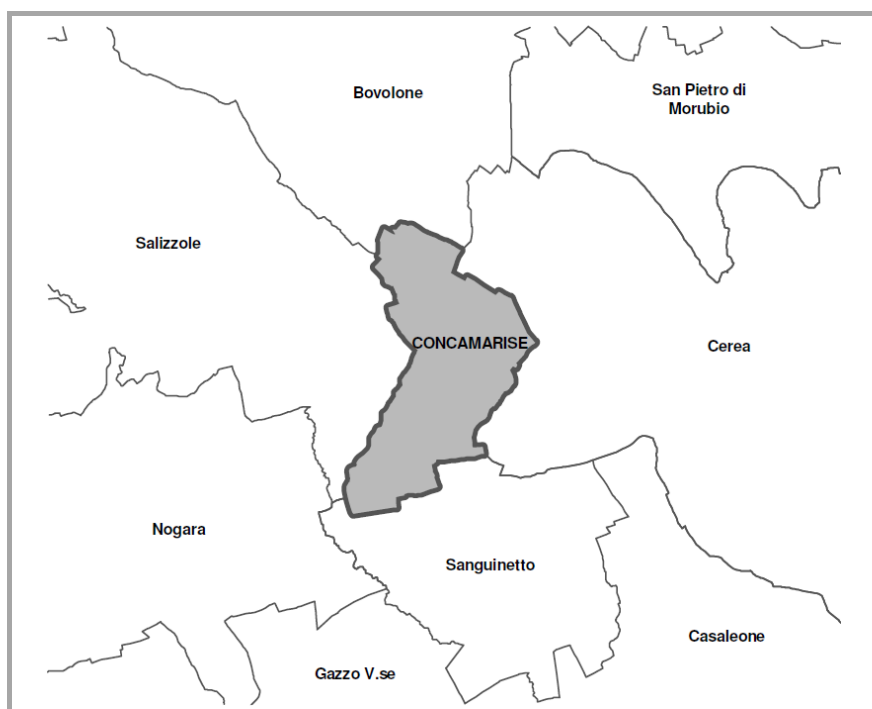
Elaborato

NT0

Scala

NORME TECNICHE OPERATIVE

PIANO DEGLI INTERVENTI



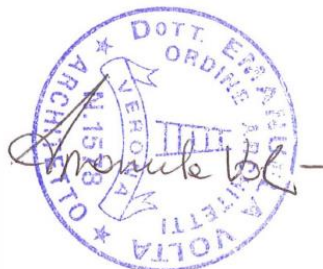
GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Antonio Sghinolfi

Progettisti incaricati

Ing. Mario Medici
Arch. Nicola Grazioli
Arch. Emanuela Volta
collaboratore: Geom. Fabiano Zanini

Comune di Concamarise
Sindaco Cristiano Zuliani



Progettisti incaricati

Ing. Mario Medici
Arch. Nicola Grazioli
Arch. Emanuela Volta
collaboratore:
Geom. Fabiano Zanini

37132 Verona
Via Mons. Giacomo Gentilin, 62



Giugno 2017

Sommario

TITOLO 1 - FINALITA' DEL PRC ED EFFICACIA DELLE NORME	7
ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE, EFFICACIA DELLE NORME, DURATA ED EFFICACIA DEL PI	7
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	9
TITOLO 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE	11
ART. 3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI	11
ART. 4 - STRUMENTI DI COORDINAMENTO.....	11
ART. 5 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	11
ART. 6 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO	21
ART. 7 – PEREQUAZIONE	23
ART. 8 – CREDITO EDILIZIO.....	24
ART. 9 - COMPARTI URBANISTICI	24
ART. 10 – CONVENZIONI.....	25
ART. 11 - PROCEDURE PER GLI INTERVENTI E NORME GENERALI	25
ART. 12 - VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI	26
ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI	27
ART. 14 - DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME.....	28
ART. 15 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	30
ART. 16 – TRASLAZIONE DELLE AREE A STANDARDS	32
ART. 17 - COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI	32
ART. 18 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI	33
ART. 19 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ	35
TITOLO 4 – PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE	36
ART. 20 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	36
ART. 21 – ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (ZTO B – C1 - C2)	37
<i>Art. 21.1 – Destinazioni d'uso ammesse ZTO B – C1 – C2.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 21.2 – Interventi edilizi ammessi in zona B e C1.....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 21.3 – Modi di attuazione in zone B e C1</i>	<i>39</i>
<i>Art. 21.4 – Nuove costruzioni su lotto libero potenzialmente edificabile.....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 21.5 – Interventi edilizi ammessi in in zona C2</i>	<i>40</i>
<i>Art. 21.6 – Modi di attuazione in zone C2.....</i>	<i>41</i>
<i>Art. 21.7 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi</i>	<i>42</i>
ART. 22 - PARAMETRI STEREOMETRICI ZTO B - C1 E C2.....	43
ART. 23 - ZTO B PEREQUATE – C PEREQUATE – C SPECIALI	45
ART. 24 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (EX B SPECIALE).....	45
<i>Art. 24.1 – Destinazioni d'uso ammesse.....</i>	<i>46</i>
<i>Art. 24.2 – Modalità di attuazione.....</i>	<i>46</i>
<i>Art. 24.3 – Prescrizioni e condizioni particolari</i>	<i>46</i>
<i>Art. 24.4 – Prescrizioni urbanistiche.....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 24.5 – Prescrizioni particolari ambiti di riqualificazione e riconversione</i>	<i>48</i>
ART. 25 - ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA RESIDENZIALE	49
<i>Art. 25.1 - Soddisfacimento del fabbisogno abitativo di ordine familiare e non speculativo.....</i>	<i>50</i>

Art. 25.2 – Destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di edificazione diffusa	51
Art. 25.3 – Modi di attuazione	51
Art. 25.4 – Indici stereometrici.....	52
Art.25.5 – Potenzialità edificatoria e caratteristiche insediative.....	53
ART. 26 - ZTO "D1" - PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO	55
Art. 26.1 – Destinazioni d'uso zona D1	55
Art. 26.2 – Interventi edilizi ammessi zona D1	55
Art. 26.3 – Modi di attuazione zona D1.....	56
Art. 26.4 – Indici stereometrici.....	56
ART. 27 - ZTO "D2" – PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE	57
Art. 27.1 – Destinazioni d'uso zona D2.....	57
Art. 27.2 – Interventi edilizi ammessi zona D2	57
Art. 27.3 – Modi di attuazione zona D2.....	58
Art. 27.4 – Indici stereometrici.....	58
ART. 28 – ZONA D.S. – D SPECIALE	59
ART. 29 – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA.....	60
Art. 29.1. - Zona urbanistica di appartenenza.....	60
Art. 29.2. - Le attività ammesse.....	60
Art. 29.3. - Definizioni degli spazi scoperti.....	60
Art. 29.4. - Gli elementi fondamentali del progetto edilizio.....	61
Art.29.5. – Distanze	62
Art. 29.6. – Altezze	62
Art. 29.7. - Limite massimo degli ampliamenti	62
Art. 29.8. - Fabbricati da demolire	62
Art. 29.9. - Note puntuali.....	63
Art. 29.10. – Alberature.....	63
Art. 29.11. – Materiali.....	63
Art. 29.12. – Recinzioni.....	63
ART. 30 - IMPIANTO TRATTAMENTO RIFIUTI SPECIALI	66
ART. 31 - ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	68
ART. 32 - ZONE A - CENTRI STORICI, CORTI DI ANTICA ORIGINE, EDIFICI CON VALORE TESTIMONIALE.....	70
Art. 32.1 - Destinazioni d'uso	73
Art. 32.2. Destinazioni d'uso nelle ZTO A – Centro Storico, nelle Corti agricole aventi significato di Bene Culturale – ex Art. 10, LRV n° 24/1985, Ville Venete ed edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale	74
Art. 32.3. Destinazioni d'uso direzionale e commerciale: criteri, requisiti e caratteristiche degli spazi e delle aree a parcheggio.....	75
Art. 32.4 - Destinazioni d'uso manufatti significativi.....	76
Art. 32.5 - Interventi edilizi ammessi	79
Art. 32.6 - Disposizioni finali	91
Art. 32.7 – Interventi ammessi ai sensi della L.98/2012.....	92
Art. 32.8 - Parametri edilizio-urbanistici	92
Art. 32.9 – PRESCRIZIONI PUNTUALI PRIMO PI.....	93
ART. 33 – AMBITI DI PROGRAMMAZIONE DA PATI	95
TITOLO 6 – DISCIPLINA DELLA ZONA AGRICOLA	97
ART. 34 – DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE	97
Art. 34.1. Piccoli manufatti	98
Art. 34.2. Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole.....	99
Art. 34.3. Interventi edilizi ammessi nelle zone agricole	99
Art. 34.4. Allevamenti zootecnici	100
Art. 34.5. Impianti a servizio dell'agricoltura.....	102

<i>Art. 34.6. Edifici esistenti nelle zone residenziali e nelle zone agricole.....</i>	<i>103</i>
<i>Art. 34.7. Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture</i>	<i>104</i>
<i>Art. 34.8. Serre.....</i>	<i>104</i>
<i>Art. 34.8.1. Serre bioclimatiche.....</i>	<i>105</i>
<i>Art. 34.9. Box per cavalli.....</i>	<i>106</i>
ART. 35 – EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO.....	107
<i>Art. 35.1. Fabbricati presenti in zona agricola e negli ambiti diffusi.....</i>	<i>107</i>
<i>Art. 35.2. Destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati non funzionali in zona agricola.....</i>	<i>108</i>
<i>Art. 35.3. Fabbricati presenti nelle corti rurali e nei centri storici.....</i>	<i>109</i>
<i>Art. 35.4. Destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati non funzionali nei centri storici e nelle corti rurali</i>	<i>109</i>
<i>Art. 35.5. Modalità attuative</i>	<i>110</i>
ART. 36 – EDIFICI CON CATEGORIA DI INTERVENTO.....	110
ART. 37 - MIGLIORAMENTI FONDIARI	110
ART. 38 - PARCHEGGI SCOPERTI IN ZONA AGRICOLA	110
ART. 39 – NUOVE STRADE E NUOVI ACCESSI	111
ART. 40 – EDIFICI AD ALTA PRESTAZIONE ENERGETICA.....	111
TITOLO 7 – ZONE A STANDARD	112
ART. 41 – ZONE A STANDARD.....	112
<i>Art. 41.1. - F1 - aree per l'istruzione.....</i>	<i>112</i>
<i>Art. 41.2. - F2 - aree per attrezzature di interesse comune</i>	<i>112</i>
<i>Art. 41.3. – VERDE PRIVATO VINCOLATO.....</i>	<i>113</i>
<i>Art. 41.4. - F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport</i>	<i>114</i>
<i>Art. 41.5. - F4 - aree di parcheggio.....</i>	<i>114</i>
<i>Art. 41.6. - F5 - impianto militare</i>	<i>114</i>
<i>Art. 41.7. Fb.1 - EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI</i>	<i>115</i>
TITOLO 8 – VINCOLISTICA	117
ART. 42 - ALLINEAMENTI - VINCOLI - FASCE DI RISPETTO	117
<i>Art. 42.1 - Fasce di rispetto stradale.....</i>	<i>117</i>
<i>Art. 42.2 - Fascia di rispetto cimiteriale.....</i>	<i>119</i>
<i>Art. 42.3 - Metanodotto Snam</i>	<i>121</i>
<i>Art. 42.4. – Aree a rischio archeologico.....</i>	<i>121</i>
<i>Art. 42.5. – Coni visuali</i>	<i>122</i>
<i>Art. 42.6. – Vincolo monumentale.....</i>	<i>122</i>
<i>Art. 42.7. – Rete ecologica da P.A.T.I</i>	<i>123</i>
<i>Art. 42.8. – Area non idonea</i>	<i>123</i>
TITOLO 9 - NORME TRANSITORIE E FINALI	125
ART. 43 - DEROGHE.....	125
ART. 44 - ADEGUAMENTI.....	125
ART. 45 - REVOCA DEL PRG VIGENTE.....	125
ART. 46 - SALVAGUARDIA.....	125
TITOLO 10 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL PAT IN RAPPORTO ALLA VAS.....	126
ART. 47 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO IN RAPPORTO ALLA VAS	126

TITOLO 11 – DEFINIZIONI GENERALI	127
TITOLO 12 – DISCIPLINA DELLE DISTANZE	132

TITOLO 1 - FINALITA' DEL PRC ED EFFICACIA DELLE NORME**ART. 1 - FINALITÀ DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE, EFFICACIA DELLE NORME, DURATA ED EFFICACIA DEL PI**

1. Il Piano degli Interventi (PI) costituisce, insieme al Piano di Assetto del Territorio (PAT) il Piano Regolatore Comunale (PRC). Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale, in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT, e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
2. Il PRC si applica a tutto il territorio comunale secondo le direttive e le prescrizioni di cui alle norme del PAT approvato e alle presenti norme e secondo le indicazioni delle tavole di progetto del PAT e del PI.
3. Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo art. 2 delle presenti Norme Tecniche Operative.
4. Il PAT mantiene piena efficacia e viene recepito nel presente PI: tematismi riferiti a vincoli, fragilità, invarianti presenti sulle tavole del PAT e non compresi nelle tavole di PI sono confermati.
5. Il PI, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico comunale di carattere generale vigente: per quanto non espressamente indicato nel PI si rimanda al PAT.
6. Il PI coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della L.R.V. 11/04 è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
7. Il PI costituisce il quadro di riferimento per gli interventi pubblici e privati su ciascuna zona del territorio comunale in rapporto alla rispettiva destinazione d'uso; costituisce quindi il complesso di prescrizioni e vincoli per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi e/o l'esecuzione degli interventi edilizi diretti.
8. Il PI e le sue varianti divengono efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune e rimangono vigenti fino alla approvazione di un nuovo piano.
9. Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04 e s.m.i. l'intero territorio comunale è suddiviso in zone. Per ogni zona è precisata la disciplina urbanistica particolare. Negli interventi edilizi devono comunque essere rispettate le norme di tutela, le prescrizioni, nonché il Regolamento Edilizio vigente per le parti compatibili con le presenti NTO.
10. L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace. Negli ambiti ove siano in corso interventi urbanistico-edilizi già oggetto di convenzionamento resta in vigore la disciplina convenzionale in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza le parti non attuate saranno disciplinate mediante le norme vigenti in materia.
11. In caso di non corrispondenza, sui medesimi argomenti, tra le presenti norme e il Regolamento Edilizio prevalgono le presenti norme.
12. In caso di non corrispondenza, sui medesimi argomenti, tra le tavole e le schede dei Beni

Ambientali, prevalgono le schede.

13. Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala con dettaglio maggiore; nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
14. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.
15. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del PI e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno sia ai fini dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.
16. Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio per le parti compatibili con il PAT e le vigenti leggi statali e regionali.
17. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo Piano degli Interventi.
18. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
19. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abilitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo
20. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
21. Le pratiche presentate presso gli Uffici Tecnici Comunali prima dell'adozione del PI sono soggette alla disciplina dello strumento urbanistico previgente.
22. Gli interventi di tipo "d" art.3 comma 1 del DPR n.380/2001 e s.m.i., consentiti per le aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati di cui all'art.33 comma 3 LRV n° 11/2004, devono intendersi relativi alla destinazione d'uso legittimamente riconosciuta ed in atto.
23. I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.
24. Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 LR n.11/2004 e s.m.i., decorsi cinque anni all'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative a:
 - aree di trasformazione del territorio agricolo;
 - aree di espansione comprese nell'urbanizzazione consolidata, soggette a strumenti attuativi non approvati,
 - aree per nuove infrastrutture e per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi,
 - alle aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio.

Nel medesimo termine decadono le previsioni mediante le quali sono state assunte nella pianificazione del PI, proposte di progetti ed iniziative, ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, se entro lo stesso termine non risultano adempiuti gli obblighi assunti dal proponente nei confronti del Comune; è fatta salva la previsione nell'accordo di termini di

decadenza diversi e la possibilità altresì di realizzare gli interventi previsti in termini successivi se si sia adempiuto agli accordi perequativi.

Qualora si verifichi la decadenza delle previsioni del PI, vengono meno le possibilità edificatorie attribuite dal PI e le aree sono direttamente soggette alle prescrizioni e ai vincoli del PAT, pur se tali prescrizioni e vincoli erano destinati a venir meno a seguito di approvazione del PI. In tal caso le prescrizioni e i vincoli del PAT riassumono piena efficacia, in via suppletiva anche conformativa, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica operativa.

25. In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo PI, con variante al PI stesso, oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT.
26. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate ai sensi di quanto espresso nel comma precedente, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 LRV n.11/2004.
27. L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art.29 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 17 della LRV n° 11/2004, è costituito dai seguenti elaborati:

Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 17 della LRV n° 11/2004, è costituito dai seguenti elaborati:

Tavole in scala 1:5000

- T 1.1 - Carta della zonizzazione scala 1:5000

Tavole in scala 1:2000

- T 2.1 - Carta della zonizzazione scala 1:2000
- T 2.2 - Carta della zonizzazione scala 1:2000
- T 2.3 - Carta della zonizzazione scala 1:2000
- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato alle NTO
- Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola – SAU scala 1:10.000
- Regolamento e Registro dei crediti edilizi
- Relazione di non necessità della V.Inc.A.

ALLEGATI ALLE NTO – MODELLI DOCUMENTAZIONE

- All. 01 - Modello Edif_Diff - Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa

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

- Regolamento Edilizio con i contenuti di cui all'art. 33 della L.S. 1150/42 e s.m.i. per le parti compatibili con il PATI e il PI.
- Schede di Analisi e Progetto - Attività produttive Fuori Zona, LRV n° 11/87

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

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

- Regolamento Edilizio con i contenuti di cui all'art. 33 della L.S. 1150/42 e s.m.i. per le parti compatibili con il PATI e il PI.
- Schede di Analisi e Progetto - Attività produttive Fuori Zona, LRV n° 11/87

TITOLO 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART. 3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI

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

ART. 4 - STRUMENTI DI COORDINAMENTO

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

ART. 5 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Il presente articolo sostituisce l'Art. 10 – *STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI* e l'Art. 14 – *PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI* del Regolamento Edilizio Comunale vigente.
2. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica e privata, sono normati ai sensi degli artt. 19 -20 della LRV n° 11/2004.
3. Per gli edifici esistenti in ambiti assoggettati a PUA, purché non in contrasto con la destinazione di zona e non diversamente stabilito dal PI, sono sempre ammessi gli interventi fino alla lettera c) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in attuazione di un PUA.
4. Ai sensi dell'art. 20 commi 8 e 9 della L.R.V. n° 11/2004 e s.m.i. il giorno di decorrenza della validità del PUA è coincidente con l'esecutività della delibera di approvazione del piano originario, fatta salva la proroga massima quinquennale per la parte rimasta inattuata. Trascorsi i cinque anni di validità del PI le aree assumono indici e parametri delle zone di appartenenza.
5. I PUA sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di attuare alcune previsioni del PI, definendo l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi, ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
6. I PUA possono essere prescritti in qualsiasi zona omogenea/ambito qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'insediamento, nonché agli ambiti di trasformazione.
7. Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:
 - a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
 - b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
 - c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
 - d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
 - e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni e s.m.i.;
 - f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "*Norme per l'edilizia residenziale pubblica*" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di

riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

8. I PUA comprendono:

- I seguenti Piani di iniziativa pubblica:

- a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu)
- c) il Piano Particolareggiato (P.P.)
- d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)

- I seguenti piani di iniziativa privata:

- e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.)
- f) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr)
- g) il Piano di recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu)

9. Ai sensi dell'art.20 comma 9 della LRV n° 11/2004 e s.m.i. il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
10. L'attuazione mediante IED convenzionato, ove espressamente previsto dalle leggi o dalle presenti NTO, è assoggettata a convenzione da registrare e trascrivere o atto d'obbligo unilaterale con scrittura privata autenticata e trascritto come atto notarile.
11. La delimitazione dell'ambito d'intervento degli strumenti urbanistici attuativi è stabilita dalle tavole di progetto del PI e può essere variata solo con provvedimento del Consiglio Comunale.
12. Negli ambiti con strumenti Urbanistici Attuativi approvati in attuazione del PRG previgente, fatte salve le diverse prescrizioni date per le singole zone ed aree, nonché specifiche restrizioni fissate dalle presenti NTO, sono consentiti, per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PAT aventi destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI nelle singole ZTO, salva diversa prescrizione puntuale, gli interventi di:
 - a) adeguamento alle disposizioni di legge o di regolamento;
 - b) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
 - c) demolizione e demolizione-ricostruzione, previo accertamento di presenze di valore culturale.
13. Gli edifici privati ricadenti in zone destinate a uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.
14. Nel caso di attuazione del PUA per stralci, questi devono essere funzionali, e tra gli elaboratori del piano attuativo è richiesta una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito indicato dal PI, che dimostri per le zone di espansione la possibilità di lottizzare anche

le aree di espansione esterne alla nuova delimitazione e un collegamento funzionale con aree a standard secondario anch'esse eventualmente escluse dal nuovo ambito, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal PI. Tale elaborato, che va integrato con una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito indicato dal PAT nel caso il PI non includa tutta l'area posta in trasformazione dallo strumento strutturale, non è comunque vincolante per i successivi piani attuativi, che comunque a loro volta devono garantire una corretta integrazione con le aree precedentemente realizzate e/o lottizzate e quelle libere rimanenti, con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard, predisponendo un analogo elaborato.

15. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alle NTO del PI, devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale. Dimensioni e materiali sono concordati con l'Amministrazione Comunale e tradotti nella convenzione.
16. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde, i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali ed alla caratteristiche di insediamento produttivo e nel rispetto delle norme relative alle barriere architettoniche.
17. Il PUA d'iniziativa pubblica e/o privata convenzionata si attua con accordi pubblico – privati ai sensi dell'art.6 LR n.11/2004, ovvero anche con gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.
18. Per l'approvazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia, l'autorità preposta, per gli interventi soggetti a PUA, può dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.
19. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
20. Ai sensi dell'Art. 20, c. 8 della LRV n° 11/2004, il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.
21. Ai sensi dell'Art. 20, c. 9 della LRV n° 11/2004, il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
22. Ai sensi dell'Art. 20, c. 10 e 11 della LRV n° 11/2004, decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.
23. Il piano attuativo dovrà normare:
 - le distanze dai confini e tra edifici. La distanza tra edifici potrà essere inferiore a quelle previste dal D.M. 1444/68 se il piano sarà redatto sotto forma di planivolumetrico con definizione delle forometrie. L'insieme architettonico dovrà risultare compatibile con i criteri del rispetto monumentale ed ambientale soprattutto nel caso di costruzione in aderenza;

- la demolizione dei volumi di cui il PRG/PI prevede la demolizione senza ricostruzione e quella degli edifici di cui è ammessa la ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso il piano attuativo dovrà definire le superfici lorde di pavimento con le relative destinazioni d'uso, nonché determinarne i volumi, le dimensioni planoaltimetriche degli stessi, le caratteristiche formali con particolare riguardo alla forometria, tipi di coperture, materiali, colori e finiture esterni. Occorre sia definita la sistemazione degli spazi esterni ed ogni altro elemento che concorra a dare il necessario carattere unitario e di corretta ambientazione all'intervento. Sono da evitare aggetti a sbalzo per balconi, terrazze ecc. e da adottare invece in loro sostituzione elementi rientranti in nicchia.
24. E' in ogni caso fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale per piani attuativi.
25. Con apposita delibera il competente organo comunale ha comunque facoltà di prescrivere l'intervento attraverso PUA in tutto il territorio comunale e in tutte le zone, anche di completamento, ove sia ritenuto necessario organizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria.

Art. 5.1. Criteri di progettazione per i PUA

1. Il progetto di detto piano, eseguito da un tecnico abilitato, deve contenere tutti gli elementi atti a definire l'assetto urbanistico che verrà ad assumere l'intervenuto e quelli necessari a chiarire le caratteristiche, e quindi i costi, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti gli allacciamenti.
2. Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml 6,00; la larghezza minima dei marciapiedi, ove sono previsti, non può essere inferiore a ml 1,50.
3. Qualora una strada serva non più di 2 lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico dev'essere segnalato e potrà essere chiuso da un cancello.
4. L'area relativa all'accesso viene computata come superficie fondiaria
5. Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato.
6. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada su cui si accede, sia l'accesso medesimo.
7. Si devono prevedere almeno un marciapiede su ogni strada pubblica, segnaletica orizzontale e verticale ed una idonea illuminazione a seconda dei casi; aree per parcheggi in sede propria a margine della carreggiata stradale e al di fuori di essa, di superficie non inferiore a quella stabilita dalle Leggi vigenti.
8. La dotazione di parcheggio privato di cui all'art. 18 della L. 6/8/1967 n. 765, come modificato ed integrato dalla L.S. 122/89, è fissato in 1 mq./10 mc. di costruzione.
9. I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml 2,00 ed essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
10. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base all'art. 31 della L.R. 11/2004 n. 11, devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenze autoctone adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale.
11. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo e posizionare al loro interno giostrine per i bambini, con particolare attenzione alla progettazione inclusiva, finalizzata alla progettazione e realizzazione di aree verdi accessibili.

12. Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole d'arte, le norme e le consuetudini vigenti.
13. Dimensioni e materiali sono concordati con l'Amministrazione Comunale e tradotti nella convenzione.
14. La rete viaria, gli impianti generali, di spazi pubblici, il verde, i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche dell'insediamento e devono essere mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
15. La descrizione degli edifici da costruire dovrà specificare la destinazione, volume, dimensioni, caratteristiche formali quali tipi di coperture, materiali e colori per esterni, altezza e tipo della recinzione, che concorrono a dare il necessario carattere di unitarietà e di corretta ambientazione alla lottizzazione.
16. Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

Art. 5.2 . Varianti ai Piani Urbanistici Attuativi

1. E' fatta salva la possibilità di apportare variante ai PUA vigenti con convenzione efficace, purché dette varianti non incidano sui termini di attuazione, sul loro dimensionamento e sulle destinazioni d'uso.
2. Rispetto al Piano degli Interventi i PUA possono prevedere limitata modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
3. E' ammesso, per i PUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - a) la densità massima territoriale o fondiaria;
 - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - c) l'altezza massima degli edifici;
 - d) la lunghezza massima delle fronti.
4. Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR 11/2004 e s.m.i., il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, ai seguenti fini:
 - a) per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
 - b) per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
 - c) per un più razionale tracciato dei sottoservizi.
5. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al PI, mentre modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi precedenti costituiscono Variante al PI.
6. Costituiscono generalmente variante allo strumento urbanistico attuativo approvato le modifiche di seguito elencate:
 - a) la diversa localizzazione delle aree destinate a standard;
 - b) la modifica delle destinazioni urbanistiche delle aree;

- c) la traslazione delle volumetrie di progetto originarie ed una diversa organizzazione dei lotti edificabili previsti dal PUA;
- d) la modifica del limite di inviluppo edilizio;
- e) le varianti al permesso di costruire relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:
 - che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
 - che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
 - la modifica dei contenuti della convenzione urbanistica.

Art. 5.3. Zone soggette a strumento urbanistico attuativo vigente e lotti residui

1. Si tratta di zone che sono state già oggetto di pianificazione attuativa. Entro tali zone rimangono valide le norme tecniche del Piano vigente al momento dell'approvazione di questi strumenti attuativi. Pertanto sono confermati gli strumenti attuativi vigenti e le N.T.A. di ciascuno di essi fino alla scadenza della relativa convenzione. Rimangono fermi a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.
2. Nei confronti degli strumenti urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti né variane la capacità insediativa teorica.
3. L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e riportati nelle tavole di Piano e/o nel Repertorio Normativo e dei titoli abilitativi in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dalla Concessione stessa.
4. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza. Alla scadenza di detti piani attuativi valgono le norme del P.R.G. pre-vigente.
5. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo e il titolo abilitativo decadono per la parte non realizzata.
6. E' altresì ammesso, previa variante allo strumento attuativo vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.I.: in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standard provvedendo ad eventuali adeguamenti.
7. Gli indici stereometrici e le destinazioni d'uso di tali zone sono quelli degli strumenti urbanistici attuativi approvati.
8. E' possibile, tramite variante allo strumento attuativo, variare le destinazioni d'uso, l'organizzazione dei lotti, delle strade, delle aree a standards, del planivolumetrico e delle relative norme, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo Vigente.
9. In caso di scadenza del Piano Attuativo, nelle aree non ancora edificate, si applicano le norme vigenti al momento dell'approvazione dello strumento attuativo. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste secondo le modalità previste nella convenzione allegata lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto (concessione ed autorizzazione), altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte

rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo. In assenza dello strumento urbanistico attuativo, per gli immobili esistenti all'interno degli ambiti individuati, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 5.4. Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali

1. Ai sensi dell'Art. 18 bis della LRV n° 11/04 sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. In caso di previsioni di dotazioni a standard secondario correlate all'attuazione degli interventi, è ammessa l'attuazione attraverso permesso di costruire convenzionato.
3. Per verificare la necessità di uno strumento attuativo con riferimento allo stato di urbanizzazione dell'area (lotto) e della porzione territoriale in cui si colloca l'intervento, si valuti la presenza e lo stato di attuazione sia delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, spazi di sosta e parcheggio fognature, reti di acqua, luce e gas, opere per la pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato), che delle opere di urbanizzazione secondaria che dovessero rendersi funzionali al completamento delle aree progettate per un armonico sviluppo del territorio, verificato il dimensionamento degli standard previsti dal PATI.
4. Sono da considerarsi interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelli ricadenti su aree o immobili in cui l'area edificabile di proprietà del richiedente:
 - a. sia l'unica a non essere stata ancora edificata;
 - b. si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni;
 - c. sia già dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per sopportare il carico urbanistico indotto dall'intervento, così come previste dal PI, senza comportare carichi che possano pregiudicare le prestazioni qualitative e quantitative dei servizi a rete esistenti, delle infrastrutture della mobilità, o determinare un deficit degli standards minimi di verde e parcheggio esistenti nella zona.
5. Ai fini del rilascio di un titolo abilitativo diretto, occorre in ogni caso:
 - a. una valutazione favorevole, circa la congruità del grado di urbanizzazione della zona, rimessa alla valutazione discrezionale ed esclusiva del Comune;
 - b. una completa istruttoria volta ad accertare che la pianificazione esecutiva non conservi una qualche utile funzione, anche in relazione a situazioni di degrado che possano recuperare margini di efficienza abitativa, riordino e completamento razionale, ovvero non sia in grado di esprimere scelte programmatiche distinte rispetto a quelle già contenute nel PI.

Art. 5.5. Elaborati richiesti per i PUA

1. Alla domanda di titolo autorizzativo deve essere allegata ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004:
 - a) la cartografia in scala 1:500 dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento da cui risultino tra l'altro:
 - Il rilievo del verde con l'indicazione delle essenze arboree;
 - Le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistente per una fascia di almeno m 200 con l'indicazione della loro destinazione d'uso;

- Il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
- La viabilità con la relativa toponomastica;
- b) documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali;
- c) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'interventi e nello specifico ai sensi anche delle norme del PAT;
- d) i vincoli gravanti sull'area;
- e) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- f) il progetto planivolumetrico in scala 1:500 e l'eventuale individuazione dei comparti, con l'individuazione del perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
 - l'estratto delle quattro tavole del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi in scala 1:5000 e 1:2000 nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
 - l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
 - la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
 - la progettazione a livello di progetto preliminare delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
 - gli eventuali edifici da destinare a demolizione e restauro;
 - il progetto plani volumetrico;
 - eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici.
- g) La definizione delle tipologie edilizie e il relativo abaco
- h) 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;
- i) le norme di attuazione del piano;
- j) il prontuario per la mitigazione ambientale;
- k) il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- l) la verifica di assoggettabilità alla VAS se richiesta ai sensi dell'art.12, Titolo II, Parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e delle normative regionali vigenti in materia. In generale sono sottoposti a verifica di assoggettabilità:
 - PUA adottato, di PRG non sottoposto a VAS;
 - PUA adottato, previsto dal PRG, non attuato, ma confermato dal PAT/PATI ed i cui effetti non risultano valutati nel rapporto ambientale del PAT/PATI, anche in quanto privo degli elementi richiesti dal c.d. decreto sviluppo (Legge 12 luglio 2011 n. 106 art. 5 comma 8);
 - Strumento attuativo adottato del PAT/PATI già sottoposto a VAS ma non ivi valutato Piano degli interventi;
 - Sportello unico per le attività produttive (LR. 55 del 31.12.2014)
- m) Documentazione in ottemperanza alla DGRV 2299/2014 in materia di V.Inc.A.;
- n) Rappresentazione dell'intervento proposto mediante rendering o foto inserimento che comprenda gli spazi aperti di pertinenza e il contesto paesaggistico di riferimento;
- o) la convenzione e/o gli atti unilaterali d'obbligo;
- p) documentazione integrativa se richiesta dal Responsabile dell'Area tecnica;

Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da

urbanizzare il Responsabile dell'Area Tecnica potrà chiedere a integrazione degli elaborati presentati l'indicazione della configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

2. La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.
3. Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune o da vincolare a uso pubblico e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.
4. In caso di varianti al progetto alla domanda di variante deve essere allegata la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Art. 5.6. Modalità di presentazione dei PUA in ambiti particolari

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

Art. 5.7. Piano di Recupero – contenuti ed elaborati richiesti

1. Il Piano di Recupero può essere di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu) o di Iniziativa privata (P.R.I.pr).
2. Il Piano di Recupero è un Piano Attuativo che dovrà integrare gli elaborati già richiesti per i PUA con i seguenti elaborati tecnici:
 - a) tavole dello stato di fatto, in scala 1:200, da cui risultino tutte le eventuali indicazioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e tutte le superfetazioni esistenti; la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
 - b) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti dalla normativa vigente per singoli edifici o per complessi edilizi, con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare;

- c) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando, ove necessario, le connessioni con i comprensori contigui;
 - d) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
 - e) Norme di Attuazione del P.d.R., integrative ove necessario di quelle del PI, che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;
3. Nel caso con il P.d.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici:
- a) stato di fatto urbanistico, in scala 1:500, dal quale risulti la viabilità attuale,
 - b) piano di riassetto dell'isolato e del comparto, in scala 1:500, dal quale risulti la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.I., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
 - c) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.
- I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il Piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata, e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al precedente articolato.

ART. 6 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

1. Sono ammessi accordi pubblico-privati con rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 L.R.V. 11/04 e s.m.i., finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio comunale.
2. Gli accordi pubblico-privati con rilevante interesse pubblico ex art. 6 della LR 11/2004, finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie sono ammessi, fatto salvo il rispetto delle normative sovraordinate e compatibilmente con il PATI, nell'intero territorio comunale.
3. Qualora l'accordo comporti variante del PI, la proposta deve essere corredata da appositi elaborati per la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Detti elaborati definiscono i parametri edificatori, gli standard, le modalità di attuazione degli interventi, la perequazione urbanistica e i contenuti della convenzione.
4. Per le aree interessate da detti accordi sono consentite modifiche degli ambiti, come individuati nel PI, nel rispetto comunque della capacità insediativa teorica e senza riduzione delle superfici per servizi e dei benefici pubblici ed esclusivamente nei seguenti casi:
 - a. adeguamento del perimetro al rilievo topografico delle aree;
 - b. definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche.
5. I nuovi accordi tra soggetti pubblici e privati assoggettati a bando pubblico e non inseriti nelle previsioni del PI costituiscono variante al PI stesso con i contenuti dell'art.17 LR n.11/2004 e nelle forme e con le modalità previste all'art 18 comma 8 della LR n.11/2004 e s.m.i., e devono essere corredati da una scheda urbanistica di orientamento progettuale che definisca l'intervento di massima.

6. In caso di mancato adempimento degli impegni assunti con l'accordo, decade automaticamente la relativa variante urbanistica al PI di cui al comma 2 del presente articolo, per la parte relativa all'accordo.
7. La redazione degli Accordi segue i seguenti criteri operativi, che costituiscono gli indirizzi cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi tra pubblico e privato previsti dall'art. 6 della L. R. n. 11/2004 e s.m.i. ed in riferimento al PATI approvato.
8. Il PI in ogni sua fase individua e recepisce come parte integrante gli accordi tra soggetti pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/04 approvati e finalizzati al perseguimento di interessi pubblici attraverso interventi di trasformazione urbanistica.
9. Le modalità di attuazione e l'operatività degli accordi pubblico-privato avvengono all'interno degli ambiti puntualmente individuati dal PI, secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo e/o nella proposta di Accordo Pubblico/Privato sottoscritto dai privati proponenti, con le prescrizioni e le norme contenute nelle corrispondenti Schede Progettuali.
10. Qualora nel termine indicato dall'Amministrazione, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato/sottoscritto, l'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e le previsioni urbanistiche operative di trasformazione dell'immobile/area oggetto dell'accordo medesimo così come approvate dal Consiglio Comunale come individuate sulle tavole del PI, **decadranno**, e all'ambito saranno applicabili le norme e le previsioni urbanistiche del precedente strumento urbanistico (PRG).
11. Prima della stipula di accordi che necessitino eventualmente di modifiche e integrazioni per disciplinare lo specifico ambito di trasformazione cui si riferiscono, gli accordi con proposte di modifica saranno sottoposti alla Giunta Comunale per l'approvazione.
12. Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti degli accordi, fino alla redazione del PUA quando richiesto, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ai sensi dell'Art. 3, lett. a), b), c) del DPR n° 380/01 e s.m.i.

ACCORDI INSERITI CON IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

ACCORDO N° 1

Nominativo: CUBI LAURA leg. rapp. MEC IMMOBIL. SRL

ACCORDO N° 2

Nominativo: TOSI RITA

ACCORDO N° 3

Nominativo: PERINI LIA ROSA

ACCORDO N° 4

Nominativo: CAVALLI GASTONE

ACCORDO N° 5

Nominativo: TOSANO FILIPPO

ACCORDO N° 6

Nominativo: CAVALER MARIA PAOLA

ACCORDO N° 7

(futuro accordo da predisporre in correlazione con la pratica di definizione del credito edilizio)

Nominativo: CAVALER MARIA PAOLA

Annotazioni puntuali accordo n°7:

L'accordo n° 7 si configura come ambito di atterraggio di crediti edilizi.

Il perfezionamento dell'accordo, da approvare con DCC, sarà successivo alla definizione del volume ammissibile da credito edilizio, a seguito della demolizione di opere incongrue e annotazione del volume corrispondente all'interno del Registro dei Crediti Edilizi. La volumetria massima ammissibile sarà di mc 4.000, e corrisponderà al valore della perequazione.

ART. 7 – PEREQUAZIONE

1. Il PI recepisce gli Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione Urbanistica di cui all'*art. 62 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica* delle NT del PATI approvato, in relazione a cui la perequazione urbanistica si connota come lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.
2. La perequazione urbanistica ai sensi dell'Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
3. Ai sensi dell'Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
4. Il PI quantifica la perequazione urbanistica prevista dal PATI, con il contributo perequativo da corrispondere in aggiunta al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.
5. Parte del vantaggio conseguito definito "contributo perequativo" sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una delle seguenti modalità (ovvero, di una loro combinazione):
 - a) la realizzazione di opere pubbliche. Per opere pubbliche si intendono sia quelle già programmate e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 c. 1 della L.R. 11/04, ovvero, quelle opere proposte dalla Ditta proponente che siano riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
 - b) la cessione di aree eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione e/o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
 - c) la monetizzazione di un importo equivalente. Tali importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio e saranno vincolati alla realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
 - d) la cessione al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04.
6. Il contributo perequativo può essere versato al Comune nei modi previsti dall'Atto di Indirizzo predisposto sul tema, e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire o altra modalità definita nell'accordo stesso nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica,

oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici concordati con l'Amministrazione.

7. Il contributo perequativo è vincolato all'utilizzo esclusivo per opere di urbanizzazione, opere di interesse pubblico e dotazioni urbanistiche.
8. I criteri perequativi disciplinati dal PI saranno applicati a partire dal primo Piano degli Interventi e potranno essere oggetto di aggiornamento e modifiche in relazione ai futuri sviluppi socio-economici del territorio e della comunità di Concamarise.
9. Il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:
 - prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
 - prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo in caso di ambiti soggetti a PUA.Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.
10. Si specifica che per tutti gli ambiti per i quali il PI prevede una modifica rispetto alle indicazioni del PRG, l'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di ampliamenti di fabbricati esistenti è subordinata al versamento del contributo perequativo, che verrà calcolato caso per caso in relazione alla verifica dei diritti edificatori precedentemente acquisiti all'epoca di approvazione del PATI.

ART. 8 – CREDITO EDILIZIO

1. Si faccia riferimento al PAT, all' *"Art. 63 – Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio"*
2. Il P.I. determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso P.I., da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, attraverso le seguenti forme:
 - realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree eccedenti i minimi di legge e/o corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche;
 - cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica;

E' stato predisposto uno specifico elaborato denominato *"Regolamento dei Crediti Edilizi e Registro dei Crediti"*.

ART. 9 - COMPARTI URBANISTICI

1. Il comparto urbanistico, come disciplinato dall'art. 21 della LRV n° 11/2004, è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.
2. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal piano degli interventi. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del piano degli interventi (PI).
3. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.

4. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.
5. Il consorzio, costituito ai sensi del comma 4, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

ART. 10 – CONVENZIONI

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

ART. 11 - PROCEDURE PER GLI INTERVENTI E NORME GENERALI

1. Per ciascun tipo di intervento il progetto dovrà comprendere la sistemazione degli spazi aperti: ogni progetto, anche se comporta il solo rilascio del titolo autorizzativo, sarà valutato se riferito contemporaneamente agli edifici e a tutte le loro aree di pertinenza.
2. In caso di edifici vincolati o compresi nelle zone di recupero, il Comune può autorizzare o concedere interventi di restauro finalizzati a ricostruire parti dell'edificio crollate o demolite, solo dopo aver acquisito l'autorizzazione della competente Soprintendenza e dopo aver valutato un'adequata documentazione, come descritto nelle presenti norme.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia quelli di demolizione e di demolizione con ricostruzione può essere richiesta, in ogni caso, una convenzione che regoli i rapporti con l'ente pubblico per le aree a standard o di uso pubblico e che assicuri l'omogeneità dei caratteri architettonici degli edifici e la realizzazione unitaria del progetto di suolo.

TITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI MINIME**ART. 12 - VERIFICA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI, DELLE FUNZIONI E DEI SERVIZI**

1. Ai sensi dell'Art. 31 – *Dimensionamento e aree per servizi* della LRV n° 11/04 e s.m.i. il piano di assetto del territorio (PAT), per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, ha previsto un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.
2. In applicazione a quanto disposto dal PATI, il PI disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
3. Il dimensionamento complessivo previsto dal PI viene monitorato dal Responsabile del Procedimento incaricato fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal PAT. Il superamento di tali limiti, verificabile a seguito della attuazione delle trasformazioni, dovrà essere oggetto di specifica variante di adeguamento del PAT ai sensi della LR n.11/2004.
4. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
 - a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq 3 per abitante teorico da insediare;
 - f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
 - g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
 - h) gli elementi di riqualificazione urbana.
5. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
 - a) relativamente alla residenza, mq 30 per abitante teorico;
 - b) relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
 - c) relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
 - d) relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mq, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
6. Il conseguimento degli standard di cui al comma 3 può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

7. Lo standard per abitante teorico è quantificato dal PAT con parametro locale in 220 mc/ab di volume residenziale lordo.
8. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LRV n. 11 del 14 giugno 2013 successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
9. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI STANDARD URBANISTICI

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, relativi a nuovi insediamenti, devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria, mentre per le superfici a servizio delle opere di urbanizzazione secondaria possono far riferimento alle opere (esistenti o da realizzare) anche in zone funzionalmente contigue. Relativamente alla ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, devono mantenere ferme almeno le superfici libere esistenti; in particolare, i parcheggi sono ricavabili, anche con vincolo convenzionale di uso pubblico, nel sottosuolo o all'interno degli edifici.
2. Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale o fluviale e nelle zone di tutela cimiteriale, previo parere favorevole delle autorità competenti.
3. Successivamente all'approvazione del PAT le definizioni, i contenuti tecnici ed i metodi per individuare le opere di urbanizzazione sono quelli di cui al provvedimento DGRV 8.10.2004 n°3178, lettera h "opere di urbanizzazione", reso in attuazione dell'art. 50, comma 1, lett. h) della LRV n° 11/04.
4. Le opere di urbanizzazione primaria consistono in:
 - Strade e marciapiedi;
 - spazi di sosta o di parcheggio;
 - fognature;
 - rete idrica;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - pubblica illuminazione;
 - spazi di verde attrezzato;
 - infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui all'art.86, comma 3 del DLgs n.259/2003;
 - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
 - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
 - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio.
5. Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche:

- raccordi e svincoli stradali;
 - barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
 - formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
 - piazzole di sosta per gli autobus;
 - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclo-pedonali urbani;
 - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);
 - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
 - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
6. La realizzazione di queste opere è regolata, oltre che dal comma 11 dell'art. 31 della LRV n° 11/2004 e s.m.i., anche dall'art. 16 del DPR 380/2001. e s.m.i. e dalla normativa regionale vigente in materia, per quanto riguarda sia la dotazione minima negli strumenti attuativi, il loro convenzionamento ed il relativo scomputo, nonché, in luogo della loro realizzazione per gli interventi diretti, all'assoggettamento della corresponsione degli oneri tabellari prevista.
7. Le aree per servizi, opere di urbanizzazione secondaria, sono:
- a) l'istruzione;
 - b) mercati di quartiere;
 - c) delegazioni comunali;
 - d) attrezzature di interesse comune;
 - e) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - f) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - g) le attività culturali, associative e politiche;
 - h) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive;
 - i) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq 3 per abitante teorico da insediare in appezzamenti di misura non inferiore a mq 1000 se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco.;
 - j) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
 - k) attrezzature per la mobilità: i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici; le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
 - l) gli elementi di riqualificazione urbana.
 - m) ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extraurbani.

ART. 14 - DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME

1. Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, nel rispetto dei seguenti rapporti:

- **residenza:**

a ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare (equivalente a 220 mc) deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 30 mq (10 mq standard primari e 20 mq standard secondari).

Per i PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale sono previsti 3mq/ab dai ree a parco, gioco e sport aggiuntivi agli standard di cui al comma precedente.

La dotazione di cui sopra viene incrementata in ragione dell'art. 32 comma 4 della L.R. 11/2004 (per i PUA con destinazione residenziale >3ha oppure 50.000 mc sono previsti standard aggiuntivi di 10 mq/ab in aggiunta ai 30 mq/ab di aree a parco, gioco e sport).

Il P.I. precisa l'articolazione di tale dotazione rispetto a:

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde, gioco, sport;
- aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico;

- **attività produttive/industria e artigianato:**

Una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde o altre attrezzature di fruizione pubblica a servizio della zona) non inferiore al 10% della SLP (superficie lorda di pavimento) e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria, eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal P.I. in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal P.A.T. per ciascun A.T.O.;

- **attività commerciali, direzionali:**

fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della SLP;

- **attività ricettive turistiche:**

fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore a 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq, garantendo in ogni caso un posto auto per ciascuna camera (c.fr L.R. 11/2004).

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

6. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard. Lo scomputo dal contributo di urbanizzazione è possibile per:

- a) le opere di urbanizzazione primaria;
- b) le opere di urbanizzazione secondaria quando le aree sono reperite ed attrezzate.

La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non consente alcuno scomputo.

7. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.
8. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.

ART. 15 – DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Ai sensi dell'Art. 32 – *Dotazioni di aree per servizi nei Piani Urbanistici Attuativi* della LRV n° 11/2004, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
2. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione in riferimento alla DCC n° 79 del 15/11/2011 ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LRV n° 11/2004.
3. La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree e delle opere che in esse devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente o per la realizzazione di opere e/o interventi di pubblico interesse.
4. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.
5. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuare secondo quanto stabilito dalla convenzione.
6. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 32 LRV n° 11/2004.
7. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.
8. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento

dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente, ai sensi dell'art. 31 della LRV n° 11/2004.

9. In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
10. In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
11. I PUA con destinazione residenziale, relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione pari a mq 30 per abitante teorico, di cui:

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

12. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari e tra le diverse categorie di secondari può comunque essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.
13. Nelle zone A, B e C, D, e negli ambiti di riqualificazione e riconversione in quelli di miglioramento della qualità urbana e in caso di PUA gli standard sono monetizzabili in riferimento alla DCC n° 79 del 15/11/2011. Qualora l'intervento non preveda la possibilità di reperire l'area necessaria a parcheggio o la sua realizzazione contrasti con la destinazione e la peculiarità dell'area di intervento, la quota di parcheggio può essere realizzata in altra area limitrofa, purché non in zona agricola, a condizione che sia fatto uno studio che dimostri la funzionalità del parcheggio all'area di intervento.

Art. 15.1. Modalità attuative delle dotazioni urbane

1. Le modalità attuative delle dotazioni urbane per ambiti non soggetti a PUA sono le seguenti:
 - **residenza:** le superfici a standard potranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di PI, o in alternativa, monetizzate. Lo standard relativo alla dotazione di parcheggi per le nuove edificazioni in ambiti di edificazione diffusa o in ambiti di riqualificazione e riconversione, può essere realizzato mediante convenzione in ambiti alternativi ritenuti dall'Amministrazione più idonei al soddisfacimento del pubblico interesse;
 - **attività produttive fuori zona:** le superfici a standard potranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di PI, o in alternativa, monetizzate. Lo standard relativo alla dotazione di parcheggi per le attività produttive fuori zona soggette a schedatura o alla disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive, può essere realizzato mediante

convenzione in ambiti alternativi ritenuti dall'Amministrazione più idonei al soddisfacimento del pubblico interesse;

- **commerciale e turistico-ricettivo:** dovranno essere corrisposti gli standard primari e secondari. La monetizzazione degli standard potrà essere eccezionalmente concessa dal Comune nel caso in cui tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente e sia dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 200 m dall'accesso principale dell'attività prevista;
- **produttivo, direzionale e altre funzioni:** dovranno essere corrisposti in loco almeno gli standard primari, potendo monetizzare i secondari. La monetizzazione degli standard primari potrà essere eccezionalmente concessa dal Comune nel caso in cui nel caso in cui tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente e sia dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 200 m dall'accesso principale dell'attività.

ART. 16 – TRASLAZIONE DELLE AREE A STANDARDS

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

ART. 17 - COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI

1. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali le aree richieste per soddisfare gli standard secondari devono essere individuate nell'ambito delle zone indicate dal PI con destinazione a servizi da realizzare e conferire al Comune a totali spese dei lottizzanti o, in alternativa, monetizzate.
2. A tal fine il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio dei titoli autorizzativi.
3. La monetizzazione comporta l'impegno per il Comune al riutilizzo di tali introiti per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria o per la realizzazione di opere e/o interventi di pubblico interesse.
4. Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del Titolo Autorizzativo è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.
5. Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art.6 LRV n° 11/2004 e s.m.i., che possono tradursi nella redazione e realizzazione di PUA perequati, che definiscono le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della LRV n° 11/2004 e s.m.i.
6. Quando il perimetro della zona interessata dal PUA comprende aree a standard/servizi e/o la viabilità di PI, è da intendersi che queste potranno essere progettate in una diversa

collocazione e/o sagomatura rispetto alle indicazioni riportate sul PI, per una migliore gestione funzionale degli spazi.

7. Ai sensi dell'art. 32 della LRV n° 11/2004 il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

ART. 18 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI

1. Sono gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, etc.).
2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati negli interventi a destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione negli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi (art. 9 comma 1 L n.122/89 e s.m.i.).
3. I parcheggi privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante.
4. Nelle zone "A", le quantità richieste per parcheggio privato devono essere assicurate anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino una diversa configurazione strutturale e funzionale degli immobili esistenti, o un aumento delle unità immobiliari; per gli interventi ricadenti in zona A, è facoltà dell'Amministrazione di convenire la monetizzazione delle aree a parcheggio privato, qualora lo spazio non sia fisicamente reperibile.
5. La realizzazione di parcheggi pertinenziali può avvenire anche in aree anche non limitrofe a quelle ove insistono gli immobili, purché questi ultimi siano individuati al momento di presentazione del titolo autorizzativo in modo tale da assicurare, da un lato, l'esistenza in concreto di una relazione pertinenziale tra i parcheggi e le singole unità e da escludere, dall'altro, che si versi in ipotesi di iniziativa speculativa, soggetta all'ordinaria disciplina urbanistica ed edilizia.
6. Il requisito di un posto auto interno per alloggio si intende soddisfatto anche con il ricavo di un posto macchina esterno in parcheggio di pertinenza del fabbricato. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.
7. Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, in caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, mutamenti di destinazioni d'uso, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina delle singole zone e aree, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio come da standard urbanistici previsti dal PAT in attuazione della LRV n° 11/2004.
8. Ai sensi dell'Art. 31, c. 11, LRV n° 11/04, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
9. La pavimentazione di parcheggi privati scoperti deve essere realizzata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il

deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla DGR n.2948/2009 e s.m.i. e dalle norme del PATI.

ART. 19 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

1. Qualora un lotto edificabile sia compreso in zone diverse, a esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.
2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, su cui si effettua l'intervento nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.
3. Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari ecc. dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle del PATI e del PI.
4. L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentiti, fatte salve le limitazioni previste dal PI per zone o aree particolari, attività commerciali e terziarie; esercizi paracommerciali: lavanderie e parrucchieri, autoscuole e autonoleggi, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolenti, banche, tipografie, centri per il benessere della persona, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio dell'ufficio competente siano compatibili col carattere residenziale della zona, nel rispetto delle disposizioni del P.T.R.C. e del P.T.C.P.
5. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovora, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc., sono sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e 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. Esse non sono considerate fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali devono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile.
6. Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni planivolumetriche, mantenendo, comunque un minimo di 5.00 m.

TITOLO 4 – PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

ART. 20 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Le zone territoriali omogenee in cui il PI suddivide il territorio, previste dall'art. 17 della L. 6 agosto 1967 n. 765, sono quelle stabilite dall'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444, dalla LR 61/85 e dalla LR 24/85 e s.m.i., in conformità a quanto contenuto nel PRG e a seguito della revisione puntuale degli ambiti individuati dal PATI.
2. Nel caso di presenza di allevamenti zootecnici o opere incongrue da trasferire, le previsioni delle nuove zonizzazioni di tipo A-B-C-F potranno comunque essere attuate soltanto dopo che sia già stato effettuato il trasferimento previsto.
3. Il PI suddivide il territorio in:

Zone A

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

Zone B

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art.2 del DM 02.04.68 n.1444.

- Zona B – Residenziale di espansione
- Zona B perequata

Zone C

Zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.

- Zona C1 – Residenziale di espansione
- Ex Zona C1.S – Residenziale speciale – Ambiti di riqualificazione e riconversione
- Zona C2 – Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo
- Zona C perequata

Zone edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale

Zone destinate a insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali

- D1 – Zona artigianale, industriale e commerciale di completamento
- D2 – Zona artigianale, industriale e commerciale di espansione
- Zona DS – speciale

Zone edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa produttiva

Attività fuori zona

RS _ Impianto trattamento rifiuti speciali

Zona E

Zona destinata principalmente ad usi agricoli.

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

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

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

Si distinguono in:

- F1 - aree per l'istruzione;
- F2 - aree per attrezzature di interesse comune (compreso il cimitero);
- F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- F4 - aree di parcheggio;
- F5 - area militare;

ART. 21 – ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (ZTO B – C1 - C2)**Art. 21.1 – Destinazioni d'uso ammesse ZTO B – C1 – C2**

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammesse le attività ad essa complementari quali:
 - uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - attività commerciali, negozi e botteghe;
 - magazzini e depositi commerciali limitatamente ai piani terra e seminterrati;
 - autorimesse pubbliche e private purché sia garantito un accesso idoneo;
 - alberghi e pensioni;
 - ristoranti e bar;
 - banche;
 - cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
 - Servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, enti;
 - locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato;
 - autorimesse private o pubbliche se compatibili con i caratteri edilizio-architettonici della zona;
 - attività di autotrasporti;
 - Servizi sanitari, ambulatori medici;
 - destinazioni d'uso di tipo turistico-ricettivo (alberghi, ristoranti, locande, bed & breakfast, ecc.) a condizione che vengano garantite adeguate dotazione di spazi a verde e parcheggi nella misura minima di almeno 15 mq/100 mc come richiesto dalla normativa di settore;
 - attività artigianali di servizio (barbiere, parrucchiere, calzolaio, riparazione elettrodomestici, ecc...);
2. Le attività artigianali compatibili con la residenza sono ammesse a condizione che:

- a) le attività non rientrano nell'elenco di cui al DM del 19.11.1981 (così come sostituito dal DM 2 marzo 1987) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli Uffici competenti.
 - b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività artigianale siano inferiori rispettivamente a 1001 mc e 251 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenza.
 - c) le caratteristiche tipologiche e costruttive edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno. Sono quindi vietate le nuove tipologie industriali (capannoni), il deposito a cielo aperto di macchinari e materiali di lavorazione.
 - d) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.
2. Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.
 3. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
 4. Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegherà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.
 5. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
 - attività artigianali estranee al contesto;
 - industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali, nonché allevamenti di animali di affezione e/o da cortile che producono per le loro peculiari caratteristiche, in relazione al numero dei capi ed alle modalità di allevamento, rumori od odori molesti;
 - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto.
 6. Le attività insediate non devono essere fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ASL, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.
 7. Le nuove attività fonte di emissioni sonore, e ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.
 8. Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di approvazione del PATI.
 9. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico ed architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto.

10. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti da gioco o sportivi, quali piscine e campi da tennis e simili, purché ad uso esclusivamente privato.

Art. 21.2 – Interventi edilizi ammessi in zona B e C1

1. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662 e s.m.i.
2. Nel rispetto dei parametri di zona è inoltre ammesso l'ampliamento, nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
3. Nei lotti liberi è ammessa la nuova edificazione.
4. Per i **nuovi edifici** la tipologia insediativa residenziale dovrà essere in armonia con la tradizione del luogo e conforme agli elementi più significativi della zona.
5. Per gli **edifici esistenti** è ammesso l'aumento volumetrico nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona.
6. Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

Art. 21.3 – Modi di attuazione in zone B e C1

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero. In tal caso non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti o traslazioni di volumi esistenti, se non previa redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito, mirato a governare gli eventuali ampliamenti e gli interventi sull'edificato esistente.
3. Qualora le opere di urbanizzazione fossero carenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente agli interventi concessi. In ogni caso il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere programmate.
4. In caso di ambiti consolidati con piani attuativi scaduti, in cui non sono state ancora terminate le opere di urbanizzazione, il PI prevede la puntuale perimetrazione dell'obbligo di assoggettamento a Strumento Attuativo, che consenta il completamento e il collaudo delle opere nonché la loro cessione al patrimonio comunale.
5. Nelle aree perimetrate con obbligo di strumento urbanistico attuativo è consentito l'intervento diretto esclusivamente per i seguenti lavori :
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;ed a condizione che non contrastino con le presenti norme.
6. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti sopra descritti, è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di nuova edificazione operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso all'ambito indicato sulle tavole di PI.
7. Il riutilizzo a seguito di autorizzazione a demolire di aree di risulta di superficie superiore a mq 3.000 potrà avvenire solo previa approvazione di un piano di lottizzazione o particolareggiato.

8. In aree aventi superficie superiore ai 2.000 mq, all'interno di una singola proprietà, non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti o traslazioni di volumi esistenti, se non previa redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito, mirato a governare gli eventuali ampliamenti e gli interventi sull'edificato esistente. E' facoltà dell'Amministrazione prevedere l'obbligo di destinazione ad uso pubblico di strade di accesso ad ambiti residenziali se a possibile servizio di ambiti di interesse comune. In alternativa alla predisposizione di PUA, in caso di ambiti già urbanizzati è ammessa l'attuazione dell'intervento attraverso permesso di costruire convenzionato.
9. E' consentita oltre i limiti di copertura e volume di zona, nel caso tali limiti siano già stati raggiunti prima dell'adozione del PI di incrementare, la superficie utile delle abitazioni di 15 mq per la realizzazione dei servizi igienici.
10. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti è consentita la deroga per quanto attiene l'indice fondiario, l'altezza massima, le distanze e i distacchi minimi, nei limiti delle sagome volumetriche esistenti.
11. Il numero massimo dei piani fuori terra ammesso per la zona potrà variare rispetto a quello previsto dalla tabella degli indici stereometrici prevista per le zone di completamento edilizio, purché venga mantenuta invariata l'altezza massima del fabbricato esistente e vengano rispettate le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente per quanto riguarda i locali abitabili.
12. Le distanze tra gli edifici non possono comunque essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile e fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 21.4 – Nuove costruzioni su lotto libero potenzialmente edificabile

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

Art. 21.5 – Interventi edilizi ammessi in zona C2

1. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662 e s.m.i., nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
2. La superficie territoriale computabile ai fini edificatori e per la definizione delle aree a standard, è quella individuata come zona C2; gli Standard dovranno essere dimensionati come previsto dalle presenti norme.

3. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente e delle presenti norme, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.
4. L'ambito territoriale di intervento (assoggettato a Strumento Urbanistico Attuativo unitario) può comprendere aree destinate a verde e parcheggi secondari e strade di PI. Tali ambiti sono computabili ai fini edificatori in caso di ambito perequato o soggetto ad accordo. In tal caso, se il progetto comporta l'utilizzo dell'Indice Territoriale a comprendere l'area a standard, computabile a fini edificatori, le modalità di intervento sono definite dalla convenzione, e la realizzazione della volumetria ammissibile concentrata sull'area individuata come C2 comporta l'eventuale deroga ai parametri stereometrici previsti per le ZTO C2 per quello che riguarda il numero massimo dei piani abitabili e l'altezza massima dei fabbricati.
5. In sede di progetto del piano attuativo delle nuove zone d'espansione, dovrà essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, interpellando gli Enti di Consorzio, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta, in conformità a quanto dettato dalla Compatibilità Idraulica.
6. Gli standard saranno quelli di legge ma vista la complessità di recuperare spazi comuni in un tessuto chiuso, gli standard primari potranno essere identificati anche fuori ambito d'intervento purché nelle vicinanze e funzionali alle esigenze;
7. Fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attuativo, non è ammesso alcun intervento edilizio, fermo restando che i certificati finali di agibilità potranno essere rilasciati dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione, e comunque a condizione che siano stati realizzati i principali sottoservizi.

Art. 21.6 – Modi di attuazione in zone C2

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.
2. Il PATI prevede sia opere di mitigazione per gli effetti diretti che le azioni del Piano provocano sull'ambiente sia opere di compensazione per gli effetti indiretti causati da interventi non direttamente connessi alle azioni del Piano. Si richiama l'Art. 16 - *Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico*.
3. Per tutte le aree soggette a trasformazione nelle fasi successive al Piano dovranno necessariamente essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:
 - a) che all'atto della realizzazione dei singoli interventi di urbanizzazione, dovranno essere predisposti i progetti esecutivi delle opere e infrastrutture (invaso di laminazione e scarico regolatore) per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli stessi dovranno essere sottoposti all'attenzione del Consorzio di Bonifica competente, in sede di richiesta di concessione per lo scarico nella rete idraulica consortile;
 - b) che, in fase di progettazione, ci si dovrà attenere alle norme di polizia idraulica, in particolare sulla salvaguardia delle fasce di rispetto lungo i canali eventualmente interessati;
 - c) che si dovrà limitare allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e prevedere, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati ecc).
4. Si dovrà prevedere che, in sede di progettazione attuativa, tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc, siano pavimentate utilizzando

accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 11.05.1999, n° 152 e smi. La DGRV n° 2940/04, e a prevedere studi idraulici che, all'atto della realizzazione delle opere di urbanizzazione, permettano di adottare gli accorgimenti indicati nella realizzazione di compatibilità idraulica, atti a mantenere inalterate le portate di piena immesse nella rete idraulica consortile esistente, ai valori attuali.

Art. 21.7 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Negli edifici esistenti è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi, con l'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti.
2. Il recupero a fini abitativi è ammesso per i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
 - a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri, per la relativa superficie utile;
 - b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
3. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Le tipologie di aperture nelle falde devono consentire il rispetto degli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.
4. Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di:
 - a) lucernari in pendenza di falda;
 - b) abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo;
 - c) abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo.
 - d) In ogni caso le aperture dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via. La superficie complessiva dei lucernari e degli abbaini realizzati può avere dimensione massima pari al max. del 12,5% della superficie complessiva della copertura del fabbricato principale;
 - e) Terrazze a tasca sul tetto;
 - f) Ogni singolo abbaino o lucernario non può avere in ogni caso né altezza né larghezza di luce-vano superiori a m. 1,60.
5. Il recupero del sottotetto dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità.
6. Si definisce come sottotetto, ai fini dell'attuazione del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.
7. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, lettera d) del DPR 380/2001.

8. Gli interventi previsti dal comma 1 comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.
9. Gli interventi di cui al comma 1 restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione, fatto che il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente normativa, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

ART. 22 - PARAMETRI STEREOMETRICI ZTO B - C1 E C2

1. Si riportano di seguito le tabelle relative ai parametri stereometrici suddivisi per ciascuna ZTO:
 - B - Z.T.O. residenziale di completamento
 - C1 - Z.T.O. residenziale di espansione
 - C2 - Z.T.O. residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo
 - Zona B perequata
 - Zona C1 perequata
 - Zona C Speciale

Parametri edilizio-urbanistici

ZONE B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO		
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,5 ⁽¹⁾
Indice massimo	mc/mq	1,3 per i lotti liberi
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2 (esclusi i sottotetti)
Altezza massima del fabbricato	ml	7.50
Distanza minima dal confine stradale, tra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	In allineamento con fabbricati preesistenti, In assenza di allineamenti D.M. 1404/68 min. 5 m (2)
Distanza minima dai confini	ml	5.00 (3) o in aderenza
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		non ammessa
Cortili e chiostrine		ammessi
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

(1) indice da applicarsi per i fabbricati esistenti;

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

(3) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

In alternativa le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta dalla normativa vigente.

Parametri edilizio-urbanistici

ZONE C1 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE		Zone C1
Indice di edificabilità fondiaria massimo	mc/mq mc/mq	1 0,9 (per lotti liberi)
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2 esclusi i sottotetti
Altezza massima del fabbricato	ml	7.50
Distanza minima dal confine stradale, tra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	Secondo le indicazioni degli strumenti attuativi vigenti In allineamento con fabbricati preesistenti, In assenza di allineamenti D.M. 1404/68 min. 5 m
Distanza minima dai confini	ml	5.00 (1)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		non ammessa
Cortili e chiostrine		ammessi solo cortili
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e , in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

(1) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

In alternativa le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta dalla normativa vigente.

Parametri edilizio-urbanistici

ZONE C2 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DI NUOVA REALIZZAZIONE	ZONE C2
--	----------------

Indice di edificabilità territoriale massimo	mc/mq	1
Superficie minima del lotto	mq	600
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30 %
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2 e sottotetti
Altezza massima del fabbricato	ml	7.00
Distanza minima dal confine stradale	ml	Come Piano Attuativo
Distanza minima dai confini	ml	5.00 (1)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00
Compensazione dei volumi		non ammessa
Cortili		ammessi

- (1) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati. *In alternativa le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta dalla normativa vigente*

ART. 23 - ZTO B PEREQUATE – C PEREQUATE – C SPECIALI

1. Il Piano degli Interventi individua e precisa i perimetri degli ambiti consolidati, attraverso la rappresentazione delle ZTO B e C perequate e delle ZTO C speciali.
2. All'interno di tali ambiti sono richiamate le destinazioni d'uso ammesse e i parametri edilizio-urbanistici proprie delle ZTO B e C1.
3. Sono sempre ammessi i cambi d'uso nel rispetto dei rispettivi indici di zona.
4. Il volume realizzabile secondo i parametri stereometrici di ciascuna zona, (compresi i cambi di destinazione d'uso) è sottoposto al versamento del contributo perequativo stabilito con apposita Delibera dal Comune, da versare all'atto del rilascio del titolo autorizzativo nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.
5. Gli interventi all'interno delle ZTO B perequate - C perequate e C speciali si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato.

ART. 24 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (Ex B speciale)

1. Queste zone individuate nella cartografia del PI con apposita delimitazione sono da considerarsi zone urbane a tutti gli effetti, con le specifiche di cui ai commi successivi.
2. Per gli oneri di urbanizzazione, in caso di intervento, si farà riferimento alle zone C2 di espansione.

Art. 24.1 – Destinazioni d'uso ammesse

3. Sono ammesse variazioni di destinazioni d'uso per gli edifici esistenti in conformità alle destinazioni delle zone "B", e quelle previste dal PATI specificatamente per gli ambiti di riqualificazione e riconversione.
4. E' possibile la realizzazione di fabbricati a destinazione non residenziale (strutture ricettive e commerciali fino alle medie strutture di vendita), previo adeguamento degli standard previsti per ciascuna categoria.

Art. 24.2 – Modalità di attuazione

1. Nell'ambito di tali nuclei, ogni singola proprietà, indipendentemente dalla dimensione dell'area, può essere interessata, nella stretta osservanza dei vincoli successivamente imposti, ad interventi edilizi sull'esistente e/o alla nuova edificazione.
2. L'attuazione di tali ambiti avviene previa predisposizione di PUA, da attuare anche a stralci.
3. Interventi ammissibili in diretta attuazione del PI per gli edifici esistenti alla data degli ambiti di riqualificazione e riconversione:
 - a) Manutenzione ordinaria;
 - b) Manutenzione straordinaria;
 - c) Restauro e risanamento conservativo;
 - d) Ristrutturazione edilizia;
 - e) Demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti; la ricostruzione dovrà avvenire nei limiti dell'esistente nel caso in cui questo superi gli indici di cubatura di seguito riportati. La presenza nell'area di manufatti incompatibili con la destinazione residenziale e di opere incongrue da sottoporre a demolizione, determina il recupero ai fini residenziali fino al 100% della volumetria demolita, da riconvertire in funzioni compatibili all'interno dell'ambito di riqualificazione e riconversione.
 - f) In caso di presenza di allevamenti dismessi o da dismettere, è ammesso il recupero del volume sulla base di quanto dimensionato dall'Allegato A alle NT di PATI.
 - g) Cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, attualmente non destinato a residenza, a fini abitativi o a funzioni compatibili sempre nel rispetto del massimo volume ammissibile previsto dalle norme.

Art. 24.3 – Prescrizioni e condizioni particolari

1. Gli interventi sono subordinati alla sistemazione dell'area e dell'intero lotto. L'attuazione degli ambiti anche per stralci funzionali, deve prevedere un accurato studio degli standard da cedere e realizzare.
2. In particolare si dovranno verificare e attuare le seguenti indicazioni:
 - Tipologia delle nuove costruzioni coerente con quella del luogo e integrata con le costruzioni esistenti;
 - Superficie da destinare ad aree drenanti e per verde permeabile: minimo il 30% della

superficie scoperta del lotto. Queste aree saranno piantumate con alberi autoctoni: il verde sarà ubicato preferibilmente al contorno presso le recinzioni, in modo da creare un filtro ambientale di mitigazione.

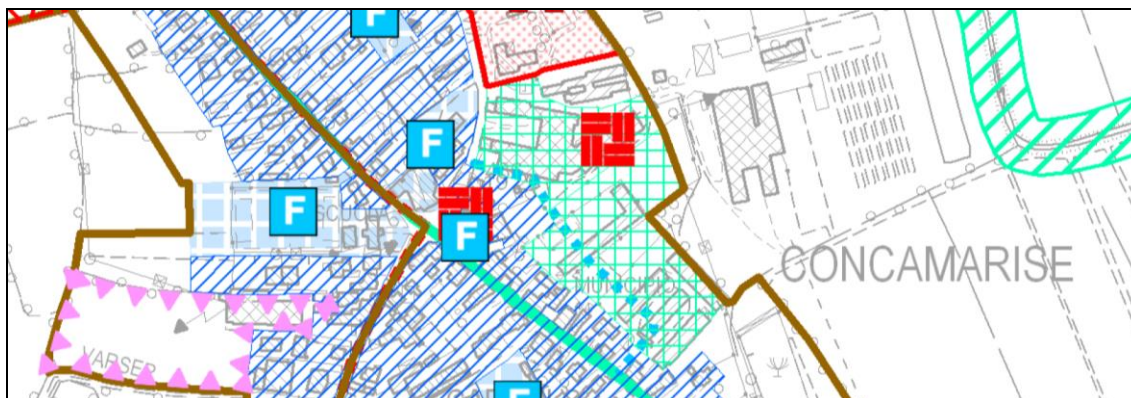
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato a:
 - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni non autorizzate;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il PI se richiesto dall'Amministrazione;
 - c) versamento del contributo perequativo verificato all'atto del rilascio del titolo autorizzativo e corrisposto nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.

Art. 24.4 – Prescrizioni urbanistiche

1. Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti a carico del richiedente.
2. Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo, e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata, nelle forme e nei modi previste dagli atti deliberativi comunali in materia.
3. Si richiamano le tabelle di cui all'Allegato A alle NTO del PATI:

TAB. 6.2 - Comune di Concamarise		Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
		mq 1	mc 2	mc 3	4
ATO Ambito					
2.1 Concamarise		30.800	46.150	51.000	
Ex manifattura tabacchi di Via T.sa Capitello		11.800	32.000	32.000	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi
Ex allevamenti intensivi di Via Capitello		19.000	14.150	19.000	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
2.2 Piazza		6.500	7.600	2.300	
Ex-allevamento intensivo		6.500	7.600	2.300	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
2.3 Canove					
2.4 a.p. Ca' de Micheli					
2.5 Conca campagna nord-est		15.480	4.880	5.380	
Corte Salvi		15.480	4.880	5.380	-attività residenziali e compatibili con la residenza, turistico-ricettive, sportive e servizi
2.6 Conca campagna sud-ovest					
totali Concamarise		52.780 mq	58.630 mc	58.680 mc	





Art. 24.5 – Prescrizioni particolari ambiti di riqualificazione e riconversione

1. Manifattura Tabacchi e Allevamenti di Via Capitello

- Per gli ambiti di riqualificazione all'interno della ZTO 2.1 è prescritto in fase attuativa la prosecuzione, anche per stralci, del collegamento tra Via Traversa Capitello e Via Capitello, in attuazione di quanto previsto nel PATI.
- Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dal PATI, e l'attuazione avverrà attraverso la predisposizione di Piano di recupero, che definisca gli standard urbanistici e le modalità di attuazione delle opere di mitigazione delle strutture, con particolare cura alla sistemazione delle aree verdi. E' ammessa l'attuazione dell'intervento attraverso stralci funzionali.
- Volumetria ammissibile in coerenza con il PATI: **32.000 mc e 19.000 mc.**
- E' previsto il versamento del contributo perequativo sulla base delle Delibere comunali da corrispondere nelle forme previste all'interno della convenzione urbanistica.
- Va prevista la mitigazione delle strutture attraverso opportune opere di sistemazione del verde e delle aree scoperte, da realizzare prima della messa in esercizio delle funzioni previste dalla normativa del PI.

2. Corte Salvi

- Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, compatibili con la residenza, turistico-ricettive, sportive e a servizi. Sono inoltre ammesse funzioni complementari, quali piscine, palestra, centro benessere, funzioni ricreative, socio assistenziali, centri culturali, centri studi. Sono ammesse attività agrituristiche e attività complementari alla zona agricola, come maneggi, strutture di accoglienza per cani e gatti.
- L'intervento si attua attraverso la predisposizione di Piano di Recupero, che definisca gli standard urbanistici e le modalità di attuazione delle opere di



mitigazione delle strutture, con particolare cura alla sistemazione delle aree verdi. E' ammessa l'attuazione dell'intervento attraverso stralci funzionali.

- Volumetria ammissibile in coerenza con il PATI: **5380 mc.** E' ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente in aderenza ai fabbricati esistenti, previo:
 - Versamento del contributo perequativo sulla base delle Delibere comunali da corrispondere nelle forme previste all'interno della convenzione urbanistica;
 - Mitigazione delle strutture attraverso opportune opere di sistemazione del verde e delle aree scoperte, da realizzare prima della messa in esercizio delle funzioni previste dalla normativa del PI.

ART. 25 - ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA RESIDENZIALE

1. Il Piano degli Interventi individua e precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa intesi quali aggregati edilizi in ambiente rurale, in parte già identificati dal PATI e non in contrasto con l'uso agricolo del territorio, dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente, con finalità non speculative legate alle reali esigenze familiari.
2. Il PI può prevedere nuove aree di edificazione diffusa ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato.
3. Laddove gli ambiti di edificazione diffusa siano inseriti all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità ambientale degli ambiti stessi, favorendo l'assestamento dei nuclei rurali consolidati e incentivando i processi di riordino dell'edificato in zona agricola.
4. Negli ambiti dell'edificazione diffusa si applicano le disposizioni delle presenti norme e non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere prevalentemente abitativo degli stessi.
5. Gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, anche se ricompresi nel perimetro dell'ambito, restano esclusi dalle presenti specifiche disposizioni e restano assoggettati alla disciplina della vigente legislazione regionale in materia di zone agricole.
6. Il PI precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT e definisce specifiche zone di intervento.
7. Il PI inoltre, disciplina gli interventi al fine di migliorare la qualità dell'aggregato insediativo mediante:
 - integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
 - individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne attività produttive/commerciali;
 - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali anche mettendo l'ambito a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
 - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura
8. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.

Art. 25.1 - Soddisfacimento del fabbisogno abitativo di ordine familiare e non speculativo

1. Il PI prevede l'attuazione della disposizione di cui all'"*Art. 41– Ambiti di edificazione diffusa*" delle NT del PATI, relativa al soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare e non speculativo.
2. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo sono considerate esigenze di soddisfacimento di tali requisiti:
 - la realizzazione della prima casa per il richiedente;
 - la realizzazione della casa dei proprietari del lotto incluso nell'ambito diffuso e dei propri ascendenti e/o discendenti fino al quarto grado;
 - la realizzazione della prima casa per gli ascendenti e/o discendenti del richiedente sino al quarto grado.
3. I requisiti di cui sopra dovranno essere oggetto di autocertificazione che i competenti Uffici comunali potranno verificare prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento.
4. Attraverso l'autocertificazione da presentare con la richiesta di titolo abilitativo, compilando il Modello "Autocertificazione relativa a interventi che ricadono in ambiti di edificazione il richiedente certifica (*VD. Modello 1 alle presenti NTO*):
 - a) di assumere per sé, per l'eventuale beneficiario sopra citato e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto della presente dichiarazione in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento;
 - b) di non essere soggetto, quale imprenditore agricolo, alle disposizioni di cui all'art. 44 e 45 della LRV n° 11/2004 e s.m.i.
 - c) Di essere soggetto, quale imprenditore agricolo, alle disposizioni di cui all'art. 44 e 45 della LRV n° 11/2004 e s.m.i. ma di impegnarsi alla compravendita e/o cessione gratuita dell'area oggetto della presente richiesta ad altro soggetto possedente i requisiti di cui ai punti 1) e 2).
5. Il richiedente si impegna a:
 - realizzare almeno n. 1 posti auto ad unità abitativa, nelle misure di almeno 2,50×5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.
 - realizzare a proprio carico eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria;
 - rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.
6. Gli interventi sono subordinati alla sistemazione dell'area e dell'intero lotto: in particolare si dovranno verificare e attuare le seguenti indicazioni:
 - Tipologia delle nuove costruzioni coerente con quella del luogo e integrata con le costruzioni esistenti;
 - Superficie da destinare ad aree drenanti e per verde permeabile: minimo il 40% della superficie scoperta del lotto. Queste aree saranno piantumate con alberi autoctoni: il verde sarà ubicato preferibilmente al contorno presso le recinzioni, in modo da creare un filtro ambientale di mitigazione.
7. Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

8. Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo, e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata, nelle forme e nei modi previste dagli atti deliberativi comunali in materia.
9. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato a:
 - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni non autorizzate;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il PI se richiesto dall'Amministrazione;
 - c) Versamento del contributo perequativo verificato all'atto del rilascio del titolo autorizzativo e corrisposto nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.

Art. 25.2 – Destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di edificazione diffusa

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

Art. 25.3 – Modi di attuazione

1. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa sono sempre ammessi gli interventi atti a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che

urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:

- attuazione diretta (eventualmente convenzionata e/o completata con Atto Unilaterale d'obbligo in riferimento alle modalità di corresponsione del contributo perequativo);
 - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;
 - attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
 - procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive
2. Negli ambiti di urbanizzazione diffusa confermati come già individuati dal PATI, come in parte risagomati dal PI, e in parte integrati dallo stesso, viene data la possibilità di realizzare edifici residenziali per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 800/alloggio.
 3. È ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenziali legittimi esistenti, previo interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive precisate per il territorio agricolo; vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale.
 4. In caso di ambiti che prevedano la ristrutturazione urbanistica e la previsione di un PUA è prevista la stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle presenti norme.
 5. Sono sempre ammesse le ristrutturazioni con ampliamento fino a un massimo di 800 mc degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PI. I volumi in ampliamento rispetto agli originari mc esistenti non vengono in questo caso detratti dal carico volumetrico previsto per l'ATO di riferimento, ed è ammessa la suddivisione del fabbricato in max due unità immobiliari.
 6. Nelle zone edificabili a basso indice, ambiti dell'edificazione diffusa, sono consentiti interventi di riordino che prevedano il riuso e/o la demolizione di volumi residenziali esistenti dismessi o inutilizzati ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica, trasferendo le volumetrie demolite all'interno degli ambiti di edificazione diffusa già individuati dal PATI.
 7. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dagli indici di zona. Il cambio d'uso è soggetto al pagamento del contributo perequativo.

Art. 25.4 – Indici stereometrici

ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA RESIDENZIALE		
Indice territoriale	mc/mq	-
Indice fondiario	mc/mq	0,6

Superficie minima del lotto	mq	
Volume realizzabile	mc 800 per ciascun edificio risolto unitariamente	
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2	
Altezza massima dei fabbricati	m 7,50	
Distanza minima dal ciglio stradale	m 5,00 per strade di $L \leq m 7,00$ m 7,50 per strade di $L \leq m 15,00$ m 10,00 per strade di $L \geq m 15,00$	oppure allineamento
Distanza minima dai confini	D = H/2 con minimo m 5,00 oppure contatto	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	D = Hmax del fabbricato più alto con minimo 10,00 m	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	D = Hmax dell'edificio con minimo 10,00 m	
Annotazioni progettuali	In caso di costruzioni interrato la superficie utile della parte interrata potrà estendersi anche fuori del perimetro edificato per non oltre il 15% della superficie rimanente del lotto edificabile.	
Superficie da destinare ad aree drenanti e per verde permeabile	minimo il 40% della superficie scoperta del lotto. Queste aree saranno piantumate con alberi autoctoni: il verde sarà ubicato preferibilmente al contorno presso le recinzioni, in modo da creare un filtro ambientale di mitigazione.	

Art.25.5 – Potenzialità edificatoria e caratteristiche insediative

1. L'eventuale ampliamento e/o la nuova edificazione potranno essere previste dal P.I. a seguito di specifica manifestazione di interesse da assoggettare ad accordo pubblico/privato o Atto unilaterale d'obbligo, mediante:
 - indicazione puntuale per interventi edilizi diretti con permesso di costruire convenzionato;
 - subordinatamente alla predisposizione di progetto di comparto o PUA;
 - in applicazione di un indice edificatorio;
 - nel rispetto dei seguenti criteri:
2. Gli interventi sono subordinati alla sistemazione dell'area e dell'intero lotto: in particolare si dovranno verificare e attuare le seguenti indicazioni:
 - a) Tipologia delle nuove costruzioni coerente con quella del luogo e integrata con le costruzioni esistenti. Sono consigliate tipologie abitative funzionali alla realizzazione di abitazioni passive o comunque caratterizzate da un'alta attenzione alle prestazioni energetiche e ambientali. In ogni caso andrà utilizzata una forma

architettonica integrata con l'ambiente circostante, attraverso l'uso di materiali e di soluzioni progettuali volte a minimizzare l'impatto visivo del fabbricato.

- b)** Sono ammessi fabbricati di norma a due piani fuori terra ed eventuale sottotetto. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:
- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
 - descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale;
 - descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione
 - del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, sistemazioni paesaggistico-ambientale, ecc.).
- c)** Superficie da destinare ad aree drenanti e per verde permeabile: minimo il 30% della superficie scoperta del lotto. Queste aree saranno piantumate con alberi autoctoni: il verde sarà ubicato preferibilmente al contorno presso le recinzioni, in modo da creare un filtro ambientale di mitigazione.
- d)** Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.
- e)** Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo, e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata, nelle forme e nei modi previste dagli atti deliberativi comunali in materia.
- f)** Il P.I., in considerazione delle particolari condizioni geomorfologiche e infrastrutturali, può individuare gli ambiti ove gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguati al carico urbanistico indotto dall'intervento, alla verifica della loro attuazione da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.
- g)** Prima dell'adeguamento del P.I., fatte salve diverse previsioni del previgente PRG, in tali ambiti vige la normativa prevista per le zone agricole l'art. 48, comma 7 ter della L.R. 11/2004.
- h)** Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni non autorizzate;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il PI se richiesto dall'Amministrazione;
 - c) integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - d) Versamento del contributo perequativo verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica,

come previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone nell'approvazione di specifico PI.

ART. 26 - ZTO "D1" - PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

Art. 26.1 – Destinazioni d'uso zona D1

1. Sono ammesse attività industriali, artigianali, direzionali oltre alle attività commerciali, nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti. In tali zone è ammesso l'insediamento d'industrie, depositi, centri servizi, magazzini e laboratori artigianali di produzione e di servizio, nonché delle strutture collettive, a condizione che siano rispettate tutte le norme preventive dell'inquinamento del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
2. E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita fino a 2.500 mq, previa verifica della compatibilità ambientale ai sensi della normativa vigente.
3. Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate medie strutture di vendita fino a 1500 mq e comprese tra i 1500 e i 2500 mq si devono reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a:
 - 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento. Le superfici a parcheggio, da subordinare a convenzione, possono essere aumentate su richiesta dell'Amministrazione in funzione del carico urbanistico generato dalle attività commerciali e paracommerciali.
4. Sono ammesse destinazioni d'uso quali attività ludico-ricreative, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo ludoteche, bowling, palestre indoor, ecc..
5. Sono ammessi i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie) previa verifica della dotazione di standard necessari.
6. Sono altresì ammesse le funzioni direzionale, depositi e magazzini di merci anche all'ingrosso, laboratori di ricerca e di analisi, uffici, mostre e punti di vendita connessi all'attività di produzione.
7. Per ogni unità locale produttiva è ammessa la costruzione di una residenza per custodi, dirigenti o proprietari fino ad un massimo di 500 mc. per lotto, il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.

Art. 26.2 – Interventi edilizi ammessi zona D1

1. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
2. Nel rispetto dei parametri di zona è inoltre ammesso l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione e, nei lotti liberi, la nuova edificazione.
3. La trasformazione di attività industriali e artigianali esistenti in attività commerciali e attività direzionali (o la loro edificazione ex novo) è ammessa previa cessione o conguaglio delle aree per opere di urbanizzazione, parcheggi e verde con i rapporti di cui all'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004 per le zone di espansione. Tali trasformazioni devono essere subordinate all'approvazione di un piano attuativo che definisca le quantità e la localizzazione delle nuove superfici a standards.

Art. 26.3 – Modi di attuazione zona D1

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero.
3. Gli interventi edilizi sono subordinati al reperimento di aree per standards urbanistici nella misura del 10% dell'area del lotto, ai sensi dell'art. 31 della LRV n° 11/2004 e smi
4. Tali aree possono rimanere di proprietà private assoggettate a vincolo di uso pubblico registrato e trascritto o in alternativa monetizzate. Pertanto le aree a standard individuate dal PI, non siano più ritenute opportune dal comune in relazione alla estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, può essere previsto, in alternativa totale o parziale della cessione/uso pubblico, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
5. Tale monetizzazione può essere definita attraverso uno specifico Atto registrato e trascritto.
6. Ne sono esclusi gli interventi in zone con PUA approvato, in quanto dotate dei rispettivi standards.

Art. 26.4 – Indici stereometrici**Parametri edilizio-urbanistici**

Zone D1		ZONE D1
Artigianali industriali e commerciali di completamento		
Superficie minima del lotto	mq	-
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	50%
Altezza massima del fabbricato	ml	10.00 ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminali o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 7.50 per strade < 10 ml 15.00 per strade ≥ 10 ml (1)
Distanza minima dai confini	ml	$\frac{H}{2}$ - min 5.00 (2) o a confine
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi e delle superfici		non ammessa

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

(2) Tra zone omogenee è consentita una minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati. In alternativa le

distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta dalla normativa vigente.

ART. 27 - ZTO "D2" – PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI ESPANSIONE

Art. 27.1 – Destinazioni d'uso zona D2

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi, sia secondari che terziari previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi.
2. Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriale, artigianale, commerciale e direzionale), con il conseguente dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione nel rispetto delle dimensioni minime di cui all'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004.
3. Sono ammesse attività industriali, artigianali, direzionali oltre alle attività commerciali, nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti. In tali zone è ammesso l'insediamento d'industrie, depositi, centri servizi, magazzini e laboratori artigianali di produzione e di servizio, nonché delle strutture collettive, a condizione che siano rispettate tutte le norme preventive dell'inquinamento del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
4. E' ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita fino a 2.500 mq, previa verifica della compatibilità ambientale ai sensi della normativa vigente.
5. Sono ammesse destinazioni d'uso quali attività ludico-ricreative, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo ludoteche, bowling, palestre indoor, ecc..
6. Per ogni unità locale produttiva è ammessa la costruzione di una residenza per custodi, dirigenti o proprietari fino ad un massimo di 500 mc. per lotto, il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.
7. Sono ammessi i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie) previa verifica della dotazione di standard necessari.
8. Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate medie strutture di vendita fino a 1500 mq e comprese tra i 1500 e i 2500 mq si devono reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a:
9. 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento. Le superfici a parcheggio, da subordinare a convenzione, possono essere aumentate su richiesta dell'Amministrazione in funzione del carico urbanistico generato dalle attività commerciali e paracommerciali.
10. Sono altresì ammesse le funzioni direzionale, depositi e magazzini di merci anche all'ingrosso, laboratori di ricerca e di analisi, uffici, mostre e punti di vendita connessi all'attività di produzione.

Art. 27.2 – Interventi edilizi ammessi zona D2

1. Fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attuativo, non è ammesso alcun intervento edilizio fermo restando che i certificati finali di abitabilità/agibilità potranno essere rilasciati soltanto dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione, e comunque a condizione che siano stati realizzati i principali sottoservizi. Soluzioni alternative dovranno essere autorizzati dagli Enti competenti.

2. Sono sempre ammessi i cambi d'uso tra destinazioni d'uso compatibili e coerenti con le destinazioni generali della zona.
3. La trasformazione di attività industriali e artigianali esistenti in attività commerciali all'ingrosso e attività direzionali (o la loro edificazione ex novo) è ammessa previa cessione o conguaglio delle aree per opere di urbanizzazione, parcheggi e verde con i rapporti di cui all'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004 per le zone di espansione. Tali trasformazioni devono essere subordinate all'approvazione di un piano attuativo che definisca le quantità e la localizzazione delle nuove superfici a standards.

Art. 27.3 – Modi di attuazione zona D2

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo per l'area perimetrata, l'ambito d'intervento può essere variato con provvedimento del Consiglio Comunale ai sensi della normativa vigente.
2. Gli interventi edilizi sono subordinati al reperimento di aree per standards urbanistici nella misura del 10% dell'area del lotto, ai sensi dell'art. 31 della LRV n° 11/2004 e smi
3. Tali aree possono rimanere di proprietà private assoggettate a vincolo di uso pubblico registrato e trascritto o in alternativa monetizzate. Pertanto qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
4. Ne sono esclusi gli interventi in zone con PUA approvato, in quanto dotate dei rispettivi standards. E' ammessa l'attuazione del PUA per stralci funzionali.

Art. 27.4 – Indici stereometrici

Parametri edilizio-urbanistici

Zone D2 Artigianali industriali e commerciali di espansione		ZONE D1
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	50%
Altezza massima del fabbricato	ml	10.00 ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 7.50 per strade < 10 ml 15.00 per strade ≥ 10 ml (1) al di fuori dei centri abitati 30.00 per le strade Provinciali e 20.00 per le strade Comunali

Distanza minima dai confini	ml	5.00 o in aderenza (2)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
- (2) *Tra zone omogenee è consentita una minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati. In alternativa le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite con assenso del confinante mediante sottoscrizione degli elaborati del progetto e di apposita dichiarazione di assenso per l'edificazione a confine, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta dalla normativa vigente.*

ART. 28 – ZONA D.S. – D SPECIALE

1. Si tratta di ambiti consolidati nei quali sono ammesse attività artigianali, direzionali oltre alle attività commerciali, attrezzature per il tempo libero, strutture collettive, funzioni turistico-ricettive, ludico-ricreative, pubblici esercizi, a condizione che siano rispettate tutte le norme preventive dell'inquinamento del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
2. E' ammessa la riconversione dei fabbricati esistenti a usi residenziali, per una porzione corrispondente al 20% della volumetria non residenziale esistente.
3. I criteri sotto riportati sono stati assunti come base di riferimento degli interventi, con alcune deroghe per situazioni particolari:
4. Area destinata a verde e parcheggio: > al 10% della superficie del lotto di pertinenza.
5. Ampliamento massimo consentito = 20% della volumetria esistente, al netto del volume residenziale.
6. Nuova costruzione in aderenza all'edificio principale.
7. Rapporto max di copertura 60%.
8. I titoli abilitativi potranno essere rilasciati previa stipula di apposita Convenzione, che dovrà contenere l'impegno del richiedente a realizzare le opere di urbanizzazione previste con la superficie minima indicata nei quadri di raffronto (verde e parcheggi), e a vincolare la destinazione dei fabbricati e delle aree all'uso previsto per almeno 10 anni o fino a nuova variazione dello strumento urbanistico. Tale Convenzione dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale. Nella convenzione verrà eventualmente verificata la necessità di monetizzare gli standard a verde e parcheggio o la corresponsione di contributo perequativo calibrato sulle volumetrie ampliate rispetto all'esistente.
9. Gli ampliamenti possono essere realizzati anche in fasi successive, con la realizzazione completa degli standards previsti, già al primo rilascio di titolo abilitativo, nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nelle schede, nella salvaguardia di diritti di terzi, e previa verifica di tecnica – amministrativa, dell'edificato esistente.
10. Le aree destinate a verde dovranno contenere delle piantumazioni e/o essenze floreali tipiche della zona.
11. Per le attività già insediate sono ammesse rimangono valide le previsioni previste dalle "Schede attività produttive fuori zona" approvate con il PRG previgente.

ART. 29 – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

1. Si faccia riferimento all'Art. 74 - Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive fuori zona consolidata produttiva" delle NT del PATI.
2. Il PATI detta ai sensi dell'art.13, comma 1, lett. n), della L.R. 11/2004 i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive, commerciali e turistico alberghiere in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive.
3. Sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI ai sensi dell'Art. 43 – "Opere incongrue" delle NT del PATI: per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà la necessità di eventuali interventi di mitigazione e/o compensazione degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente nelle eventuali relative schede di dettaglio.
4. Il PI provvederà in una successiva fase alla rischedatura completa delle attività produttive esistenti, definendo modalità di intervento.
5. Il PI classifica, mediante una schedatura di analisi fatta con procedura pubblica, le attività produttive, commerciali e turistico alberghiere esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:
 6. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
 7. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
 8. alla eventuale segnalazione della stessa quale Opera incongrua
 9. alle valenze socio-economiche ed alle implicazioni occupazionali presenti e future;
 10. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
 11. alla dotazione di opere di urbanizzazione.

Art. 29.1. - Zona urbanistica di appartenenza

La zona urbanistica di appartenenza delle aree soggette alla presente normativa rimane quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente.

Art. 29.2. - Le attività ammesse

La presente normativa riguarda in modo specifico le Ditte di seguito elencate, che fanno riferimento alle specifiche "Schede attività produttive fuori zona" approvate con il PRG previgente.

Art. 29.3. - Definizioni degli spazi scoperti

1. Per "area di pertinenza" si intende l'area strettamente connessa all'attività dell'azienda. I perimetri delle aree di pertinenza sono riportati con specifica grafia sulle schede di indagine.

2. All'interno dell'area di pertinenza, oltre ai manufatti, sono ricavati gli spazi a verde, giardino, parcheggio, cortile secondo le definizioni di seguito riportate.
3. Tutte le aree scoperte, compresi i viali di accesso ed i cortili, devono essere sistemate e mantenute decorosamente, coltivate e/o inerbate e piantumate o pavimentate.
4. Per area a "verde privato attività produttiva" si intende un'area da mantenere rigorosamente a verde all'interno della zona impegnata dall'insediamento produttivo.
5. La quantità di area a verde indicata sulle schede è da intendersi come minimo inderogabile.
6. Le aree a verde devono essere coltivate e/o piantumate.
7. La sistemazione del verde dovrà essere fatta congiuntamente alla costruzione e/o risistemazione dei fabbricati ed è obbligatoria per il rilascio del certificato di agibilità degli stabili.
8. Rispetto alle indicazioni della scheda progettuale è ammessa la trasposizione delle aree a verde ove il progetto dimostri una migliore soluzione tecnica e funzionale, purché sempre nell'ambito dell'area di pertinenza e purché vengano mantenute le quantità minime previste dalla legislazione vigente.
9. Per area a "parcheggio attività produttiva" si intende un'area stabilmente destinata a spazio di sosta per gli autoveicoli.
10. Le aree destinate a parcheggio potranno essere pavimentate o trattate con ghiaino.
11. Le schede progettuali indicano la dislocazione e la quantità minima di parcheggio obbligatorio per il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento.
12. La quantità di area a parcheggio indicata sulle schede è da intendersi come minimo inderogabile.
13. Gli spazi destinati a parcheggio vanno mantenuti liberi, non è in ogni caso concesso l'utilizzo come depositi, anche temporanei, di materiali od altro.
14. Rispetto alle indicazioni della scheda progettuale è ammessa la trasposizione delle aree a parcheggio ove il progetto dimostri una migliore soluzione tecnica e funzionale, purché sempre nell'ambito dell'area di pertinenza e di facile accesso dalle strade pubbliche e purché vengano mantenute le quantità minime previste dalla legislazione vigente.
15. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperimento delle aree a verde e parcheggio, e sempre che il progetto edilizio non comporti aumento della superficie coperta, è ammessa la monetizzazione per le parti non reperibili.

Art. 29.4. - Gli elementi fondamentali del progetto edilizio

1. Qualsiasi intervento all'interno dell'area di pertinenza dovrà essere relazionato progettualmente a tutte le attività esercitate al suo interno.
2. E' fatto obbligo di accompagnare il progetto con una relazione descrittiva della produzione con particolare riguardo alle modalità di esecuzione delle varie categorie di lavoro, delle macchine impiegate, degli spazi operativi necessari al loro funzionamento, nonché delle funzioni collaterali della produzione quali la direzione, l'amministrazione, la rappresentanza, la commercializzazione etc., che dovranno essere studiate e chiaramente organizzate dal progetto edilizio con la specifica individuazione dei percorsi, degli spazi di sosta e di relazione.

3. Il progetto dovrà inoltre essere corredato di una relazione dettagliata su eventuali fonti di inquinamento e sulla produzione e smaltimento dei rifiuti. Di conseguenza dovrà essere studiato il sistema degli impianti e del ciclo produttivo in modo da ridurre al minimo gli effetti nocivi sull'ambiente.

Art.29.5. – Distanze

1. Gli edifici di nuova costruzione e i volumi edilizi in ampliamento dovranno rispettare le sagome riportate sulle schede di progetto.
2. Qualora la distanza dal confine sia inferiore a 5 metri dovrà essere prodotta la dichiarazione del confinante registrata con atto notarile, da trascrivere al registro immobiliare e costituente obbligo reciproco.

Art. 29.6. – Altezze

1. L'altezza massima riportata sulle schede di progetto va misurata come da Norme di Attuazione dello strumento generale vigente.
2. Qualora la nuova costruzione debba essere allineata all'esistente e vi sia discordanza tra l'altezza massima consentita e quella dell'edificio adiacente, prevale quest'ultima, con conseguente aumento del volume ammesso.

Art. 29.7. - Limite massimo degli ampliamenti

1. Le schede progettuali riportano il limite massimo degli ampliamenti concessi.
2. Possono essere concessi ampliamenti più contenuti purché siano stralci significativi, in sé conclusi e venga rispettata la linea di massimo ingombro indicata nelle planimetrie ("sedime di ampliamento").
3. Quando la scheda normativa riporta il perimetro del "sedime di ampliamento", si intende che la nuova edificazione prevista potrà essere attuata all'interno del sedime indicato, quindi anche in posizione diversa da quella disegnata sulla scheda, sempre che vengano rispettate le quantità massime indicate.
4. Anche in caso di attuazione per stralci, dovrà comunque essere preventivamente elaborato un progetto planivolumetrico complessivo all'interno del quale dovranno essere indicati i perimetri degli stralci; non saranno in ogni caso ammesse realizzazioni parziali che abbiano l'apparenza di edifici non conclusi.
5. Gli ampliamenti concessi sono finalizzati a una migliore organizzazione dell'attività produttiva, alla realizzazione di magazzini, uffici, mense e quanto altro connesso all'attività stessa.

Art. 29.8. - Fabbricati da demolire

1. Gli edifici indicati nella scheda di Piano con specifica retinatura dovranno essere demoliti e il volume potrà essere recuperato nella nuova costruzione ammessa.

2. La demolizione dovrà essere effettuata prima del rilascio del certificato di agibilità relativo al progetto di ampliamento presentato.

Art. 29.9. - Note puntuali

1. Quando la scheda normativa riporta indicazioni specifiche all'interno delle note puntuali, queste sono da considerare come prescrittive e dovranno essere rispettate nel contesto della attuazione del progetto di ampliamento.

Art. 29.10. – Alberature

1. La presentazione del progetto edilizio dovrà essere accompagnata dalla indicazione delle alberature esistenti e previste. In particolare dovrà essere prevista la piantumazione di alberature e/o siepi lungo i confini del lotto che prospettano verso l'area agricola o verso zone residenziali.
2. Le alberature previste dovranno essere obbligatoriamente poste a dimora prima del rilascio dell'agibilità, anche parziale, degli edifici soggetti agli interventi regolamentati da questo strumento urbanistico.
3. L'imprenditore è obbligato a mantenere le piantumazioni in buone condizioni, a potarle, a curarle e a sostituire gli esemplari morti.

Art. 29.11. – Materiali

1. Il progetto dovrà definire tutti i particolari costruttivi relativi alle finiture esterne dell'edificio specificando i materiali che si intendono utilizzare per le strutture, i trattamenti delle facciate, i serramenti, le cornici, le grondaie, le scossaline, le inferriate utilizzando le soluzioni più compatibili con la zona in cui sarà collocato.
2. Sono in ogni caso vietate costruzioni con materiali precari o non finiti.
3. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali da utilizzare per gli insediamenti compresi nelle zone agricole sia per quanto riguarda il costruito che gli spazi scoperti. Le scelte architettoniche dovranno infatti essere conformi all'ambiente circostante.

Art. 29.12. – Recinzioni

1. Per gli edifici compresi nell'ambito di zone agricole, le recinzioni devono essere realizzate con siepe continua ovvero rete metallica e paletti infissi su zoccolo di fondazione a raso terra, senza murature sporgenti.
2. Sono ammesse unicamente recinzioni, sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.
3. L'altezza va misurata alla quota media del piano stradale prospettante e del piano di campagna per i confini interni.
4. Il batolo di fondazione delle recinzioni, che non dovrà emergere dal terreno, deve rimanere completamente in proprietà privata.
5. Il titolo abilitativo edilizio non è necessario per modeste recinzioni di fondi rustici senza opere murarie, e cioè per la mera recinzione con rete metallica sorretta da paletti di ferro o

di legno (senza muretto di sostegno), in quanto entro tali limiti il manufatto rientra appunto tra le manifestazioni del diritto di proprietà.

Art. 29.13 - Attività' produttive con "Scheda attività produttiva fuori zona"

1. Ogni unità locale interessata dal presente articolo risulta contrassegnata nelle cartografie di progetto del P.R.G. previgente con un'apposita grafia di individuazione, a cui fa seguito una specifica scheda progettuale raccolta nel fascicolo "Schede attività produttive fuori zona".
2. Trattasi di impianti produttivi esistenti alla data di adozione del PRG, anche singoli o isolati, collocati in aree per le quali il P.R.G. prevede una diversa destinazione di piano ma che, dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico, si confermano nella loro collocazione.
3. L'area produttiva è quella di pertinenza degli impianti così come perimetrata nel PI.
4. È consentito il riutilizzo degli impianti per nuove attività produttive, purché non siano fonte di emissioni di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti, nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività esistente alla data di adozione del previgente P.R.G.
5. Gli interventi di seguito descritti sono consentiti fino a che gli impianti sono utilizzati dall'attività insediata alla data di adozione del previgente P.R.G. Con l'insediamento di nuove attività si devono applicare le norme previste per le attività produttive da bloccare.

ELENCO DITTE DA CONFERMARE CON SCHEDA PROGETTO DA PREVIGENTE PRG

	Nome ditta	Attività specifica	Indirizzo
1	Padovani Pietro e Luigi	Mobiliere	Via San Giovanni 28
2	Bianchi F.lli mobili in stile	Produzione e restauro mobili	Via San Giovanni 11-13-15
3	Furlan Alberto	Produzione Mobili	Via San Giovanni 6
4	Donadoni Fernando	Falegname	Via Piazza 8
5	Furlan Emanuele	Costruzione tavolini	Via Piazza 7
6	Rossetti Dario	Costruzione mobili d'arte	Via Piazza 39/40
7	Rossetti Angelo	Lavorazione legno	Via Piazza 40
8	Mobili Veneti Nadali Maria	Lucidatura mobili	Via Traversa Capitello 59
9	Berardo Flavio	Produzione sedie	Via Nuova 3
10	Forigo mobili	Mobiliere	Via Nuova 13
11	Forigo Aldo	Vivai e piante	Via Nuova 13
12	Stella 81 S.p.a.	Produzione salumi e prosciutti	Via Volta 45
13	Lonardi Sandro	Intagliatore	Via Capitello 69
14	Sandri Daniele	Intagliatore	Via Capitello 69
15	Cerreto Michele	Costruzione mobili	Via Capitello 145
16	De Fanti Giorgio e Luigi	Mobiliere	Via Capitello 145
17	Mantovanelli Export	Produzione sedie e mobili d'arte	Via Capitello 120
18	Gobbetti Mario	Costruzione mobili in stile	Via Capitello 122
19	Brunelli Marco	Sabbiatura e fabbricazione infissi	Via Spolvarine 17
20	Pace Stefano	Lavorazione legno	Via Spolvarine 29
21	Mantovani Raffaello e Franco	Produzione mobili	Via Spolvarine 29

22	Mantovani Giuseppe di Mantovani Angelo	Produzione sedie	Ca' De' Micheli 1
23	Stralciata dalla DGRV n° 203 del 30/01/2004		
24	F.Ili Bersani s.n.c.	Falegnameria	Via Fondo 4
25	CH4 di Luigi Discorsi	Installazione gas metano	Via San Giovanni 48

Art. 29.14 - Regole per gli usi e tipi di intervento

1. In tali ambiti si confermano le attività produttive esistenti alla data di adozione del previgente PRG; sono consentite le relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta (spacci aziendali, mense ed attrezzature per il tempo libero degli addetti).
2. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, come previsti all'art. 10 del Regolamento Edilizio; è in ogni caso consentita la realizzazione degli impianti tecnologici necessari ad adeguare gli impianti produttivi esistenti alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di igiene e di sicurezza.
3. In tali ambiti potranno essere ammessi ampliamenti delle costruzioni esistenti o nuove costruzioni solo se e in quanto previste dalle "Schede attività produttive fuori zona" relative ad ogni singolo impianto, parte integrante della Variante Generale del previgente PRG.
4. In presenza dell'individuazione sulla scheda progetto della grafia "Sedime di ampliamento", l'ampliamento massimo ammesso potrà traslare dalla sagoma originale anche all'interno del medesimo sedime di ampliamento ma solo per motivate ragioni progettuali, e mantenendo inalterata la quota di superficie coperta di progetto consentito, rimanendo comunque sempre in aderenza ai fabbricati esistenti.
5. E' anche ammessa l'eventuale trasposizione delle aree a verde e parcheggio, ove il progetto edilizio dimostri una migliore soluzione tecnica e funzionale, purché sempre nell'ambito perimetrato e di facile accesso dalle strade pubbliche. In ogni caso l'area da riservare a verde e parcheggi non potrà essere inferiore al 10% , di cui almeno la metà a parcheggi, della superficie dei lotti in cui sorgono gli impianti produttivi.
6. Le aree a verde e parcheggi possono rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione d'uso. Nelle schede insediamenti produttivi viene riportata la situazione di fatto e quella consentita di variante, il tutto viene sintetizzato in un quadro di raffronto.
7. Le varie situazioni risultano differenziate, sulla base delle specifiche esigenze aziendali.
8. I criteri sotto riportati sono stati assunti come base di riferimento degli interventi, con alcune deroghe per situazioni particolari:
 - Area destinata a verde e parcheggio: > al 10% della superficie del lotto di pertinenza.
 - Ampliamento massimo consentito = 100% della superficie coperta produttiva esistente.
 - Nuova costruzione in aderenza all'edificio principale.
 - Rapporto max di copertura 60%.
9. I titoli abilitativi potranno essere rilasciati previa stipula di apposita Convenzione, che dovrà contenere l'impegno del richiedente a realizzare le opere di urbanizzazione previste con la superficie minima indicata nei quadri di raffronto (verde e parcheggi), e a vincolare la destinazione dei fabbricati e delle aree all'uso previsto per almeno 10 anni o fino a nuova variazione dello strumento urbanistico. Tale Convenzione dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

10. Gli ampliamenti possono essere realizzati anche in fasi successive, con la realizzazione completa degli standards previsti, già al primo rilascio di titolo abilitativo, nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nelle schede, nella salvaguardia di diritti di terzi, e previa verifica di tecnica – amministrativa, dell'edificato esistente.
11. Le aree destinate a verde dovranno contenere delle piantumazioni e/o essenze floreali tipiche della zona.

INDICAZIONI PUNTUALI

1. All'interno delle schedature individuate dal P.R.G e confermate dal PI, è sempre ammesso il recupero di volumi residenziali non utilizzati o identificabili come crediti edilizi a seguito di demolizioni. Tali volumi possono essere recuperati all'interno del perimetro della scheda, nell'ottica di un miglioramento della qualità edilizio-urbanistica di spazi già compromessi da edificazioni.

ART. 30 - IMPIANTO TRATTAMENTO RIFIUTI SPECIALI

1. Nelle tavole di PI, a seguito della Determinazione del Settore Ecologia della Provincia di Verona n. 335/04 a data 21/01/2004 e s.m.i. ai sensi degli artt. 27 e 28 del D.Lgs 05/02/97 n. 22 e s.m.i., è individuata l'area pertinente ad un Impianto per il trattamento e la rigenerazione di rifiuti speciali costituiti da terreni inquinati da idrocarburi, quale attività produttiva confermata collocata in zona impropria.
2. Per tutto quanto non contenuto o specificamente disciplinato dal presente articolo, si fa riferimento alla citata Determinazione del Settore Ecologia della Provincia di Verona n. 335/04 a data 21/01/2004 e s.m.i.; per quanto non in contrasto si fa anche riferimento al contenuto delle Norme Tecniche Attuative ed al Regolamento Edilizio vigenti nonché alle Leggi statali e regionali in materia.
3. I termini del rapporto tra Comune e Ditta dovranno essere regolamentati prima del rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'impianto con apposita Convenzione che dovrà essere approvata dai competenti organi comunali.

• ZONA URBANISTICA DI APPARTENENZA

4. La zona urbanistica di appartenenza dell'area soggetta alla presente normativa rimane quella agricola quale la prevista dallo strumento urbanistico generale vigente.

• REGOLE PER GLI USI E TIPI DI INTERVENTO

5. La presente normativa riguarda in modo specifico le attività di trattamento rifiuti quali risultano dalla Determinazione del Settore Ecologia della Provincia di Verona citata in premessa e s.m.i.
6. L'area produttiva è quella di pertinenza degli impianti così come perimetrata nel PI.
7. In tali ambito si confermano le attività produttive previste dalla suddetta Determinazione provinciale; sono consentite le relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta (mense ed attrezzature per gli addetti, opere di presidio e/o abitazione del custode).
8. Al termine dell'attività produttiva prevista, o comunque in ogni caso di dismissione o interruzione prolungata dell'attività stessa, si dovrà provvedere alla bonifica dell'area produttiva a carico dell'attività stessa e secondo i contenuti della summenzionata Convenzione.

9. Gli interventi di seguito descritti sono consentiti fino a che gli impianti saranno utilizzati per le sole attività di trattamento rifiuti quali in precedenza richiamati. Con l'insediamento di nuove attività, se ammesse, non saranno autorizzati ampliamenti o nuove costruzioni, e si devono applicare le norme previste per le attività produttive da bloccare di cui all'art. 20 delle presenti Norme.

• **DEFINIZIONI DEGLI SPAZI SCOPERTI**

1. Per "area di pertinenza" si intende l'area strettamente connessa all'attività dell'azienda.
2. All'interno dell'area di pertinenza, oltre ai manufatti, sono ricavati gli spazi a verde, giardino, parcheggio, cortile secondo le definizioni di seguito riportate.
3. Tutte le aree scoperte, compresi i viali di accesso ed i cortili, devono essere sistemate e mantenute decorosamente, coltivate e/o inerbate e piantumate o pavimentate.
4. Gli spazi destinati a parcheggio vanno mantenuti liberi, non è in ogni caso concesso l'utilizzo come depositi, anche temporanei, di materiali od altro.

• **PRESCRIZIONI**

1. Sono fatte salve tutte le prescrizioni date nella Determinazione n. 335/04 a data 21/01/2004 del Settore Ecologia della Provincia di Verona e s.m.i.

• **ALBERATURE**

1. Le alberature prescritte dovranno essere obbligatoriamente poste a dimora prima del rilascio dell'agibilità, anche parziale, degli edifici soggetti agli interventi regolamentati da questo strumento urbanistico.
2. L'imprenditore è obbligato a mantenere le piantumazioni in buone condizioni, a potarle, a curarle e a sostituire gli esemplari morti.

• **MATERIALI**

1. Sono vietate costruzioni con materiali precari o non finiti.
2. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali da utilizzare sia per quanto riguarda il costruito che gli spazi scoperti. Le scelte architettoniche dovranno infatti essere il più possibile conformi all'ambiente circostante.

• **VINCOLO DI NON EDIFICABILITÀ IMPIANTO TRATTAMENTO RIFIUTI SPECIALI**

1. Il PI riporta graficamente sulle tavole il vincolo di non edificabilità per fabbricati di civile abitazione in un raggio di 200 metri dal piede del fabbricato di progetto, così come costituito dalla Determinazione del Settore Ecologia della Provincia di Verona n. 335/04 a data 21/01/2004 e s.m.i.
2. Per i fabbricati di civile abitazione esistenti ricadenti all'interno dell'area del suddetto vincolo sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia con indici dati come previsti all'art. 10 del Regolamento Edilizio o dalle presenti Norme Tecniche.
3. In caso di difformità fra le indicazioni grafiche e quelle scritte del PI relative all'estensione del vincolo di non edificabilità per fabbricati di civile abitazione, si considerano prevalenti quelle scritte, nel rispetto in ogni caso delle dimensioni minime di rispetto indicate dalle leggi vigenti in materia.

4. Le aree comprese nelle aree del suddetto vincolo sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse, purché ricadano nelle medesime Z.T.O.
5. Il vincolo di non edificabilità è costituito ed ha validità per la durata dell'attività stessa e fino alla bonifica o messa in sicurezza dell'area produttiva da attuarsi alla dismissione dell'attività in oggetto: in merito alla natura di tale vincolo ed alla cessazione dei suoi effetti sarà interpellato il Settore Ecologia della Provincia di Verona.

ART. 31 - ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1. Si faccia riferimento all' *"Art. 41 - Ambiti di edificazione diffusa"* e all' *"Art. 74 - Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive fuori zona consolidata produttiva"* del PATI
2. Negli ambiti di edificazione diffusa sono da rispettare i seguenti criteri progettuali:
 - integrazione delle opere di urbanizzazione carenti e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico.
 - miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne le attività produttive e commerciali;
 - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, esistenti e di progetto, connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
 - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale;
 - adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale in corrispondenza di particolari elementi ambientali di particolare pregio (corsi d'acqua, elementi della rete ecologica...) anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone alberate) atti a mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri.
 - è ammesso il mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo.
3. per gli ambiti classificati in precedenza dal PRG vigente come ZTO artigianali o produttive, sono ammessi limitati e puntuali interventi di nuova edificazione finalizzata all'insediamento di nuove attività produttive, nel rispetto degli indici originali dello stesso PRG previgente.

Art. 31.1 – Destinazioni d'uso

1. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva sono ammesse le destinazioni d'uso ammesse per le ZTO D2.
2. Per ogni unità locale produttiva è ammessa la costruzione di una residenza per custodi, dirigenti o proprietari fino ad un massimo di 500 mc. per lotto, il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.
3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse le destinazioni previste per le ZTO D di completamento, fatta salva la verifica degli standard.

4. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dagli indici di zona.
5. Il cambio d'uso è soggetto al pagamento del contributo perequativo.

Art. 31.2 – Interventi edilizi ammessi

1. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
2. Nel rispetto dei parametri di zona è inoltre ammesso l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione e, nei lotti liberi, la nuova edificazione.
3. Per le attività esistenti in ATO paesaggistici, andranno tollerate solo attività finalizzate alla valorizzazione e fruizione dell'ambito paesaggistico stesso;
4. Per le attività esistenti negli ATO agricoli e agricoli di tutela, se collocate all'esterno ad ambiti di edificazione consolidata o diffusa a prevalente destinazione residenziale, si dovrà prestare particolare attenzione agli impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale, contenendo comunque gli ampliamenti ammessi nel limite del 40 % della sup. coperta esistente e fino ad un max di 1.000 mq;
5. per le attività esistenti in ATO produttivi o negli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttivo", si potrà ammettere ampliamenti nel limite del 100% della sup. coperta e fino ad un limite del 60% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza dell'attività; nel solo caso di ambiti classificati in precedenza dal PRG vigente come ZTO artigianali o produttive, potrà valere il solo limite del rapporto di copertura;
6. in tutti gli altri casi di attività esistenti confermate sono ammessi gli ampliamenti nel limite del 80 % della sup. coperta esistente e fino ad un max di 1.500 mq.

Art. 31.3 – Modi di attuazione

1. Gli interventi saranno attuabili secondo le seguenti modalità:
 - attuazione diretta;
 - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;
 - attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
 - attuazione diretta convenzionata. La realizzazione degli interventi di trasformazione (ristrutturazioni, ampliamenti ...) può essere soggetta (se ritenuto necessario dal Responsabile dell'Area Tecnica) alla stipula di una convenzione che preveda, dove necessario, la realizzazione di una serie di opere di riequilibrio urbanistico, quali la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, gli adeguamenti tecnologici o dei servizi interni previsti per legge, se carenti, la riqualificazione dell'ambito di pertinenza, la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.
2. Sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi dai PRG vigenti per le attività esistenti oggetto di precedenti schedature, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI ai sensi dell'Art. 43 – "Opere incongrue" delle presenti norme.
3. In sede di successiva revisione della attività produttive fuori zona precedentemente schedate, per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà la necessità di eventuali interventi di mitigazione e/o compensazione degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente nelle eventuali relative schede di dettaglio.

4. Per le attività esistenti che il PI a seguito di schedatura preveda da bloccare o eliminare/trasferire, il PI disciplina gli prevedendo comunque la possibile dismissione dell'attività previo l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi o l'utilizzo di eventuali compensazioni urbanistiche: in tal caso l'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PATI, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali, e garantendo comunque i seguenti interventi:
 - a) per le attività da bloccare solo interventi sugli edifici esistenti di cui alla lett. a), b) e c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001;
 - b) per le attività da eliminare/trasferire solo interventi sugli edifici esistenti di cui alla lett. a) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.
5. Per le attività esistenti da bloccare o da eliminare/trasferire sono sempre ammesse le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi, nei seguenti limiti:
 - a) gli ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento e comunque non oltre i 50 mq. di superficie coperta (solo per le attività esistenti da bloccare);
 - b) l'esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie.
6. Per le attività esistenti da confermare sono sempre ammessi:
 - a) ampliamenti delle attività realizzati mediante mutamento di destinazione d'uso di manufatti esistenti, purché non comportino modifiche della sagoma e/o del volume;
 - b) gli ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento e comunque non oltre i 100 mq di superficie coperta, extra limiti sopra indicati;
 - c) l'esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie.

Art. 31.4 – Distanza dai confini, dalle strade e tra fabbricati

Distanza minima dal ciglio stradale	m 7,50
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minimo m 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H_{\max}$ del fabbricato più alto con minimo 10,00 m
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H_{\max}$ dell'edificio con minimo 10,00 m

ART. 32 - ZONE A - CENTRI STORICI, CORTI DI ANTICA ORIGINE, EDIFICI CON VALORE TESTIMONIALE

1. Il PATI, sulla base delle individuazioni del precedente PRG, ha individuato come centri storici urbani gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie il segno di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non

avendo le caratteristiche di cui al comma precedente, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

2. La Zona A le parti di territorio incluse nei perimetri dei *Centri Storici* interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
3. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono a un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di titolo abilitativo.
4. Nel rispetto degli obiettivi generali sopra richiamati, il P.I. promuove per i centri storici urbani, le azioni volte a:
 - a) tutelare e valorizzare i sistemi fortificati esistenti, quali mura, edifici annessi e spazi aperti pertinenziali favorendone, se possibile, una fruizione pubblica;
 - b) tutelare e valorizzare tutti gli spazi verdi di pregio storico;
 - c) attribuire idonee categoria di intervento agli edifici in relazione alla loro accertata storicità che consentano la definizione delle tipologie di intervento, in modo che le stesse siano coerenti con le tecniche edilizie tradizionali del luogo, preservando gli spazi liberi esistenti;
 - d) disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
 - e) individuare e tutelare le pubbliche piazze, vie, strade, e altresì spazi aperti urbani di interesse storico – artistico;
 - f) prevedere le principali tipologie di intervento, in modo che le stesse siano coerente con le tecniche edilizie tradizionali del luogo;
 - g) prevedere le zone dei mercati e delle manifestazioni pubbliche, disciplinando o vietando l'esercizio del commercio nelle aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico ed ambientale, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 42/2004;
 - h) disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
 - i) individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista accessibili al pubblico dai quali si goda dello spettacolo di tali bellezze;
 - j) favorire la creazione di parcheggi privati interrati per liberare dalla sosta gli spazi pertinenziali privati e pubblici;
 - k) previo studio dei colori tradizionali e storici, integrare e ridefinire il Piano Colore vigente, finalizzato alla definizione dei principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali;
 - l) individuare edifici e/o ambiti incongruenti con le caratteristiche del centro storico, per i quali stabilire misure di sostegno, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in contrasto con le caratteristiche tipologiche e formali del centro storico;
 - m) individuare ambiti da assoggettare ad interventi di ristrutturazione urbanistica, volti 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 in zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Qui di seguito è riportato l'elenco dei Centri storici del territorio di Concamarise:

ELENCO CENTRI STORICI

Ambito	Identificativo
CS1	<i>Centro Storico Fondo</i>
CS2	<i>Centro Storico Piazza</i>
CS3	<i>Centro Storico Madonnina</i>

• ***Corti agricole aventi significato di Bene Culturale – ex Art. 10, LRV n° 24/1985***

1. Il PATI ha individuato come gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "*Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto*", nonché gli altri edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale e relativo eventuale contesto figurativo.
2. In tali aree tanto che siano organizzate a prato quanto a brolo o semplicemente a colture agricole è proibito l'abbattimento delle piante di alto fusto, la trasformazione dei suoli e la costruzione di qualsiasi nuovo edificio, salvo i casi di sostituzione edilizia o di ampliamento, come specificato nelle tavole di piano.

Qui di seguito è riportato l'elenco delle Corti di Antica Origine del territorio di Concamarise:

Ambito	Identificativo
<i>C1</i>	<i>Corte Bosco San Giovanni</i>
<i>C2</i>	<i>Corte Ponticelli</i>
<i>C3</i>	<i>Corte Lazizetta</i>
<i>C4</i>	<i>Corte Lazise</i>
<i>C5</i>	<i>Corte Villa Bresciani</i>
<i>C6</i>	<i>Corte Malaspina</i>
<i>C7</i>	<i>Corte Finato</i>
<i>C8</i>	<i>Corte Campagnol</i>
<i>C9</i>	<i>Corte Torcolo</i>
<i>C10</i>	<i>Corte Mulin al Torcolo</i>
<i>C11</i>	<i>Corte Zurlare 1</i>
<i>C12</i>	<i>Corte Zurlare 2</i>
<i>C13</i>	<i>Corte Zurlare 3</i>
<i>C14</i>	<i>Corte Zurlare</i>
<i>C15</i>	<i>Corte Zurlare 4</i>
<i>C16</i>	<i>Corte Calvi</i>
<i>C17</i>	<i>Casa Nuova</i>
<i>C18</i>	<i>Contrada Casamento</i>
<i>C19</i>	<i>Corte Restelli</i>
<i>C20</i>	<i>Casa Restelli</i>
<i>C21</i>	<i>Corte Bigardi</i>
<i>C22</i>	<i>Corte Camiletti</i>

C23	Corte Volta
C24	Corte Palazzina
C25	Corte Grassa
C26	Corte Nuova
C27	Corte Campanella
C28	Corte Casoni
C29	Corte Canove
C30	Contrada Canove
C31	Corte Campanella 2
C32	Corte Spolverine
C33	Contrada Paludarè
C34	Corte Paluderè
C35	Cà de Micheli 1
C36	Cà de Micheli 2
C37	Cà de Micheli 3
C38	Ca' de Micheli 4

• **Edifici tutelati dal PATI : manufatti significativi**

Ambito	Identificativo
M1	La Pila
M2	Capitello di Sant'Anna
M3	Capitello del Cristo
M4	Cimitero
M5	Ex Tabacchificio
M6	Capitello Madonna del Rosario
M7	Capitello di San Giuseppe

Art. 32.1 - Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera o di un'area, si intende il complesso di usi o funzioni che l'edificio, l'opera, l'area soddisfano o dovranno soddisfare.
2. Le destinazioni d'uso previste dal P.I. sono tassative nel caso di intervento edilizio e non possono essere derogate con piani attuativi.
3. Le destinazioni di uso compatibile sono:
 - funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere,
 - uffici,
 - studi professionali,
 - attività artigianali di servizio. Quest'ultime non devono costituire pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'aria e del suolo, sulla viabilità e traffico e non essere rumorose o graveolente.
 - le attività che non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19 novembre 1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987 e s.m.i.) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo

- deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.
- il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività artigianale siano inferiori rispettivamente a 601 mc e 151 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o a esclusiva destinazione diversa dalla residenza: tali attività non si insedino in fabbricati a cui sono attribuiti gradi di protezione c e d1.
 - alberghi, pensioni, ristoranti, bar,
 - banche,
 - sedi di enti, associazioni, ecc.,
 - cinema, teatri e altri luoghi di svago
4. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.
5. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
- industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - distributori di carburante;
 - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
 - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e le attività estranee al contesto non considerate "di servizio" (calzolaio, parrucchiere, riparatore radio/TV, estetista, parrucchiera, ecc).
6. Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.
7. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/'04 e smi riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

Art. 32.2. Destinazioni d'uso nelle ZTO A – Centro Storico, nelle Corti agricole aventi significato di Bene Culturale – ex Art. 10, LRV n° 24/1985, Ville Venete ed edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale

1. Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera o di un'area, si intende il complesso di usi o funzioni che l'edificio, l'opera, l'area soddisfano o dovranno soddisfare.
2. Le destinazioni d'uso previste dal P.I. sono tassative nel caso di intervento edilizio e non possono essere derogate con piani attuativi.
3. Le destinazioni di uso compatibile sono:
 - funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere,
 - uffici,
 - studi professionali,
 - attività artigianali di servizio. Quest'ultime non devono costituire pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'aria e del suolo, sulla viabilità e traffico e non essere rumorose o graveolente.

- le attività che non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19 novembre 1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987 e s.m.i.) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.
 - il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività artigianale siano inferiori rispettivamente a 601 mc e 151 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o a esclusiva destinazione diversa dalla residenza.
 - alberghi, pensioni, ristoranti, bar,
 - banche,
 - sedi di enti, associazioni, ecc.,
 - cinema, teatri e altri luoghi di svago
4. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.
5. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
- industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - distributori di carburante;
 - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
 - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e le attività estranee al contesto non considerate "di servizio" (calzolaio, parrucchiere, riparatore radio/TV, estetista, parrucchiera, ecc).
6. Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e smi riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

Art. 32.3. Destinazioni d'uso direzionale e commerciale: criteri, requisiti e caratteristiche degli spazi e delle aree a parcheggio

1. Relativamente agli esercizi commerciali, sono ammessi esercizi commerciali di vicinato di cui all'art. 3) comma 1) lettera d) della LRV n° 50/2012 e medie strutture di vendita di cui all'art. 3) comma 1) lettera e) della LRV n° 50/2012 fino a 1.500 mq di superficie di vendita.
2. L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali sono condizionati al reperimento di spazi a parcheggio da cedere o ad uso pubblico, da considerarsi in aggiunta alla superficie dei parcheggi effettivi definita dall'art. 18 della legge statale n° 765/67 come modificata dalla legge statale n° 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Il reperimento degli spazi a parcheggio viene definito secondo le seguenti modalità:

Esercizi di vicinato

0,4 mq/mq di nuova superficie lorda di pavimento come definita dall'art. 3) comma 1) lettera b) della LRV n° 50/2012 da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo Strumento Urbanistico; in alternativa, è ammessa la monetizzazione della superficie a parcheggio fino a un massimo di 100 mq (equivalenti a 250 mq di superficie lorda di pavimento).

Medie strutture di vendita

1,0 mq/mq di nuova superficie lorda di pavimento come definita dall'art. 3) comma 1) lettera b) della LRV n° 50/2012 da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo strumento Urbanistico.

Ai sensi dell'art. 21, punto 6) lettera a) della LRV n° 50/2012, gli spazi a parcheggio sono definiti da apposita convenzione con il Comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari pedonali.

Nella stipula della suddetta convenzione, il parametro per il reperimento degli spazi a parcheggio del presente comma, è fatto salvo come minimo.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento degli spazi a parcheggio è consentita la monetizzazione nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento.

Sono escluse, in ogni caso, le attività commerciali che appaiano in contrasto con la tutela dei valori artistici, storici e ambientali.

4. Le aree a parcheggio da conferire ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, devono intendersi al netto delle sedi viarie di adduzione/distribuzione come stabilito dalla L.R. 50/2012 e sono definite "parcheggio effettivo". Va quindi conteggiata la superficie dello stallo e quella strettamente funzionale alla manovra di ingresso-uscita dallo stallo stesso che, indicativamente, è pari all'area dello stallo. La modalità di conteggio sopra descritta viene applicata tutte le volte che sarà necessario definire la superficie di parcheggio di pertinenza di un edificio, fermo restando che può essere conteggiata per intero l'autorimessa definita da murature ed a servizio di un'unica unità immobiliare se all'interno del Centro Storico.
5. In considerazione della corrispondenza urbanistica fra la destinazione d'uso commerciale e quella direzionale poiché la L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni prevede la medesima dotazione di standard, il reperimento di spazi, comprese le aree a parcheggio, richiesto per gli insediamenti commerciali di cui al precedente articolo è da intendersi esteso anche agli insediamenti direzionali.

Art. 32.4 - Destinazioni d'uso manufatti significativi

1. I Manufatti significativi ricadono in diverse Z.T.O. e pertanto la loro destinazione d'uso è quella indicata dalle specifiche norme di zona pertinenti all'area in cui si trovano.
2. Sono consentite destinazioni diverse, in deroga al precedente comma, ai manufatti individuati nelle zone agricole E, in quanto non funzionali all'attività rurale (si tratta principalmente di capelli per il culto religioso o edifici agro-industriali dismessi). Per questi sono quindi consentite le destinazioni d'uso ricettive, di ristorazione e bar, oltreché residenziale.
3. Per tutti i Manufatti significativi i cambi di destinazione d'uso sono comunque ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico ed architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio

previsti, per i fabbricati in oggetto, dal PI in tavole specifiche, a condizione possano essere rispettati i requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente in materia.

4. I locali ricavati nei Manufatti significativi secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

a) i locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., sempreché venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di 2,50 m, fermi restando, ai fini dalla concessione dell'abitabilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano.

Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a 1,80 m, mantenendo comunque l'altezza media di 2,40 m per i locali abitabili e di 2,20 m per gli accessori.

Il rapporto d'illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10;

b) i locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati all'attività deve essere di 25 mq e l'altezza media non inferiore a 2,50 m;

c) i locali per i bagni e i servizi igienici ulteriori al primo, immessi in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

5. La destinazione d'uso principale è quella residenziale.

6. Sono ammesse inoltre:

- attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, gommisti, elettrauto e similari, centri per il benessere della persona, limitatamente ai piani terra ed interrati, a condizione che:

a) non costituiscono pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;

b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alle singole attività siano non superiori rispettivamente a 600 mc e 150 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale - commerciale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenziale.

In ogni caso oltre i 300 mc e gli 80 mq, la parte del fabbricato destinata alle attività artigianali di servizio deve relazionarsi con la parte dello stesso fabbricato destinata alla residenza in un rapporto pari ad almeno 70 mq di residenza per ogni singola attività.

Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio e commerciali, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.

- uffici pubblici e privati;

- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
 - autorimesse pubbliche e private;
 - alberghi e pensioni;
 - ristoranti e bar;
 - banche;
 - sedi di enti ed associazioni;
 - cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura.
7. Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
8. Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del PI.
9. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico ed architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto, che permettano l'adeguamento ai parametri igienico sanitari previsti dalle normative vigenti.
10. I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:
- a) i locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., sempreché venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di 2,40 m, fermi restando, ai fini del rilascio dell'abitabilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano. Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a 1,80 m. Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.
 - b) i locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati all'attività deve essere di 25 mq e l'altezza media non inferiore a 2,50 m, previo parere favorevole del Settore Igiene Pubblica della competente A.S.L.
 - c) i locali per i bagni e i servizi igienici immessi in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata, sempre nel rispetto dell'art. 91 del Regolamento edilizio.
- Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegnerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui ecc.) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.
11. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali non compatibili con la residenza ed industriali;
 - ospedali;
 - macelli;
 - distributori di carburante;
 - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
 - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
12. Le nuove attività fonte di emissioni sonore, ed ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato, come previsto dalla normativa specifica vigente in materia.
13. Sono sempre ammesse le destinazioni descritte nel presente articolo, sempre che siano realizzate tutte le opere per renderle idonee, secondo la normativa vigente e siano adottati tutti gli accorgimenti tali da evitare inconvenienti igienico-sanitari, nel rispetto delle normative vigenti.

Art. 32.5 - Interventi edilizi ammessi

In relazione al valore accertato ed al grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica, viene assegnato agli edifici delle zone residenziali e miste di valore storico ambientale uno degli interventi riportati nelle apposite tavole a ciascuno dei quali corrisponde una particolare modalità di intervento.

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio, gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle modalità di intervento precisate in seguito per ciascun grado di protezione, ferma restando la possibilità di eseguire sugli edifici esistenti a titolo legittimo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione degli edifici classificati da demolire per i quali è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Manutenzione ordinaria - Art. 3, c. 1 lett. a) e art. 6 c. 1 lett. a) del DPR 380/2001 e s.m.i.

I lavori di ordinaria manutenzione sono quelli descritti all' art. 3, c. 1, lettera a) del DPR 380/2001 e s.m.i, cioè "... *riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*".

Non sono opere di manutenzione ordinaria i lavori di:

- rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimaneggio con eventuale sostituzione dei coppi inferiori);
- intervento su manufatti lapidei quali contorni di finestre, colonne od archi, cornici di gronda, poggiali ecc...

- ❖ Gli interventi edilizi che riguardano interventi di manutenzione ordinaria di cui al dpr 380/2001 art. 3 c. 1 lett a) e art.6 c.1 lett a), riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o

mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, **sono soggetti ad Attività edilizia libera ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016.**

Per quanto attiene agli interventi edilizi ed alle relative opere ammesse viene definito per:

- riparazione s'intende ogni evento e/o trattamento sugli elementi originari teso ad assicurarne continuità d'uso: da tale intervento è esclusa la sostituzione;
- rinnovamento s'intende la sostituzione degli elementi collassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente con le stesse tecniche e materiali;
- sostituzione s'intende la sostituzione degli elementi o delle parti alterate o trasformate e non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale, con tecniche, strutture e materiali attuali.
- Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere di rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a rilascio di autorizzazione, salvo quanto di seguito specificato.
- La sostituzione, negli interventi di manutenzione, non è ammessa per gli edifici sottoposti alle norme di *restauro e risanamento conservativo* e per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o conservare negli edifici soggetti a *ristrutturazione edilizia*.
- Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici sottoposti agli interventi di *restauro e risanamento conservativo* e *ristrutturazione edilizia*, soltanto per quegli elementi che non siano in contrasto con i modelli originari. In ogni caso per gli edifici sottoposti ai suddetti interventi, stante la loro rilevanza di carattere ambientale, gli interventi di seguito riportati sono soggetti a denuncia di inizio attività:
 - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
 - il rifacimento degli infissi esterni;
 - il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).

Manutenzione straordinaria (leggera) - Art. 3, c. 1 lett. b) e art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

I lavori di manutenzione straordinaria sono quelli descritti all'art. 3, c. 1, lett. b) del DPR 380/2001 e s.m.i. e art. 6 bis, cioè "... *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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio*".

- ❖ Gli interventi edilizi che riguardano interventi di manutenzione straordinaria leggera di cui al dpr 380/2001 art. 3 c. 1 lett b) e art.6 bis, che:
 - non alterino la volumetria complessiva degli edifici e
 - non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso
 - non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio

- non riguardino le parti strutturali dell'edificio

sono soggetti a CILA ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016.

La manutenzione straordinaria è sempre ammessa per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli previsti in demolizione. Sono ancora consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici, tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili).

Sono considerate di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono ancora consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili).

Per i fabbricati soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi solo se non sono in contrasto con i criteri di conservazione e tutela richiesti per gli edifici stessi.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a denuncia d'inizio attività.

Restauro e risanamento conservativo - Art. 3 lett. c) e art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli descritti nella lettera c) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., e cioè quelli *"...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"*.

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 dell'organismo edilizio.

- ❖ Gli interventi edilizi che riguardano interventi di manutenzione straordinaria leggera di cui al dpr 380/2001 art. 3 c. 1 lett b) e art.6 bis **sono soggetti a CILA ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016.**

Per interventi di *restauro e risanamento conservativo*, da eseguirsi tutti con permesso di costruire, s'intendono quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne corretti requisiti di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni d'uso compatibili.

IL PI PREVEDE LA SEGUENTE CATEGORIA DI INTERVENTO:

CATEGORIA A.1 - "Restauro e Risanamento conservativo". (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., let. c)

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

L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono un determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.

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

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

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

Gli interventi di restauro si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti, e possono comprendere le seguenti azioni:

- interventi sulle strutture non resistenti e sulle aperture interne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- interventi sulle pareti esterne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale;
- eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità;
- consolidamento e ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite.
- interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, nonché sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;
- interventi sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti;
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, abbaini, baracche, costruzioni precarie, ecc.);
- interventi sugli impianti vegetazionali.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

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

- scaie interne, soppalchi, ecc.) senza alterazione del sistema strutturale
- s) installazione di impianti idrocentralizzati e autonomi e di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza ridurre la superficie complessiva degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma;
 - t) riordino delle aperture esterne anche con modifiche dell'impianto distributivo interno;
 - u) modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative.

Per quello che riguarda gli interventi sugli spazi aperti, gli interventi devono essere attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;
- b) consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere per la regimazione delle acque superficiali;
- c) trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti, ecc.), di attrezzature e di spazi pavimentati o superfici in terra; riposizionamento e realizzazione di impianti di illuminazione (apparecchi e loro supporti);
- d) trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti;
- e) realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30 % della superficie scoperta complessiva, di parcheggi seminterrati o interrati provvedendo al ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto e pavimentazioni.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

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

E' possibile il ripristino di edifici e manufatti eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013).

Ristrutturazione edilizia leggera - Art. 3, c. 1 lett. d) DPR 380/2001 e s.m.i.

La **ristrutturazione leggera** è, per esclusione, tutto ciò che non rientra nella categoria della *Ristrutturazione pesante*. Non sono ammessi:

- aumento di unità immobiliari,
- modifica dei prospetti,

- modifica delle superfici,
- modifica delle destinazioni d'uso.

- ❖ Con la modifica legislativa in atto sono sottratti alla disciplina del permesso di costruire gli interventi che, qualificabili come ristrutturazione edilizia "leggera" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), incidono sulla sagoma dell'edificio. Gli interventi edilizi che riguardano interventi di ristrutturazione edilizia leggera di cui al dpr 380/2001 ai sensi dell'Art. 3, c. 1 lett. d) DPR 380/2001 e s.m.i. **sono soggetti a SCIA ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016** potendo portare legittimamente ad alterare la sagoma del fabbricato (non però il volume e la superficie).
- ❖ Quando si tratti di immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, la S.C.I.A. è ritenuta sufficiente unicamente quando la sagoma, il volume e la superficie restino i medesimi.

IL PI PREVEDE LA SEGUENTE CATEGORIA DI INTERVENTO:

CATEGORIA A.2.1. - Ristrutturazione edilizia parziale:

Si faccia riferimento alla definizione di "ristrutturazione edilizia". Di cui all'Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., let. d).

Si tratta degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio 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, conservando parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono ricompresi anche quelli consistenti nello svuotamento e successiva ricostruzione con conservazione delle fronti principali, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi.

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

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie contenendo l'eventuale variazione della quota di imposta originaria in un massimo di 60 cm; qualora si tratti di solai originari architettonicamente caratterizzati la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno; in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) possibilità di apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli

edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione e comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- h) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;
- i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
- l) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari; che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio.

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

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

Ristrutturazione edilizia pesante - Art. 10, c. 1 lett c) e artt. 20 e 23 c. 1 lett a) del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per interventi di ristrutturazione edilizia s'intendono, in sintonia con quanto previsto all'art. 3 lettera d) del DPR 380/2001 e smi "... *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”.

*La definizione della **ristrutturazione pesante** si ricava dalla lettura dell'art. 10, comma 1, lett. c), DPR 380/2001 e smi, laddove si identificano gli interventi di ristrutturazione edilizia in quelli che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.*

A questa classificazione si potrà anche giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne, pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale. Per essa sono ammessi:

- interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti e recuperati o utilizzati i caratteri formali correlazionati con l'ambiente circostante. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e recuperati e riutilizzati, anche a livello di semplice inserto gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

Per gli organismi edilizi che sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne ed esterne, ovvero che non presentano interesse ambientale o decorativo, privi di valore storico ed architettonico è ammessa la ricomposizione volumetrica, anche mediante la demolizione totale con ricostruzione, per la riqualificazione architettonica dell'edificio non superando la cubatura e la superficie coperta esistente, nel limite massimo del 10% della sagoma.

- ❖ Gli interventi edilizi che riguardano interventi di manutenzione straordinaria leggera di cui al dpr 380/2001 art. 3 c. 1 lett b) e art.6 bis Con la modifica legislativa in atto sono sottratti alla disciplina del permesso di costruire gli interventi che, qualificabili come ristrutturazione edilizia "pesante" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e artt. 20-23, c. 1, lett. a) del DPR 380/2001 e smi, **sono soggetti a SCIA ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016.**
- ❖ Per gli interventi per i quali è ammesso l'utilizzo della SCIA, i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.
- ❖ L'istituto della SCIA può essere applicato solo nel caso in cui la possibilità di demolizione e ricostruzione siano già previsti dalla schedatura, e comunque nei limiti delle sagome dalla stessa individuate.

IL PI PREVEDE LA SEGUENTE CATEGORIA DI INTERVENTO:

CATEGORIA A.2.2. - Ristrutturazione totale (ristrutturazione edilizia con sopraelevazione)

Si faccia riferimento alla definizione di "ristrutturazione edilizia". Di cui all'Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., let. d).

Si tratta degli 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 di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi.

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

E' ammesso l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole del PI o previa adozione di uno strumento attuativo recuperando i volumi di fabbricati legittimi ricadenti nell'ambito della relativa unità minima di strumento attuativo.

Gli ampliamenti ammessi si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare, nonché in conformità con la normativa relative a materiali e tipologie da utilizzare negli ambiti dei Centri Storici e delle Corti di Antica Origine.

CATEGORIA A.4.2. – Sostituzione edilizia**CATEGORIA A.4.1. – Sostituzione edilizia con indici dati**

Per gli edifici soggetti all'intervento di sostituzione edilizia con indici dati, individuati sulle tavole di piano, è consentito l'adeguamento planivolumetrico indicato sulle tavole del PI, realizzabile talvolta solo con la preventiva o contestuale demolizione dell'edificio preesistente, almeno per i volumi eccedenti la nuova sagoma definita dalla linea tratteggiata per l'altezza quando indicata. La sagoma planimetrica intesa anche come allineamenti e accostamenti, e l'altezza, si intendono come attuabili in continuità dei fabbricati esistenti, sia a livello di sagoma, sia in adeguamento delle altezze, che dovranno allinearsi al fabbricato adiacente.

Pertanto nei casi di sostituzione edilizia il nuovo edificio dovrà essere collocato in adiacenza all'edificio principale o nello stesso sedime del preesistente con possibilità di traslazione del 20%.

Nel caso di volumi interrati l'altezza utile massima non dovrà essere superiore a m 2,50. Il nuovo edificio dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante.

Vengono inoltre previste le seguenti categorie:

CATEGORIA A.5 - Demolizione senza ricostruzione

Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dall'evidente carattere superfetativo, privi di

caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione.

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

In ogni caso, indipendentemente dalla destinazione d'uso, la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione e/o autorizzazione edilizia relativa a interventi nelle proprietà che le includono quando tali superfetazioni risultino realizzate abusivamente.

In caso di riconosciute esigenze abitative e/o produttive, in caso di edifici condonati, si consente tuttavia il temporaneo mantenimento riconoscendone la necessità dal punto di vista delle esigenze contingenti (abitative, produttive ecc.) e di conseguenza è ammesso l'intervento di manutenzione ordinaria in attesa dell'intervento che investa globalmente il fabbricato principale. Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

Subordinazione degli interventi: gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria riguardanti edifici la cui proprietà, al momento dell'approvazione della presente fase del PI o della richiesta dell'intervento, in caso di progetti che comprendano anche edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo con relativa polizza fideiussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a dodici mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

Vengono previste inoltre le seguenti possibilità operative:

Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett.f)

Si tratta di 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.

Le definizioni di cui all'Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004).

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

E' sempre possibile operare la traslazione dei volumi, anche accorpandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo, nell'ambito della relativa unità minima indicata sempre sulle tavole/Schede di P.I.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la

- modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
- modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
- modifica o trasformazione dei tracciati stradali;
- modifica o trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non;
- modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.

La ristrutturazione implica un insieme sistematico di interventi per il recupero ambientale e che

possono comportare:

- risanamento, modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
- risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche etc.) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente;
- sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti;
- realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- realizzazione di manufatti, di attrezzature di arredo e di superfici pavimentate o in terra, con particolare attenzione alla permeabilità.

Interventi di nuova costruzione (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., let. e)

Si tratta di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio che comportano la realizzazione di nuovi impianti dello spazio aperto.

Sono da considerarsi tali:

- 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 al successivo punto 5);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, 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 salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti; (punto modificato dall'art. 41, comma 4, legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 10-ter della legge n. 80 del 2014).
- 5) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 6) 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 in edificato.

Il nuovo impianto dello spazio aperto comporta:

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

- realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- realizzazione dell'impianto di illuminazione ai sensi della normativa vigente;
- realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico-paesistiche del contesto.

Il nuovo fabbricato dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante, adeguandosi alla normativa vigente.

Contestualmente alla nuova edificazione consentita sono da realizzarsi le eventuali opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico) previste dal PI.

Il nuovo volume deve essere inserito correttamente nel contesto edificato e nel caso di unità edilizie contigue, queste dovranno essere comprese in un progetto edilizio che contenga lo studio plani volumetrico e tipologico del contesto, valutando la presenza degli edifici contermini in una lettura unitaria che garantisca un miglioramento architettonico-ambientale complessivo.

Interventi di conservazione (Art. 3-bis. DPR 380/2001, introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera b), decreto-legge n. 133 del 2014)

Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione, identificati come crediti edilizi sulle tavole del PATI come aggiornate dal Piano degli Interventi. In tal caso l'Amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Art. 32.6 - Disposizioni finali

Le presenti prescrizioni sono applicabili, in quanto non incompatibili, con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili vincolati.

- a) negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione;
- b) per tutti i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione, si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni;
- c) per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale;

- d) Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1:5, 1:10 o 1:20;
- e) il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito;
- f) non sono rilasciabili titoli abilitativi od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrare.
- g) Sono sempre prevalenti gli interventi edilizi più restrittivi disposti dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati vincolati ai sensi della L.S. 1089/39 e della L.S. 1497/39, e successive modificazioni.
- h) Sono sempre consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, come a seguito descritti, fatta eccezione per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, per i quali è consentito solo l'intervento di manutenzione ordinaria.
- i) I medesimi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammessi anche per gli edifici cui non sia stato eventualmente assegnato un grado di protezione, in pendenza dell'approvazione di uno strumento attuativo che lo definisca sulla base di adeguate analisi di carattere storico, tipologico ed insediativo; fanno eccezione quei manufatti dall'evidente carattere di precarietà o di superfetazione per i quali è direttamente attribuito l'intervento di demolizione.

Art. 32.7 – Interventi ammessi ai sensi della L.98/2012

1. " Nel Centro Storico e nelle Corti di Antica Origine come schedate dal PRG e confermate dal PAT e dal PI, viene esclusa la possibilità di intervenire con Segnalazione certificata di Inizio attività (SCIA) o con variante a permessi di costruire comportanti la modifica della sagoma, negli edifici classificati dalle NTO del PI con gradi di protezione fino alla ristrutturazione senza demolizione e per il grado di protezione che impone la demolizione del fabbricato.

- Si precisa che:

- in tali gradi di protezione, non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma, confermando la disciplina sostanziale degli interventi edilizi ammessi dal vigente Regolamento Edilizio, e Norme Operative del P.I.;
- nelle aree nelle quali è ammesso l'utilizzo della SCIA ai sensi della L. 98/2013, i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.
- l'istituto della SCIA può essere applicato solo nel caso in cui la possibilità di demolizione e ricostruzione siano già previsti dalla schedatura, e comunque nei limiti delle sagome dalla stessa individuate.

Art. 32.8 - Parametri edilizio-urbanistici

Zone A - Centri Storici	$\frac{A}{1}$
--------------------------------	---------------

Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	secondo indicazione del PI (1)
massimo	mc/mq	secondo indicazione del PI (1)
minimo	mc/mq	secondo indicazione del PI (1)
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	secondo indicazione del PI (1)
Numero massimo dei piani abitabili	n	secondo indicazione del PI (1)
Altezza massima del fabbricato	m	secondo indicazione del PI (1) o altezza edificio adiacente, massimo 8,00, salvo edifici esistenti aventi già altezza maggiore
Distanza minima dal confine stradale	m	secondo indicazione del PI (1) o in allineamento con i fabbricati esistenti. In assenza di allineamenti 5,00 m
Distanza minima dai confini	m	secondo indicazione del PI (3) o 5,00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	Art. 9 D.M. 02.04.1968, n° 1444 e secondo indicazione del PI (1) o in aderenza
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PRG in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge		secondo indicazione del PI (1).
Cavedi		Si
Cortili chiusi		Si

- (1) Vedi tavole del PI in scala 1:2.000 relative ai *Centri Storici e Corti Rurali*.
- (2) O minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato e trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.
- (3) Vedi tavole del PI in scala 1:1000 relative ai Centri Storici, fatto salvo vincolo notarile, registrato e trascritto, di assenso del confinante in presenza di distanze dal confine inferiore a 5,00 m.

Art. 32.9 – PRESCRIZIONI PUNTUALI PRIMO PI

CORTE N° 26 – CORTE NUOVA

Nominativo: DE FANTI OTTAVIO RENZO

In sede di rilascio del titolo abilitativo verrà previsto il versamento del contributo perequativo.

CORTE M1 – LA PILA

Nominativo: ROSSETTI SONIA

In sede di rilascio del titolo abilitativo verrà previsto il versamento del contributo perequativo relativo alle volumetrie ammesse dal PI.

CORTE C16 – CORTE SALVI

Nominativo: AMBROSETTI MARIA PIA

Si faccia riferimento all'art. 24.5 delle presenti NTO:

- Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, compatibili con la residenza, turistico-ricettive, sportive e a servizi. Sono inoltre ammesse funzioni complementari, quali piscine, palestra, centro benessere, funzioni ricreative, socio assistenziali, centri culturali, centri studi. Sono ammesse attività agrituristiche e attività complementari alla zona agricola, come maneggi, strutture di accoglienza per cani e gatti.
- L'intervento si attua attraverso la predisposizione di Piano di Recupero, che definisca gli standard urbanistici e le modalità di attuazione delle opere di mitigazione delle strutture, con particolare cura alla sistemazione delle aree verdi. E' ammessa l'attuazione dell'intervento attraverso stralci funzionali.
- Volumetria ammissibile in coerenza con il PATI: **5380 mc.** E' ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente in aderenza ai fabbricati esistenti, previo:
 - Versamento del contributo perequativo sulla base delle Delibere comunali da corrispondere nelle forme previste all'interno della convenzione urbanistica;
 - Mitigazione delle strutture attraverso opportune opere di sistemazione del verde e delle aree scoperte, da realizzare prima della messa in esercizio delle funzioni previste dalla normativa del PI.

In sede di rilascio del titolo abilitativo verrà previsto il versamento del contributo perequativo.

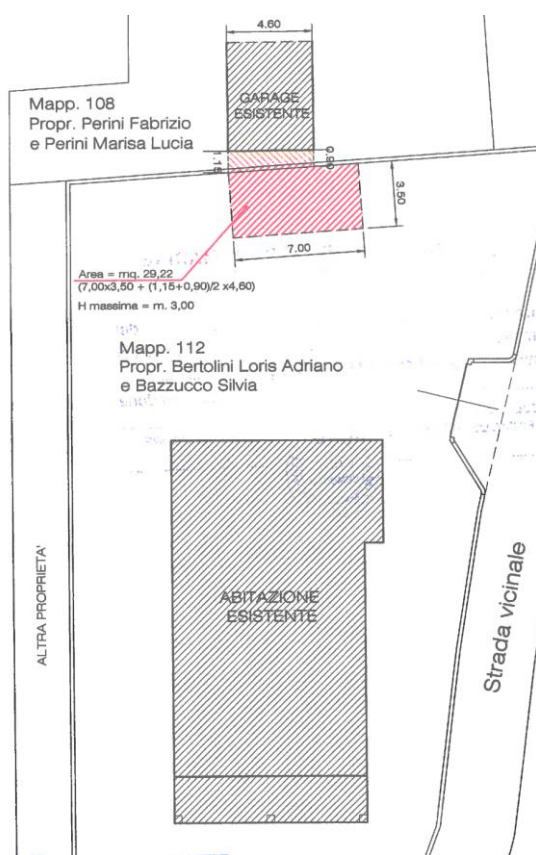
CORTE C10 – CORTE MULIN AL TORCOLO

Nominativo: ROSSETTI LIVIANO – FRANCESCO CORDIOLI

E' ammesso l'inserimento della superficie a tettoia richiesta, da ricollocare all'interno della sagoma limite indicata in tavola, previo versamento del contributo perequativo in sede di rilascio del titolo abilitativo.

CORTE N° 35 – CA' DE MICHELI 1

E' ammessa la realizzazione di un fabbricato pertinenziale di un piano, come definito nello schema-progetto, previo versamento del contributo perequativo al momento della richiesta del titolo edilizio o sulla base delle indicazioni del Responsabile dell'area tecnica.



CORTE N° C23 – CORTE VOLTA**Nominativo:** PARODI GIUSEPPE

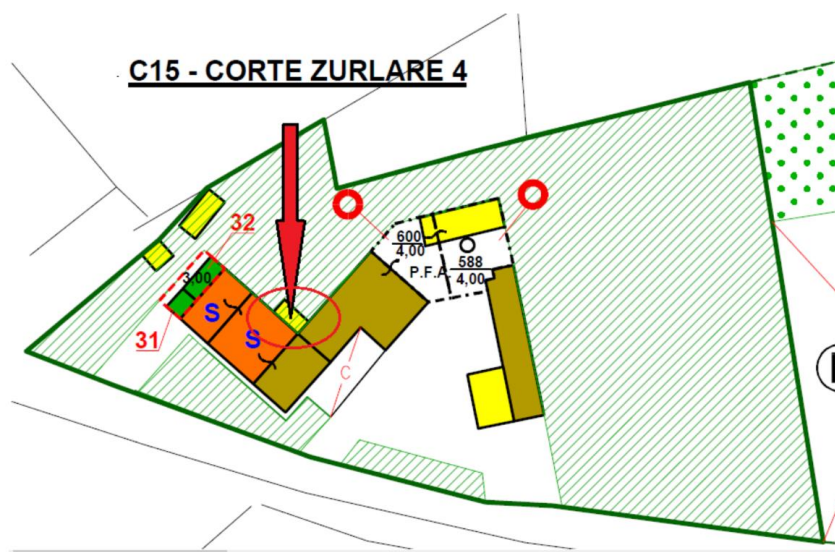
E' ammesso l'inserimento della volumetria prevista da credito (da iscrivere all'interno del registro, verificata l'effettiva consistenza del valore corrispondente), da ricollocare all'interno della sagoma limite indicata in tavola. Si considera la sagoma indicativa. Lievi modifiche possono essere apportate allo schema con finalità migliorative dell'assetto territoriale dell'ambito della corte.

CORTE C16 - ZURLARE**Nominativo:** FRANCIOLI VALENTINA

E' ammesso il cambio d'uso a residenziale di tutti i volumi appartenenti alla corte, previo versamento del contributo perequativo al momento della richiesta del titolo abilitativo, o sulla base delle indicazioni del Responsabile dell'area tecnica, relativamente alle categorie di intervento assimilabili ai fabbricati non più funzionali al fondo

CORTE N° C15 – CORTE ZURLARE 4**Nominativo:** FORIGO MARTA

E' ammesso il recupero del volume esistente di 16,5 mc, previo versamento del contributo perequativo al momento della richiesta del titolo edilizio o sulla base delle indicazioni del Responsabile dell'area tecnica.

**ART. 33 – AMBITI DI PROGRAMMAZIONE DA PATI**

1. Le aree potenzialmente trasformabili, si configurano come ambiti dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal P.A.T.I, nonché i relativi servizi: sono identificate dalla linea preferenziale di sviluppo che ne definisce la destinazione d'uso prevalente.
2. Le aree potenzialmente trasformabili sono comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata e il limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T.I, o possono essere interamente comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata che ne determina pertanto il limite.
3. Prima dell'approvazione dei P.I. adeguato al P.A.T.I, che inseriscano in fase operativa gli ambiti previsti in espansione dal PAT, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale previgente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e le opere pubbliche e/o di pubblico interesse, approvate in conformità alla disciplina generale e/o speciale che regola le singole fattispecie.
4. Prima del P.I., negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree potenzialmente trasformabili, sono possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente PRG qualora compatibili con il P.A.T.I.
5. Sono altresì ammessi, sugli edifici esistenti, gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 per le zone agricole.
6. Nelle zone potenzialmente trasformabili gli interventi di trasformazione sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione insufficienti o mancanti.

TITOLO 6 – DISCIPLINA DELLA ZONA AGRICOLA**Art. 34 – DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE**

1. Si faccia riferimento all'Art. 45 - *Aree agricole* del P.A.T.I approvato.
2. La ZTO "E" è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44, 45, 48 e 50 della LR n.11/2004 e s.m.i.
3. In riferimento all'Allegato A - DGR 856/2012, nel PI, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente, possono essere previsti l'ampliamento di edifici esistenti, in riferimento a lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, a conferma di ambiti destinati dallo strumento urbanistico a nuovi insediamenti residenziali, comprese le aree di edificazione diffusa, pur ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti.
4. Per insediamenti esistenti si intendono quindi:
 - i centri e i nuclei storici;
 - le zone di completamento;
 - la cosiddetta "edificazione diffusa" individuata dal P.A.T.I e confermata in sede di PI quale zona edificata con specifica normativa.
5. Per la realizzazione di nuove strutture agricole produttive l'intervento è subordinato al possesso dei requisiti di cui agli articoli 44 e 45 della LRV n° 11/04, mentre per la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc, è richiesto il rispetto delle condizioni previste dall'articolo 44 della LRV n° 11/04.
6. In relazione alla nozione di abitazione principale, la stessa va intesa come l'abitazione dove vivono l'imprenditore e la sua famiglia in funzione dell'attività agricola; conseguentemente, il concetto di abitazione principale non è dato dalla nozione di residenza anagrafica, bensì dall'utilizzo della abitazione come dimora principale e dall'intenzione del soggetto a rimanere stabilmente nel luogo prescelto. Il riferimento alla abitazione principale va inteso, anche in lettura combinata con l'articolo 44, comma 4, lett. b) della LRV n° 11/04, come possibilità di realizzare una unica abitazione sul fondo costituente una stessa azienda agricola.
7. In sintesi, la realizzazione di edifici residenziali da destinare ad abitazione principale richiede la contemporanea sussistenza delle seguenti condizioni:
 - non devono essere presenti altre abitazioni nell'azienda agricola;
 - il richiedente deve essere imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'articolo 44, comma 2 LRV n°11/04;
 - deve essere approvato da parte dell'IRA il Piano Aziendale che deve contenere, tra l'altro, la descrizione dettagliata degli interventi edilizi residenziali che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nel fondo che costituisce l'azienda agricola non vi sono edifici recuperabili ai fini richiesti (art. 44, comma 3);
 - l'edificio residenziale deve essere destinato ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo richiedente e dei suoi familiari;
 - la realizzazione è consentita nel limite di 600 mc.
8. Ai sensi della DGRV 4146/2008 e s.m.i. negli ambiti delle zone agricole sono consentiti, a chiunque, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, sia per quanto riguarda le case di abitazione che per le strutture agricole produttive.

9. Tutti gli edifici ricadenti nella zona agricola sono soggetti alla rispondenza alle presenti norme quando in determinati interventi siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente).
10. I progetti di intervento devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato.
11. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di un fabbricato se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto espresso nel presente articolo.
12. Sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, e in ogni caso entro un raggio massimo di 30 m dalla casa di abitazione.
13. Devono essere salvaguardate le macchie boschive e i terreni boschivi, i tagli possono essere eseguiti solo previa autorizzazione del Servizio Forestale.
14. La costruzione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa esistente, evitando movimenti terra tali da alterare l'originaria morfologia del terreno e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato. I nuovi fabbricati dovranno tenere in considerazione le tipologie edilizie e l'uso dei materiali caratteristici dei luoghi e dovranno essere realizzati nel pieno rispetto di tali caratteristiche.
15. I progetti per la costruzione di nuovi fabbricati dovranno comprendere anche una planimetria delle aree relative all'azienda agricola con allegata documentazione fotografica ed apposita relazione che giustifichi le scelte di localizzazione dei nuovi fabbricati: in conformità al criterio di minore spreco possibile di terreno agricolo e del posizionamento degli stessi in riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi d'impianto, fossi, curve di livello e simili).
16. Con il Decreto del Direttore della Sezione Agroambiente n.25 del 18 marzo 2014 sono state approvate le indicazioni operative per l'inoltro del Piano aziendale ad AVEPA, in relazione al tipo di intervento e al relativo titolo abilitativo. Gli **interventi edilizi di modesta entità**, che non alterano la natura dell'edificio, la sua tipologia, la funzionalità, le dimensioni, l'idoneità tecnica e la finalità, **non richiedono la presentazione del Piano aziendale**. L'Amministrazione comunale si esprimerà sulla conformità dell'intervento alla disciplina edilizia e urbanistica vigente. E' compito del professionista valutare se l'intervento rientra nella fattispecie degli "interventi di modesta entità" che non richiedono l'approvazione di un nuovo Piano aziendale. La valutazione è contenuta in una Relazione tecnica di asseverazione da allegare alla pratica edilizia.
17. Il P.I., anche in fasi successive, potrà individuare sia ulteriori ambiti con finalità di tutela paesaggistico-ambientali (aree e fasce boscate, filari) sui quali limitare l'edificazione.

Art. 34.1. Piccoli manufatti

1. Sono ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

2. In conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LRV n° 11/2004 nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.

Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno e per la copertura; può essere ammessa il rivestimento di copertura in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale.

Dimensioni: superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2,40m;

Distacchi:

5m dai confini salvo accordo tra confinanti;

10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;

Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.

Art. 34.2. Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole

1. Nelle zone agricole in generale le destinazioni d'uso ammesse sono:
- la residenza della famiglia rurale;
 - gli annessi rustici;
 - gli allevamenti zootecnici e gli impianti di acquicoltura o altre colture specializzate;
 - gli agriturismi;
 - impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

Art. 34.3. Interventi edilizi ammessi nelle zone agricole

1. Si veda quanto previsto dal Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. Si riporta seguito la tabella relativa ai parametri di intervento:

ZONA AGRICOLA		
Altezza massima del fabbricato in gronda	m	8,50
Altezza massima del fabbricato al colmo	m	10,5

Distacco minimo tra fabbricati	m	10,00
--------------------------------	---	-------

3. Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione, fatti salvi gli edifici facenti parti delle corti rurali di antica origine, per cui è prevista una disciplina specifica.
4. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in max due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità.
5. Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc con il ricavo di non più di due unità immobiliari.
6. La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta.
7. In sede di progettazione delle nuove trasformazioni (infrastrutture, servizi, urbanizzazioni) dovranno essere garantite adeguate fasce di mitigazioni ambientali e paesaggistiche tali da garantire migliore qualità paesaggistica e protezione ambientale, secondo le indicazioni generali sopra espresse. Sarà la pianificazione operativa a dettagliarne i contenuti e ad articolare tali interventi in una logica di rete con valenza ecosistemica e paesaggistica
8. Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:
 - mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
 - mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
 - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
 - interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
 - mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
 - mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
 - interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti.

Art. 34.4. Allevamenti zootecnici

1. Il PAT ha individuato gli "allevamenti zootecnici intensivi" esistenti. Agli effetti del presente articolo si considerano allevamenti quelli la cui produzione diviene realtà economica all'interno del bilancio aziendale; vengono pertanto esclusi gli allevamenti per autoconsumo

- di carattere prettamente familiare e di modeste dimensioni (piccoli allevamenti a carattere familiare, così come riportato nel DDR 134 del 21/04/2008).
2. Gli allevamenti per essere annoverati quali strutture agricole produttive, devono avere le caratteristiche previste dalla LR11/2004 e relativi atti d'indirizzo ai sensi dell'art.50, comma 1 lett. D e devono possedere i requisiti richiesti per non essere soggetto alla normativa delle distanze minime reciproche ai sensi della DGRV 856/2012.
 3. A verifica delle conseguenze sul territorio dei nuovi insediamenti (o dell'ampliamento degli esistenti), nel rispetto di quanto previsto dalla LR 11/2004 e relativi atti d'indirizzo, è prescritta, a corredo della documentazione tecnica progettuale, la presentazione della seguente documentazione:
 - un elaborato tecnico agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica che dovrà comunque rispettare quanto indicato dalle normative statali e regionale;
 - un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti. L'elaborato dovrà inoltre contenere indicazioni sulla consistenza e l'ubicazione di cortine arboreo-arbustive da realizzare con essenze locali a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale.
 - percorsi carrabili e/o pedonali dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
 - dovranno essere fornite valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e sulle soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
 - dovranno essere fornite valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e sulle soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici. Dovranno inoltre essere fornite indicazioni delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.
 - dovrà essere fornita una descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;
 - dovrà essere fornita una completa documentazione fotografica del sito.
 - In caso di nuova edificazione o ampliamenti di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati, dovrà essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale per i casi previsti dagli atti di indirizzo regionali al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica del PAT.
 - Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo PI relativo alla revisione ai sensi della DGRV 856/2012 degli allevamenti schedati dal PAT, si applicano agli allevamenti intensivi le norme dello strumento urbanistico previgente per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla LR 11/2004 e smi – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti. Aggiornamenti alla definizione delle fasce di rispetto possono essere definiti attraverso specifica analisi agronomica a firma di un professionista abilitato.
 4. In caso di nuova edificazione o ampliamenti di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati, dovrà essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale per i casi previsti dagli atti di indirizzo regionali al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica.
 5. Interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti

- nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 – LR 11/2004 e s.m.i. e nel rispetto delle presenti norme.
6. Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., le disposizioni della LR 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo, nonché le norme igienico sanitarie vigenti in materia.
 7. Gli allevamenti classificati come intensivi sono elementi generatori di vincoli nel territorio in quanto elementi generanti fasce di rispetto. Tale vincoli per legge sono da considerarsi dinamici.
 8. Ai sensi della DGR 856/2012 – allegato A – comma 9, gli interventi ammessi in edifici esistenti in presenza di una fascia di rispetto generata da allevamenti zootecnici sono:
 - ampliamento di edifici esistenti,
 - interventi su lotti posti all'interno di un insediamento esistente
 - *nuovi* insediamenti programmati dallo strumento urbanistico (PAT o PI) purché tra il nuovo insediamento programmato e l'allevamento sia interposto anche parzialmente un insediamento residenziale esistente.Per insediamenti esistenti si intendono:
 - i centri e i nuclei storici;
 - le zone di completamento;
 - la cosiddetta "edificazione diffusa" individuata dal PAT e confermata in sede di PI quale zona edificata diversa da quelle agricola.
 9. Ai sensi della DGR 856/2012 – allegato A – comma 9 bis la previsione di nuovi insediamenti o trasformazioni, nuove aree di edificazione diffusa che possono essere collocate parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto di allevamenti esistenti sono subordinate alla volontà di un trasferimento, dismissione o riduzione della classe dimensionale dell'allevamento.
 10. Devono in ogni caso essere consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali, ai sensi dell'art.44, comma 2 bis, della L.R. n.11/2004.
 11. Il PI, per gli allevamenti posti nel territorio collinare noto per la particolare valenza ecologica ed ambientale, prevede direttive ed indicazioni volte a garantire non solo la conservazione dell'attuale valore e patrimonio paesaggistico e ambientale, ma richiede, in caso di nuova edificazione o ampliamenti di allevamenti esistenti che prevedano nuovi capi allevati, la redazione di una valutazione di compatibilità ambientale per i casi previsti dagli atti di indirizzo regionali al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica, ponendo particolare attenzione alle forme e modalità di mitigazione ambientale per il sistema aria, suolo, acqua, paesaggio e salute umana, definendo in particolare le opportune mitigazioni da prevedere.

Art. 34.5. Impianti a servizio dell'agricoltura

1. Premesso che per i nuovi fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi vigono le distanze previste dalla DGRV 856/2012, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
3. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
4. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata possibilmente sotto vento rispetto ad esse per quanto riguarda le distanze è fatto salvo il parere dell'U.L.S.S. competente.
5. Stalle e concimaie devono distare non meno di ml. 25 dalle abitazioni, ml. 40 dagli spazi pubblici, ml. 50 da cisterne e prese d'acqua potabili e ml. 500 dalle aree di alimentazione delle sorgenti, ml. 100 dalle zone residenziali esistenti o previste dal PI; le corti ed i nuclei agricoli non sono considerati zone residenziali.
6. Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili, e ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, etc.
7. I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere intensivo dovranno essere edificati secondo le indicazioni della DGRV 856/2012 e successive modif. ed integr.
8. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti a carattere intensivo suinicoli, ferma restando la distanza dalle singole abitazioni, corti o nuclei agricoli dovrà essere inferiore a ml. 500 la distanza dalle zone residenziali e per servizi esistenti o previste dal PI.
9. E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento nei limiti di 600 mc. che può essere costruita a non meno di ml. 30 dall'allevamento.
10. Per tutti gli allevamenti intensivi è d'obbligo un impianto di depurazione dei liquami, qualora questi siano immessi in un corso d'acqua.
11. Per le situazioni preesistenti alla data di approvazione del nuovo Regolamento Comunale Edilizio, che non rispettano le distanze minime di cui sopra saranno adottati i necessari provvedimenti dal punto di vista igienico-sanitario, nell'interesse della collettività, dopo attento esame, da parte del Sindaco, della Giunta Municipale e del responsabile dell'igiene pubblica

Art. 34.6. Edifici esistenti nelle zone residenziali e nelle zone agricole

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

6. Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell' U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

Art. 34.7. Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture

1. Gli interventi relativi agli allevamenti necessita della predisposizione di azioni di mitigazione volte a contenere l'impatto visivo, acustico ed olfattivo sono:
 - realizzazione di una fascia boscata lungo il perimetro del centro aziendale disposta in filari con l'utilizzo di specie autoctone.
 - Le zone di terreno tra filare e filare andranno conservate a prato con le lavorazioni di affinamento e semina di miscugli di graminacee adatte a prati estensivi.
 - Nel filare si alterneranno essenze arboree ed arbustive secondo le seguenti indicazioni di massima: tra un'essenza arborea e l'altra sarà pari a 3 m mentre la distanza essenza arborea /arbustiva sarà pari a 1,5 m, fatte salve specifiche indicazioni progettuali dettate dagli Enti preposti alla Valutazione della compatibilità ambientale.
2. Qualora le azioni di mitigazioni proposte al comma precedente non fossero realizzabili per problemi vincolistico o di altra natura, il richiedente, nella relazione tecnica agronomica dovrà specificare altre azioni alternative da intraprendere in accordo con l'Amministrazione Comunale.
3. Ampliamento/ modifiche/ costruzioni di nuovi manufatti a servizio dell'assetto esistente del centro aziendale potranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale solo dopo la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo per il riordino del territorio agricolo e comunque dietro la presentazione di un progetto agronomico - edilizio complessivo di risistemazione dell'area che tenga conto di quanto previsto dalle presenti NTO sia per gli allevamenti intensivi sia per le azioni di mitigazione previste dal presente articolo.
4. Le opere di mitigazione ambientale vengano realizzate anche per interventi di manutenzione straordinaria degli allevamenti , siano essi civili o produttivi.
5. In sede di progettazione delle nuove trasformazioni (infrastrutture, servizi, urbanizzazioni) dovranno essere garantite adeguate fasce di mitigazioni ambientali e paesaggistiche tali da garantire migliore qualità paesaggistica e protezione ambientale, secondo le indicazioni generali sopra espresse. Sarà la pianificazione operativa a dettagliarne i contenuti e ad articolare tali interventi in una logica di rete con valenza ecosistemica e paesaggistica.

Art. 34.8. Serre

1. Così come previsto dalla L.R. 11 /2004 tra i compiti del PI è compreso quello di individuare le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, il tutto attenendosi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale (***Deliberazione della Giunta Regionale n. 172/2010*** in attuazione della LR 11 /2004

art. 44 comma 6 "Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento").

2. Si faccia riferimento alla **Deliberazione della Giunta Regionale n. 315 del 11 marzo 2014** - Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44, comma 6 bis. Serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. Individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per la loro installazione.

Tabella 1 – PROSPETTO TIPOLOGIE SERRE TUNNEL (art. 44, comma 6 bis, LR n. 11/2004)

Tipologie di serre		SERRA TUNNEL senza pareti laterali verticali	SERRA TUNNEL con pareti laterali verticali
Caratteristiche costruttive salienti		ad arco (singola) → 	a tetto curvilineo (singola e multipla) → 
		a mansarda (singola) → 	a tetto gotico (singola e multipla) → 
Altezza al colmo (m)		fino a 5,00	
Altezza in gronda (m)			fino a 5,50
Cubatura unitaria (m ³ /m ²) generalmente adottata		fino a 4,00	fino a 6,50
Fondazioni utilizzate		Fondazioni temporanee, che una volta rimosse possono essere reimpiegabili per lo stesso scopo	
Struttura portante		Nella gran maggioranza dei casi viene impiegato l'acciaio	
Materiale di copertura	Tetto	film plastici	film plastici
	Pareti laterali	costituite dalla continuazione dell'arco fino a terra	film plastici
	Testate	film plastici	film plastici
Sistemi di coltivazione praticabili		direttamente su terreno; fuori suolo – sacchetti torba, floating system, ecc.; in contenitore a livello suolo; in contenitore su bancale;	
Colture praticabili (min. 80% superficie coperta)		orticole; floricole (es. vaso fiorito, fiore reciso, ecc.); vivaismo orto-floro-frutticolo-vitico (raramente frutticole arboree)	
Elementi essenziali tecnologici	di climatizzazione passiva	illuminazione naturale attraverso il materiale di copertura; effetto serra; finestrate per ricambio aria	
	di climatizzazione attiva	temperatura; umidità relativa; luce (intensità e/o fotoperiodo); concentrazione CO ₂ nell'aria; ventilazione interna	
	altro	irrigazione/fertirrigazione; disinfezione e controllo fitosanitario; forza elettro motrice (FEM), illuminazione di servizio/emergenza; automazione	

3. In particolare, nelle aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n 42/2004 e s.m.i., la realizzazione di serre è subordinata all'acquisizione del parere favorevole espresso dalla Commissione Beni Ambientali e al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, successivo all'esame da parte della Soprintendenza ai BB.AA.

Art. 34.8.1. Serre bioclimatiche

- Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
- Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza (Q_0) e quella dispersa in presenza (Q) della serra. Deve essere verificato: $(Q_0 - Q)/Q_0 \geq 25\%$. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 come sostituita da UNI. EN. ISO.13790.2008 e U.N.I. 10349.1994. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di

opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della S.L.P. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

3. L'incremento volumetrico determinato dall'applicazione del comma 1 non concorre alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
4. Le serre bioclimatiche (solari bioclimatiche o serre captanti) sono strutture finalizzate a catturare i raggi solari e a trasformarli in energia, in modo da contribuire alla climatizzazione di un'abitazione. Per raggiungere questo obiettivo le serre bioclimatiche devono rispondere a requisiti tecnici che permettano di assolvere le funzioni di risparmio energetico per cui è concepita.
5. La realizzazione di una serra bioclimatica deve considerare l'orientamento che dovrà essere preferibilmente a sud, in modo da essere esposta ai raggi del sole per un numero maggiore possibile di ore. Una struttura realizzata su un piano basso, con orientamento a nord o all'ombra di un'altra struttura o edificio non potrà essere classificata come serra bioclimatica e sarà quindi considerata come volume aggiuntivo rispetto ai fabbricati.
6. E' ammessa la realizzazione delle serre bioclimatiche della superficie max 15% della superficie dell'abitazione di cui la serra captante è struttura accessoria.
7. Il tetto e le pareti della serra bioclimatica devono essere realizzate in vetro così da assicurare la massima captazione. La tipologia di vetro utilizzata deve essere considerata in modo specifico per la realizzazione delle diverse parti della struttura. I vetri della facciata e del tetto devono favorire l'irraggiamento, quelli delle fiancate orientali e occidentali devono prevenire la dispersione termica e limitare il surriscaldamento nei mesi estivi.
8. I fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola, dovendo il piano degli interventi individuare a tale scopo specifiche aree nelle zone industriali.

Art. 34.9. Box per cavalli

1. Si richiama la LRV n° 30/2016, al comma 5 quinquies art. 44, che di seguito si riporta: *"Il PI, in deroga a quanto stabilito ai commi 2 e 3, disciplina la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero di cavalli, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità."*
2. Quando la realizzazione di modesti manufatti è finalizzata al ricovero di cavalli da affezione (escluso l'allevamento) si applicano i seguenti parametri:
 - **Tipologia:** i box per il ricovero dei cavalli, mai inferiori a 2, dovranno essere conformi alle linee guida emanate dal Ministero della Salute (NORME E REGOLE PER LA TUTELA DEL CAVALLO ADOTTATE DAL MINISTERO DELLA SALUTE); la superficie coperta complessiva non potrà superare 30mq e dovrà essere garantito uno spazio libero scoperto non inferiore a 1.000mq/animale;
 - **Materiali:** legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura; la lettiera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe: potrà essere realizzata su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purchè non stabilmente infissa sul terreno e di facile rimovibilità;
 - **Distacchi:**

- o 10m dai confini salvo accordo tra confinanti;
- o 10m da edifici della stessa proprietà, previo nulla osta dell'Ulss;
- o 30m da edifici di altre proprietà.

3. Se l'area interessata è in zona vincolata, per tali manufatti occorre anche il nulla osta/parere dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Art. 35 – EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO

1. Si faccia riferimento all'Art. 51 - *Indirizzi e criteri per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo* del P.A.T.I.
2. Il P.A.T.I. favorisce il riuso degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.

Art. 35.1. Fabbricati presenti in zona agricola e negli ambiti diffusi

1. Il P.I. predispone nelle diverse fasi e su specifico avviso pubblico finalizzato alla predisposizione di Variante al PI, una schedatura puntuale delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo per i fabbricati presenti in zona agricola riportante:
 - le caratteristiche funzionali e planivolumetriche;
 - i riferimenti catastali;
 - l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;
 - la tipologia e consistenza degli allevamenti;
 - l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazioni relative delle superfici, dei volumi e loro uso;
 - riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa.
2. In caso di necessità di recupero di fabbricati non funzionali situati in zona agricola, le domande che perverranno successivamente alla data di approvazione del presente PI, saranno raccolte dall'Ufficio tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto all'Art. 18, LRV n° 11/2004.
3. Per volumi esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati e misurati all'atto della pratica edilizia, le quantità riportate sulla scheda sono indicative e devono essere convalidate dal rilievo metrico.
4. Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, per i quali si definiscono puntualmente modalità di recupero attraverso la predisposizione di Accordi Pubblico/Privato ex art. 6 LRV n° 11/2004.
5. La valutazione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione del carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse).
6. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:
 - dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
 - sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con

- l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore e caratteristiche contrastano con le peculiarità del paesaggio locale.
7. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel PI.
 8. Le valutazioni fondamentali della non funzionalità rispetto alle attività agricole sono:
 - di tipo architettonico – strutturale
 - di tipo agricolo - produttivo.
 9. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato possono essere i seguenti:
 - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
 - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).
 10. Ai sensi dell'art. 43 della LRV n. 11/2004 il PI individua le destinazioni d'uso ammissibili nelle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PI per gli edifici con valore storico-ambientale relativamente alle modalità di intervento.
 11. La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere:
 - descrizione dell'azienda eventualmente in attività e dei fabbricati;
 - identificazione catastale dell'azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso;
 - ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività.
 12. La variazione di destinazione d'uso origina vincolo di non edificabilità sia per annessi rustici che per altri interventi ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004 nella rimanente area in proprietà ricadente in ZTO E, da trascrivere all'atto del rilascio del titolo abilitativo.
 13. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
 14. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale corrisponde al volume esistente. Eventuali richieste di aumenti di volume dovranno essere verificati attraverso opportuna schedatura da inserire all'interno di un percorso di Variante puntuale al Piano degli Interventi, in aggiornamento delle schede già puntualmente inserite all'interno del Piano vigente, e verrà redatta sulla base della modellistica allegata alle presenti norme.
 15. La variazione di destinazione d'uso, da approvare con titolo abilitativo convenzionato, sarà compensata a favore dell'Ente attraverso la corresponsione al rilascio del titolo abilitativo di un vantaggio economico sottoforma di contributo perequativo.

Art. 35.2. Destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati non funzionali in zona agricola

1. Negli ambiti della zona agricola sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - *destinazioni d'uso residenziali;*
 - *strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;*
 - *attività di ristorazione e/o esercizi pubblici per la somministrazione di bevande e alimenti;*

- *fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;*
- *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;*
- *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)*
- *studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali (ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)*
- *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*

Art. 35.3. Fabbricati presenti nelle corti rurali e nei centri storici

1. E' sempre ammessa la riconversione di fabbricati legittimi non più funzionali presenti all'interno di Corti rurali o di centri storici.
2. Per volumi esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati e misurati all'atto della pratica edilizia, le quantità riportate sulla scheda sono indicative e devono essere convalidate dal rilievo metrico.

Art. 35.4. Destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati non funzionali nei centri storici e nelle corti rurali

1. Negli ambiti di Centro Storico e nelle Corti Rurali di antica origine sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - *residenza;*
 - *commercio al dettaglio;*
 - *uffici pubblici e privati;*
 - *sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;*
 - *magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di mq 150 per unità locale;*
 - *attività artigianali limitatamente ai piani terra e a condizione che non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19 novembre 1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987 e s.m.i.) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti.*
 - *accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio);*
 - *attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio*
 - *piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq*
3. La riconversione del volume in tali ambiti è sempre ammessa e si attua attraverso intervento edilizio diretto convenzionato, e necessita di apposita schedatura in caso richiesta dall'UTC, sulla base della modellistica allegata alle presenti norme. Tale

schedatura farà parte degli elaborati progettuali ma non comporterà variante al Piano degli Interventi.

4. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dalla normativa comunale vigente.
5. La variazione di destinazione d'uso sarà compensata a favore dell'Ente attraverso la corresponsione al rilascio del titolo abilitativo di un vantaggio economico sottoforma di contributo perequativo, con caratteristiche e modalità come approvate Delibera Comunale.
6. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale corrisponde al volume esistente. Eventuali richieste di aumenti di volume dovranno essere verificati attraverso opportuna schedatura da inserire all'interno di un percorso di Variante puntuale al Piano degli Interventi.

Art. 35.5. Modalità attuative

- piano attuativo convenzionato
- piano di recupero
- Intervento edilizio diretto
- Intervento edilizio diretto convenzionato

Art. 36 – EDIFICI CON CATEGORIA DI INTERVENTO

1. In applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3 lett. c) della L.R. 11/04, gli edifici oggetto di tutela individuati come invariati nel P.A.T. sono stati confermati dal PI con specifica categoria di intervento.

ART. 37 - MIGLIORAMENTI FONDIARI

1. Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.
2. Qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo, comprese modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade), è necessario ottenere specifica autorizzazione dal Comune e degli Enti competenti.

ART. 38 - PARCHEGGI SCOPERTI IN ZONA AGRICOLA

1. Non sono ammesse realizzazioni di parcheggi scoperti in zona agricola, in quanto tali opere vanno ad alterare lo stato dei luoghi e costituiscono un intervento di permanente trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, disciplinato dall'art. 3 D.P.R. n. 380 del 2001, ai fini del rilascio del relativo permesso di costruire, per cui deve essere accertato il rispetto delle tipologie e delle destinazioni d'uso funzionali consentite per la zona agricola.
2. Si ritengono pertanto del tutto inconciliabili con le finalità di una zona agricola, la realizzazione di strutture che ne pregiudichino definitivamente la destinazione naturale del territorio (cfr. Consiglio di Stato sez. IV 04 ottobre 2011 n. 5442; Consiglio di Stato sez. IV 18/03/2010 n.1624; Consiglio di Stato sez. IV 23/07/2012 n. 4204), Consiglio di Stato, sez. IV, 10 marzo 2014, n. 1099-

Art. 39 – NUOVE STRADE E NUOVI ACCESSI

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

Art. 40 – EDIFICI AD ALTA PRESTAZIONE ENERGETICA

1. Edifici ad alta prestazione energetica potranno essere realizzati in deroga alla tipologia tradizionale della zona agricola, sulla base di una progettazione accurata e di dettaglio che inserisca in modo armonioso il fabbricato nel contesto insediativo e che preveda soluzioni orientate al massimo risparmio energetico.
2. Rientrano nella presente categoria gli edifici energeticamente efficienti (minimo classe A), finalizzati al raggiungimento del massimo comfort ambientale attraverso la realizzazione di un involucro edilizio ad alta efficienza energetica.

TITOLO 7 – ZONE A STANDARD**Art. 41 – ZONE A STANDARD**

1. Sono zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.
2. Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti istituzionalmente competenti o di privati, in concessione o di proprietà degli stessi; l'utilizzo e l'esercizio degli impianti debbono essere in questi casi regolati da apposita convenzione registrata e trascritta; tale convenzione non è richiesta per le zone F5 e F6.
3. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano.

Art. 41.1. - F1 - aree per l'istruzione

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

Art. 41.2. - F2 - aree per attrezzature di interesse comune

5. All'interno di tali aree devono essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, quali: uffici pubblici, edifici per attività culturali, sociali, chiese, ecc.
6. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non può eccedere i 10.00 ml. fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.
7. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico si devono prevedere apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:
 - attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente;
8. attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.
9. All'interno delle zone F è compresa anche l'area cimiteriale.

Art. 41.3. – VERDE PRIVATO VINCOLATO

1. Trattasi di aree che per loro caratteristiche, ubicazione di protezione di visuali e di quanto altro a valenza paesaggistico-ambientale, sono indicate per la loro conservazione a verde secondo le seguenti caratteristiche:
 - Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone urbanizzate o urbanizzabili limitrofe;
 - Per le aree a parco, a giardino ad orto o a particolare cultura è vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata;
 - Per l'edilizia esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.
 - Per l'edilizia residenziale esistente sono ammessi aumenti di volume fino al 20% della cubatura in essere con un massimo di mc 150 per edificio.
 - Per i corpi di fabbrica esistenti e condonati ai sensi di legge è consentita la demolizione e ricostruzione di pari quantità di volume. La nuova edificazione dovrà rispettare la normativa del Nuovo Codice della Strada
 - Sono in ogni caso ammesse quelle costruzioni: chioschi, serre, ecc. legate alla coltivazione dei fondi o finalizzate a valorizzare le sistemazioni a verde e giardino, fatte salve in ogni caso le dovute autorizzazioni degli Enti competenti per il rilascio delle rispettive concessioni.
2. Le aree a verde privato dovranno essere considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, da sistemarsi a verde, per esprimere il carattere e la valenza dell'insediamento in cui ricadono.
3. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
 - a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.;
 - b) la funzione delle alberature nella delimitazione degli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;
 - c) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).
4. E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni di igiene all'interno degli spazi verdi al fine di prevenire l'insediamento di animali molesti, ovvero di rimuovere vegetazione infestante e rifiuti.
5. Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare lungo la viabilità ed i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.
6. Gli aumenti di volume sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici, con un massimo di 50 mc.

Art. 41.4. - F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport

1. Le aree destinate a parco devono essere sistemate a giardino con alberi ad alto fusto.
2. In esse si possono realizzare appositi percorsi pedonali o ciclabili nonché attrezzature ginniche; gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché eventuali chioschi per il ristoro.
3. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport possono essere realizzati edifici fino ad un rapporto di copertura massimo del 30% dell'area; l'altezza massima è fissata in 10.00 ml. fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.

Art. 41.5. - F4 - aree di parcheggio

1. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi; le aree con estensione superiore a 300 mq devono essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.
2. I parcheggi individuati esternamente alle aree urbane, in contesti agricoli, non possono essere pavimentati, né asfaltati, ma realizzati semplicemente in terra battuta, in ghiaia o con grigliati inerbati; la loro realizzazione non consente sbancamenti o scavi del terreno di profondità maggiore di 50 cm.

Art. 41.6. - F5 - impianto militare

1. La zona F5, così come perimetrata dalla lettera "G" – "Vincolo militare giallo" sulle tavole del PRG in scala 1:5.000 e 1:2.000, è di proprietà del Ministero della Difesa e per essa non esistono norme edilizie applicabili da parte del Comune.
2. Entro tale area è vietato quanto segue:
 - a) fare piantagioni di essenza tale (es. alberi di alto fusto, canapa, granoturco, ecc.) che possano impedire la possibilità di vista e di tiro; fare determinate operazioni campestri (quali: scassare il terreno con mine, bruciare i residui delle piantagioni, e quanto altro possa essere ritenuto pericoloso per la sicurezza dell'impianto A.M. - Aeronautica Militare);
 - b) lasciare seccare sul posto i prodotti delle coltivazioni;
 - c) costruire strade;
 - d) fabbricare muri, edifici industriali e civili od altre strutture in elevazione;
 - e) fare elevazioni di terra o di altro materiale;
 - f) scavare fossi od altri vani, ad eccezione di cunette per lo scolo delle acque, della profondità massima di cm. 50;
 - g) impiantare condotte elettriche sopraelevate, di gas o di liquidi infiammabili;
 - h) impiantare depositi di gas o di liquidi infiammabili.
3. Per le colture ad alto reddito, da determinare di volta in volta in relazione alle condizioni ambientali ed ai cicli di coltivazione locali, la distanza di ml. 100 sarà ridotta a ml. 50 con l'obbligo di non fare covoni entro il limite di ml. 100 dalla recinzione interna della rete dell'impianto A.M. (Aeronautica Militare).

4. Nelle zone perimetrate con i simboli "G"- "R"- "V", qualsiasi tipo di intervento urbanistico ed edilizio deve essere riferito al Decreto del Comando I° Regione Area n° 84/A del 17.07.1992, allegato n° 2 valido fino al 17.07.97, come prorogato per cinque anni dal Decreto n° 84/B del 03.09.1997.

5. 2. Area perimetrata con lettera "R"- "Vincolo militare rosso", sulle tavole del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000.

Entro tale area è vietata la costruzione di strade, edifici industriali e case di civile abitazione.

6. Area perimetrata con lettera "V"- "Vincolo militare Verde" sulle tavole del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000.

Entro tale area è vietato realizzare edifici industriali e gruppi numerosi di case.

In tal senso si precisa che per "gruppo numeroso di case" debba intendersi un numero minimo di cinque casolari, ciascuno abitato da un solo nucleo familiare, separato da un altro gruppo da una distanza di almeno 100 ml.

Potrà pertanto essere autorizzata la realizzazione di uno o più complessi costituiti da un massimo di quattro edifici, ciascuno abitato da non più di un nucleo familiare, purché la densità abitativa degli stessi sia limitata.

Dette autorizzazioni potranno essere rilasciate dal Comando I° Regione Area previa specifica verifica sulle relative condizioni di sicurezza.

Ogni richiesta di titolo abilitativo all'interno della fascia di rispetto militare necessita del preventivo nulla osta dell'Ente Competente.

Art. 41.7. Fb.1 - EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI

1. Si faccia riferimento agli "Artt. 31bis - Edifici e attrezzature di interesse comune per servizi religiosi e 31ter - Realizzazione e pianificazione delle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi" di cui alla LRV n° 11/2004 e smi.
2. La Regione e i comuni del Veneto, ciascuno nell'esercizio delle rispettive competenze, individuano i criteri e le modalità per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica, delle confessioni religiose, i cui rapporti con lo Stato siano disciplinati ai sensi dell'articolo 8, terzo comma, della Costituzione, e delle altre confessioni religiose.
3. Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi riguardano:
 - a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici, compresa l'area destinata a sagrato;
 - b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
 - c) gli immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
 - d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone, in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.
4. Al fine di assicurare una adeguata qualità urbana, per le aree e per gli immobili da destinarsi alla realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi vanno valutate:
 - a) a presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate. Nel caso la viabilità di accesso risultasse assente o inadeguata, il progetto deve prevedere

- l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti. Non sono ammesse aree per le quali risultino accessi difficoltosi o promiscui.
- b) la presenza di opere di urbanizzazione primaria. Nel caso tali opere di urbanizzazione risultassero assenti o inadeguate, il progetto deve prevedere l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti.
 - c) spazi adeguati da destinare a parcheggio pubblico. Tali spazio sono dimensionati assimilando le necessità di parcheggio a queste degli spazi commerciali, prevedendo cioè una dotazione di almeno 1mq/mq di SUL.
 - d) la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture da parte di disabili, con particolare attenzione all'accessibilità esterna e alla possibilità di fruizione degli spazi interni ed esterni.
 - e) la conformità e la congruità con le previsioni degli strumenti territoriali sovraordinati ed in particolare con riferimento al loro inserimento nel contesto urbano e paesaggistico, prevedendo tali attività esclusivamente all'interno delle ZTO destinate ad attività di interesse comune opportunamente individuate sulla base della rispondenza del progetto ai precedenti criteri insediativi.
5. L'individuazione di specifiche aree per servizi individuate ai sensi dell'articolo 31, comma 2, lettere d) ed f) segue la procedura di Variante al Piano degli Interventi e viene preceduta da opportune forme di concertazione e partecipazione.
6. Per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi nonché per l'attuazione degli impegni di cui al comma 4 il richiedente sottoscrive con il Comune una convenzione contenente anche un impegno fideiussorio adeguato a copertura degli impegni assunti. Nella convenzione è previsto l'impegno ad utilizzare la lingua italiana per tutte le attività svolte nelle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, che non siano strettamente connesse alle pratiche rituali di culto.
7. Le attrezzature di cui al presente articolo costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

TITOLO 8 – VINCOLISTICA**ART. 42 - ALLINEAMENTI - VINCOLI - FASCE DI RISPETTO****Art. 42.1 - Fasce di rispetto stradale**

1. L'edificazione e l'estensione della fasce di rispetto stradale è regolata dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 di approvazione del Nuovo Codice della strada e dal DPR 16 dicembre 1992, n. 495 come modificato dal DPR 26 aprile 1993, n. 147 e s.m.i.
2. Le fasce di rispetto campite nelle planimetrie di progetto sono indicative in quanto la delimitazione di centro abitato ai sensi del suddetto Decreto può essere variata con Delibera di Giunta Comunale.
3. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.
4. In tali zone pur non essendo non sono consentite nuove costruzioni, sono tuttavia ammessi:
 - la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relativi accessori;
 - cabine di distribuzione elettrica;
 - linee telefoniche e telegrafiche e relative cabine;
 - reti tecnologiche di distribuzione (idrica, fognature, metanodotti, ecc.);
 - recinzioni, purché non ostacolino la visibilità e siano a distanza adeguata
5. Il rilascio dei titoli autorizzativi per la realizzazione delle opere elencate è subordinata al parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.
6. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
7. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.
8. Sono fatte salve le deroghe concesse dall'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto.
9. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto al momento della adozione del PI, sono consentite inoltre le seguenti opere:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia,
 - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico fino a complessivi 800 mc, nei limiti e nelle modalità ai sensi della LRV n° 11/2004 e s.m.i. e ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
10. Relativamente agli ampliamenti all'interno delle fasce di rispetto stradali ai sensi dell'art.4ter della LRV n° 30/2016: si riporta l'articolo della normativa citata vigente:

4 ter. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi

comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria."

11. E' facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica in sede di rilascio del titolo abilitativo ammettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di approvazione del PI purché ciò non contrasti con le esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.
12. In caso di discordanza tra la le fasce segnate in tavola del PI e la determinazione del Comune, prevale la determinazione del Comune.
13. In caso di discordanza tra la fascia di rispetto visualizzata graficamente e la diversa fascia riferita alla classificazione stradale ai sensi del Codice della Strada, si faccia riferimento a quest'ultimo, senza necessità di variante al PI.
14. In caso di classificazione di strade private, o private a uso pubblico come da Registro comunale (assimilabili alle Strade locali F), si faccia riferimento alla classificazione comunale di cui al comma 19 del presente articolo, indipendentemente dalla graficizzazione della fascia sulle tavole grafiche.
15. A norma dell'art. 37 della LRV 11/2004 sono consentite le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
16. Ai sensi dell'art. 3, comma 1 (punto 10) del Nuovo Codice della Strada, di cui al D.L. 285/92, si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
17. Ai fini della determinazione delle distanze all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PI, da applicarsi in funzione della larghezza della strada, quest'ultima corrisponde alla sede destinata al transito dei veicoli, maggiorata di eventuali piste ciclabili, marciapiedi e passaggi pedonali qualora si presentino alla prima attigui; nel caso di strade con allargamenti per aree di parcheggio laterali o destinati ad altri usi (ad esempio: piazzole per panchine, pali di illuminazione, cassonetti...), la distanza viene riferita alla sezione stradale vera e propria, senza tenere conto di detti allargamenti; salve diverse disposizioni specifiche, sono di norma comunque da rispettarsi gli allineamenti prevalenti esistenti, quando questi comportino entità maggiori dei limiti come sopra determinati;

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

	B strade extraurban e principali	C strade extraurban e secondarie	D strade urbane di scorrimen to	E strade urbane di quartier e	F strade vicinali	F strad e locali
Fuori dai centri abitati	40 m	30 m	-	-	10 m	20 m
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili	20 m	10 m	-	-	10 riducibili a 5	5
	B strade extraurban e principali	C strade extraurban e secondarie	D strade urbane di scorrimen to	E strade urbane di quartier e	F strade vicinali	F strad e locali
Dentro i centri abitati	-	-	20 m	10 m	5m 10m per gli edifici produttivi	

19. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile dell'ULSS o suo incaricato.
20. In ogni caso l'orientamento degli edifici, la destinazione d'uso degli ambienti fronte strada, la distribuzione interna degli spazi abitativi dovrà essere studiata in modo tale da mitigare l'impatto del rumore da traffico veicolare: al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale è, infatti, consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate.
21. In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, devono rispettare le distanze previste dal D.Lgs. 285/1992 Codice della Strada e dal DPR 495/1992 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.
22. Limitatamente alle strade "F" è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento delle nuove recinzioni con quelle esistenti alla data di adozione del P.R.C. purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.
23. Le caratteristiche degli accessi diretti dalla proprietà privata (art. 22 del Nuovo Codice della Strada) sono consentiti solo su strade di tipo E e F e sono regolate dall'Art. 46 del Regolamento di Attuazione.

Art. 42.2 - Fascia di rispetto cimiteriale

1. Si richiama l'Art. 29 - Cimiteri/Fasce di rispetto del PATI.
2. L'edificazione e l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale sono regolate principalmente

- dal T.U. L.L. S.S. approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265 modificato con L. 17.10.1957 n.983, dalla L. 13.3.1958 n.216, dalla LRV 31.5.1980 n.78, dal D.P.R. 11.2.1961 n.257 e dal D.P.R. 21.10.1975 n.803 e dal D.P.R. 10.09.1990 n°285.
3. Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate principalmente alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde.
 4. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
 5. E' ammesso a titolo precario la installazione di chioschi per la vendita di fiori.
 6. Possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo previo parere favorevole dell'Autorità Competente alla tutela del vincolo.
 7. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con natura storico-monumentale-architettonica del PATI, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.
 8. Le aree comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
 9. Come previsto dalla L. 166/2002, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso consentiti ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – RD 1265/1034, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
 10. La definizione degli impianti cimiteriali si rinviene nell'art. 56 del D.P.R. 10.09.1990 n. 285 – che riproduce sostanzialmente l'abrogato art. 54 del Decreto del Presidente della Repubblica 21 ottobre 1975, n. 803 – il quale permette di affermare che gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie, siano da considerarsi opere di urbanizzazione primaria:
 - " 1. La relazione tecnico-sanitaria che accompagna i progetti di ampliamento e di costruzione di cimiteri deve illustrare i criteri in base ai quali l'amministrazione comunale ha programmato la distribuzione dei lotti destinati ai diversi tipi di sepoltura.
 - 2. Tale relazione deve contenere la descrizione dell'area, della via di accesso, delle zone di parcheggio, degli spazi e viali destinati al traffico interno, delle eventuali costruzioni accessorie previste quali deposito di osservazione, camera mortuaria, sale di autopsia, cappelle, forno crematorio, servizi destinati al pubblico e agli operatori cimiteriali, alloggio del custode, nonché impianti tecnici.
 - 3. Gli elaborati grafici devono, in scala adeguata, rappresentare sia le varie zone del complesso, sia gli edifici dei servizi generali che gli impianti tecnici".
 11. Per gli interventi ammessi all'interno della fascia di rispetto cimiteriale si faccia riferimento a quanto previsto dalla LRV n° 30/2016:

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

Art. 42.3 - Metanodotto Snam

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

Art. 42.4. – Aree a rischio archeologico

1. Si faccia riferimento agli *"Art. 38.5 – Aree a rischio archeologico di epoca preistorica"* e *"Art. 38.6 – Sito a rischio archeologico di epoca romana-medievale"* del PATI.
2. Il PATI ha individuato puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.
3. Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.
4. Ogni intervento che comporti operazioni di scavo e subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessità di individuare aree di rispetto o
5. di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali.
6. Tutti gli interventi previsti all'interno di queste aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino i 50 cm di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima ancora della loro presentazione in Comune, e successivamente alla notifica della denuncia di inizio lavori (DIA) presso la stessa.
7. Alla DIA ed al Permesso di Costruire da presentare in Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della DIA stessa presso la Soprintendenza Archeologica.

8. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.

Art.. 42.5. – Coni visuali

1. Si faccia riferimento all'Art. 54 - Coni visuali" del PATI.
2. Il PATI in corrispondenza di edifici e complessi a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale individua i principali coni visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e prevede la valorizzazione delle relazioni visive tra le parti di paesaggio messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche come "cono visuale".
3. Le aree libere individuate lungo la viabilità comunale, attraverso le quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi del paesaggio agrario, sono inedificabili; inoltre vanno tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva.
4. Il PI, promuovendo azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti, prevede le seguenti prescrizioni e direttive:
5. la realizzazione di manufatti che possono comportare il cambiamento dello "skyline" esistente comporta che in fase progettuale e localizzativa si tenga conto delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione e della presenza di eventuali coni visuali previsti dal PRG e dal PAT e confermati dal PI.
6. I manufatti dovranno essere preferibilmente localizzati in posizioni e quote di limitata percezione visiva: l'intervento dovrà essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere minimizzato; qualora appaia suscettibile di particolare incidenza nel contesto ambientale esistente, si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, o verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.
7. In ambiti di particolare valenza ambientale nella progettazione dei manufatti di cui al presente articolo, va predisposto uno specifico studio di mitigazione volto ad assicurare la permanenza delle caratteristiche percettive tradizionali dei luoghi e il mantenimento di corridoi ecologici efficienti che assicurino l'interconnessione delle aree a più elevata naturalità.
8. Quando è possibile, in presenza di muri esistenti, è preferibile progettare un impianto unitario dei manufatti, per evitare l'eccessiva dispersione di fabbricati sul territorio e per permettere un rapporto diretto visivo e percettivo delle tettoie con gli edifici di pertinenza.
9. Le indicazioni di cui al presente articolo, prevedono indicativamente l'inedificabilità degli ambiti individuati per una profondità minima di 100 mt, fatta salva verifica puntuale con opportuni elaborati e foto inserimenti della preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti come indicati dal PAT.

Art.. 42.6. – Vincolo monumentale

1. Si richiama l'Art. 10 – Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 – Elementi puntuali e ambiti" del PATI.
2. Si tratta dei manufatti, degli ambiti e degli immobili di interesse storico e monumentale vincolati e sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi della ex Legge 1089/39 e s.m.i.

come sostituita dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per i quali gli interventi dovranno tendere alla conservazione e recupero dei caratteri originari del monumento.

3. Gli interventi sugli immobili e relative pertinenze sottoposti a tutela diretta o indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 devono garantire la protezione e la conservazione dei caratteri dell'impianto originario.
4. Ogni intervento sarà comunque ammesso solo dopo il parere favorevole della Soprintendenza di competenza.

Art.. 42.7. – Rete ecologica da P.A.T.I

1. Per gli ambiti della rete ecologica si richiamano le disposizioni di cui agli articoli delle NT del PATI.
2. Si richiamano dal PATI i seguenti articoli, a cui si rimanda:

Art. 57 - Corridoi ecologici principali e secondari

3. Qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare ulteriori strutture, queste dovranno essere preferibilmente localizzate nelle aree marginali della rete ecologica, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.
4. In particolare, anche sulla base di idonee misure gestionali, dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.
5. Sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PATI.
6. Gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.
7. Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica.
8. La realizzazione e il mantenimento degli elementi della Rete ecologica previsti dal PATI sono vincolanti. Il PI e i PUA possono prevedere delle modifiche alla loro localizzazione conseguenti all'implementazione degli interventi, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche introdotte in sede di PI e di PUA non possono comunque stravolgere gli obiettivi ed i contenuti progettuali del PATI, e devono mantenere la conformità alle disposizioni degli strumenti sovraordinati vigenti.

Art.. 42.8. – Area non idonea

24. Si richiama l' Art. 36 – Aree idonee, idonee a condizione e non idonee delle NT del PATI e si confermano le perimetrazioni riportate sulla Tavola 3 – Carta delle Fragilità

25. Sulla base delle analisi, e ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, del D.M. 11/03/1988, L. n°64/1974, C.R. n°9/2000, D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni, la classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle eventuali problematiche relative ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.
26. Si tratta di aree molto esposte al rischio geologico – idraulico.
27. La nuova edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione a causa del rischio esondazione e della presenza nel sottosuolo di terreni con caratteristiche geotecniche pessime.
28. Nelle aree appartenenti a questa categoria è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, discariche, depositi di inerti, e tutto ciò che comporti rilevanti modifiche del terreno, fatte salve le opere inerenti il mantenimento dei deflussi idrici, la difesa ed il consolidamento del suolo e sottosuolo.
29. Non si esclude però la possibilità di interventi particolari di superiore interesse pubblico come ad esempio la realizzazione di servizi (acquedotti, elettrodotti, fognature, strade pubbliche, etc.) o i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative o modifiche del carico urbanistico. Gli interventi non devono interessare elementi strutturali e non devono essere in contrasto con il D.M. 14/01/2008; Rimane l'esclusione di demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino eccessive variazioni di sedime;
 - realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o reti tecnologiche;
 - opere di difesa, sistemazione, manutenzione, ripristini ambientali e di gestione del territorio in genere.
 - interventi legati alla realizzazione di nuove infrastrutture portuali o alla riqualificazione funzionale e logistica dei porti esistenti, alla realizzazione di servizi ed attrezzature per la portualità di cui all'art.21.12 del PAT, alle attrezzature connesse con il turismo e la balneazione;
 - gli interventi di ampliamento di edifici per abitazione esistenti, compresi quelli previsti all'art. 44, comma 4, lett. a) della L.R. 11/04 e s.m.i., purché in aderenza al fabbricato esistente e nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme.
30. In ogni caso i progetti per tali interventi dovranno sempre essere accompagnati e resi compatibili con Relazioni geognostiche specifiche, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio preventivi.
31. A seguito di studi dettagliati è possibile la ripermimetrazione degli ambiti inseriti dal PATI, attraverso la predisposizione di apposita variante al PI.

TITOLO 9 - NORME TRANSITORIE E FINALI**ART. 43 - DEROGHE**

1. Il Sindaco può rilasciare licenza in deroga alle norme e alle previsioni del PI quando trattasi di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico e generale ai sensi della normativa vigente.

ART. 44 - ADEGUAMENTI

1. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al P.A.T. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.
2. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del P.A.T. che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.
3. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.
4. Sono fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla legislazione nazionale e regionale e dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

ART. 45 - REVOCA DEL PRG VIGENTE

1. Il presente PI sostituirà il PRG vigente approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

ART. 46 - SALVAGUARDIA

1. Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO 10 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL PAT IN RAPPORTO ALLA VAS**ART. 47 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO IN RAPPORTO ALLA VAS**

1. In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.A.T.I. determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.
2. L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.
3. Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del P.A.T.I, in rapporto alla V.A.S., sono così determinate:
 - ❖ L'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio;
 - ❖ Annualmente e comunque entro un anno dalla approvazione del primo P.I., contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione;
 - ❖ Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S.;
 - ❖ La relazione evidenzierà sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T. con particolare riferimento:
 - al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
 - alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi;
 - all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dell'edilizia;
 - alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili e alla conservazione e valorizzazione del sistema NATURA 2000 e delle aree naturalistiche di livello regionale;
 - all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.
1. In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione così come individuate dalla V.A.S..

TITOLO 11 – DEFINIZIONI GENERALI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dalle seguenti definizioni, aggiornate sulla base delle definizioni valide a livello nazionale. Si richiama la Gazzetta Ufficiale 268 del 16 novembre 2016 in cui è stata pubblicata l'intesa Stato, Regioni e Comuni che riguarda l'adozione del Regolamento Edilizio Unico di cui all'art. 4, comma 1 sexies del DPR 380/2001 e smi:

St = Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Sf = Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Rc = Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale (superficie coperta/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate.

Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, porticati o simili, con esclusione solo di poggiali sporgenti e gronde purché aventi uno sbalzo non superiore a m 1,40. In caso contrario va computata la maggiore sporgenza. Il rapporto esposto nelle tabelle degli indici stereometrici delle zone "B" di completamento è da ritenersi vincolante solo per i lotti ineditati.

It = Indice di fabbricabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificio esistente. Esprime il rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale dell'area d'intervento, classificata come edificabile dal PI.

If = Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificio esistente.

Carico urbanistico CU

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni Territoriali

DT Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie coperta SC

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra , con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie permeabile

SP Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indice di permeabilità

IPT/IPF Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indice di copertura

IC Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie totale ST

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Superficie lorda SL

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Superficie utile SU

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria

SA Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Superficie complessiva

SC Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva: Volume della costruzione della somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani: è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Volume tecnico: Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento, di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc...)

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Altezze dei fabbricati e Numero dei piani**1. Altezza lorda**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

2. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

3. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Per le eventuali trasformazioni di edifici esistenti o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico vincolati per legge ai sensi del DLgs. 42/2004.

– La quota zero si calcola come segue:

1. nelle zone pianeggianti e nel tessuto urbano consolidato, l'altezza va riferita alla quota del colmo strada o dal marciapiede stradale del fronte lotto;
2. per le zone rurali alla quota media del lotto di pertinenza;
3. su terreno inclinato, l'altezza viene misurata dalla quota di riferimento 0,00 corrispondente alla più bassa quota del terreno; iv. nel caso di riporti artificiali di terreno, l'altezza si misura comunque dal piano di campagna originario o dalla quota strada.

Nella Z.T.O. A, per gli interventi di ristrutturazione con sopraelevazione (d) e quelli di sostituzione edilizia e1, l'altezza indicata nella tav. 45 si riferisce all'intradosso delle cornici di gronda. In caso di atto d'obbligo o di accordo pubblico/privato inserito dal Piano degli Interventi con specifica variante, si faccia riferimento a quanto sottoscritto e approvato in dettaglio dalla proposta progettuale.

4. **Altezza utile**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

TITOLO 12 – DISCIPLINA DELLE DISTANZE

Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

a) **Distanza dai confini:** la distanza tra la proiezione orizzontale della superficie coperta e i confini di proprietà; tale distanza dovrà essere pari almeno alla metà dell'altezza del fronte rivolto verso il confine.

- rappresenta la lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "*bow window*", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza ai sensi delle presenti disposizioni.
- Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, tale distacco viene fissato in via generale, ad esclusione della Città storica, in mt. 5,00.
- Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme o dai PUA, fermo restando, salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, il rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68, è sempre ammessa l'applicazione delle norme civilistiche sulla distanza dai confini, sulla sopraelevazione e sulla prevenzione ai sensi degli artt. 873 e ss. c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli artt. 875 e 877, comma 2, c.c.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico.

m) **Distanza dalle strade:** la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, marciapiedi, ecc.); rappresenta la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

n) **Distacco tra i fabbricati:** la distanza minima tra la posizione orizzontale delle superfici coperte prospicienti dei fabbricati. Nella sua misura non si tiene conto di gradinata, scale esterne, balconi, cornicioni, pensiline e altri simili sporti, finché la sporgenza non supera ml. 1,20. Per la parte che supera tale sporgenza si dovrà tener conto nella determinazione del distacco tra i fabbricati.

Nelle Zone C (parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi) è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, inoltre, devono essere pari alla larghezza della strada aumentata, per ciascun lato, di:

- 5,00 m , per strade di larghezza inferiore a 7 m

- 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m
- 10,00 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15 m

o) Distanza da stalle e concimaie: la distanza misurata radicalmente sul piano orizzontale.

p) Distanza degli edifici dai limiti di zona: i confini tra zone urbanistiche sono assimilati ai confini di zona nel caso di confini tra zona residenziale o produttiva con zone agricole, di rispetto stradale o di vincolo (fluviale, cimiteriale, ferroviario ecc.) se ricadenti nella medesima proprietà.

q) Distanze volumi tecnici: Così come disposto dall'art. 11 bis della L.R. 32/2013 gli ascensori esterni e i sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici sono da considerarsi volumi tecnici, esclusi pertanto dal calcolo del volume o dalla superficie e soggetti alle norme del codice civile in materia di distanze.

DISCIPLINA DELLE DISTANZE - DEFINIZIONI SIGNIFICATIVE				
COSTRUZIONE	VEDUTE O PROSPETTI	LUCI	LUCI IRREGOLARI	INTERCAPEDINI NOCIVE
Rientrano nel concetto civilistico i costruzioni le parti dell'edificio quali scale, terrazze e corpi avanzati che, seppur non corrispondano a volumi abitativi coperti, siano destinati a estender e ampliare la consistenza del fabbricato; non sono tali le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, come le mensole, i cornicioni, le grondaie e simili. (Cds, sez. IV ordinanza n. 424/2010)	Finestre o aperture che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente (art. 900 del c.c.)	Finestre o aperture che danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino (art. 900 del c.c.), aventi i seguenti requisiti (art. 901 del c.c.) 1) sono munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati; 2) hanno il lato inferiore a un'altezza non minor di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno e non minore di due metri se sono ai piani superiori; 3) hanno il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi on o costante di osservare l'altezza stessa.	Apertura e finestra che non ha i caratteri di veduta e di prospetto (art. 902 del c.c.) e neppure quelli previsti per le luci. Il vicino ha sempre diritto di esigere la loro regolarizzazione ovvero la chiusura.	L'intercapedine che si crea tra costruzioni che si fronteggiano si potrà ritenere nociva quando la distanza tra le pareti non consente idonei ricambi d'aria dei locali che si affacciano con finestre, ovvero l'illuminamento naturale (valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%) degli stessi locali nei valori prefissati dal D.M. 5-7-1975. La normativa sull'illuminamento naturale assume significato anche ambientale e di risparmio energetico.

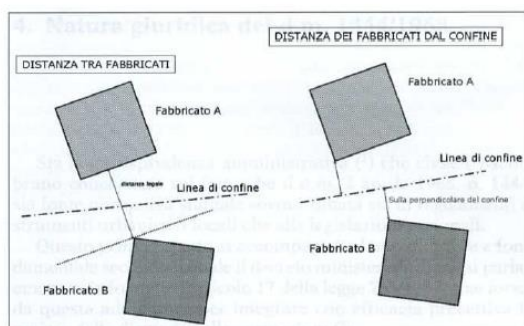
Modalità di calcolo

- Le distanze si misurano dalla superficie esterna dei muri o di qualsiasi avancorpo o elemento, purché rientrino nel calcolo della superficie coperta. Ai fini del calcolo delle distanze va considerata l'altezza di ciascuna parete.
- Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, misurata secondo quanto sopra specificato.
- Non vengono considerati ai fini delle distanze dai confini e dei distacchi fra fabbricati, anche i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 1,00 m
- Per altezza delle pareti, ai fini del computo delle sole distanze, deve intendersi l'altezza del paramento esterno dell'edificio riferita a ogni punto del perimetro dello stesso. La stessa va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e il punto di incontro tra superficie esterna della parete e l'imposta della copertura misurata all'estradosso, comprensiva di eventuale cornice in presenza di timpano, o la quota superiore del parapetto cieco in caso di copertura a terrazza.

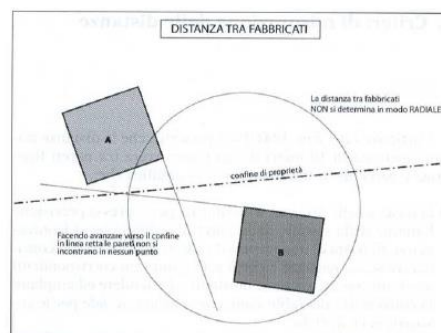
e. Nel caso di coperture a due falde con pendenza superiore al 40% e con altezza del timpano maggiore a 2,50 m, e per coperture curve, l'altezza per il solo calcolo delle distanze va riferita alla media tra punto minimo e massimo della copertura.

SCHEMI GRAFICI

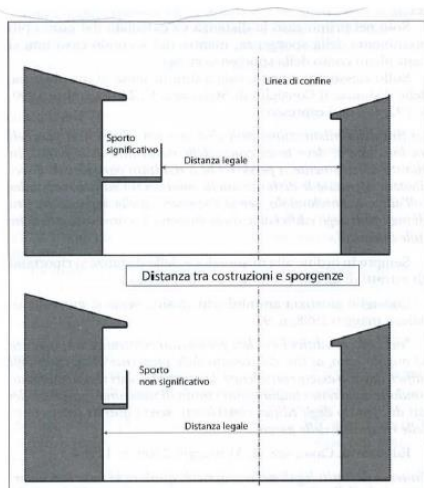
Distanze per DM 1444/68



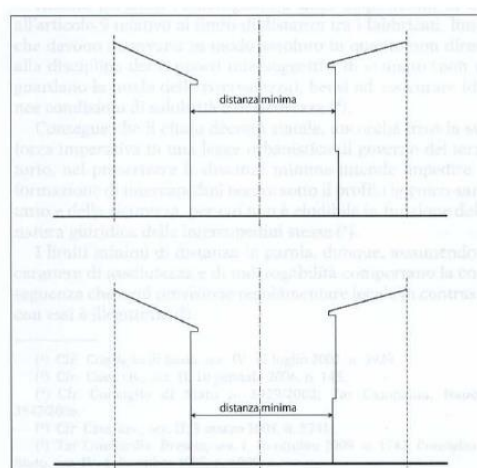
Distanze per DM 1444/68



Distanze aggetti



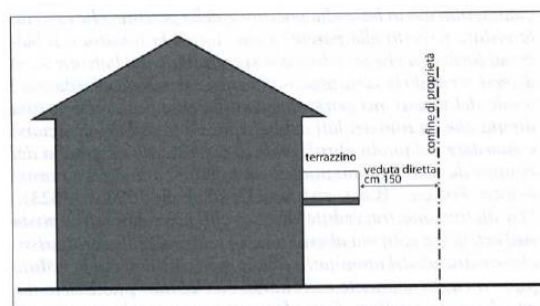
Distanze aggetti



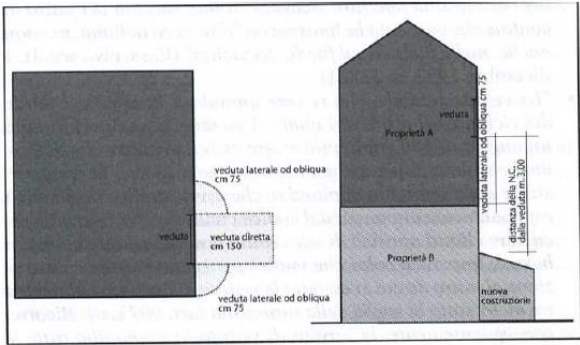
Fabbricati antistanti



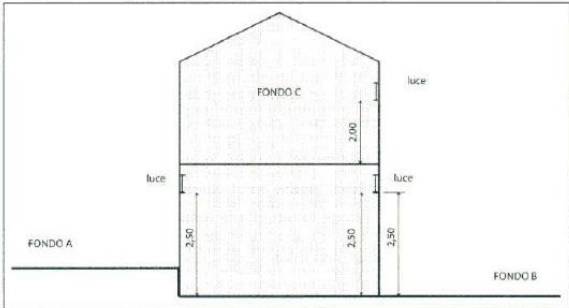
Veduta diretta per Codice civile



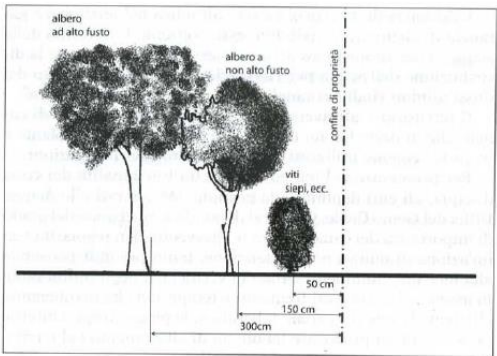
Vedute per Codice civile



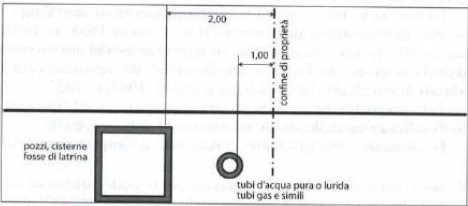
Luci per Codice civile



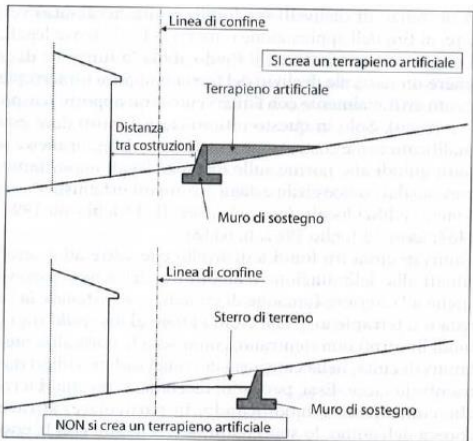
Distanze piante per codice civile



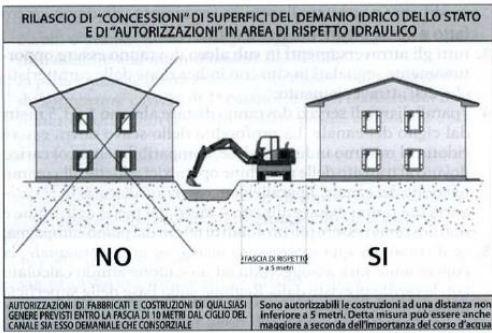
Distanze cisterne e tubazioni per codice civile



Distanze per terrapieni artificiali



Distanze dai fossi e corsi d'acqua



ALLEGATO 1 - MODELLO RICHIESTA AMBITO EDIFICAZIONE DIFFUSA

Ambito di edificazione diffusa

Località	Richiesta n.
(Compilazione a cura dell'UTC)	

OGGETTO: Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in zone a bassa volumetria: ambiti di edificazione diffusa

Il/la sottoscritto/a _____
(Nome e Cognome)
C.F. _____

Nato/a a _____ il _____
(luogo di nascita) (data di nascita)

Residente a _____
(Comune, via, n° civico)

Telefono n. _____ ev. Fax n. _____ e-mail _____

In qualità di

(Proprietario / comproprietario / usufruttuario / detentore di altro diritto reale)

del terreno catastalmente identificato nel Comune di Concamarise:

- al foglio _____, mappale/i _____ avente superficie di _____ mq,
- beneficiante dell'accessibilità viaria al mappale nel quale intende edificare l'edificio, come meglio individuato e rappresentato nella planimetria allegata;

CHIEDE

di poter realizzare una nuova costruzione da adibire ad abitazione sul terreno sopra citato per:

- ☐ sé e/o il proprio nucleo familiare;
- ☐ per il figlio / la figlia con nucleo a se stante;
- ☐ per _____

il/la

per altra persona con il/la quale intercorra un rapporto di parentela non superiore al IV grado secondo il rapporto giuridico; (specificare rapporto di parentela intercorrente es. nipote, cugino/a, ecc.) di cui dichiara a seguito per esteso nominativo ed anagrafica:

Il/la beneficiario/a della nuova abitazione _____
(Nome e Cognome)

_____ C.F. _____

Nato/a a _____ il _____

(luogo di nascita) _____ (data di nascita) _____
Residente a _____

Telefono n. _____ ev. Fax n. _____ e-mail _____

DICHIARA

- ☐ di avere la disponibilità e/o proprietà di fabbricati ricadenti nell'ambito dell'edificazione diffusa interessata dalla presente richiesta e più precisamente degli immobili catastalmente identificati al foglio n. _____ mappali n. _____;
- ☐ di non essere soggetto, quale imprenditore agricolo, alle disposizioni di cui all'art. 44 e 45 della LRV n° 11/2004 e s.m.i;

SI IMPEGNA

1. a realizzare almeno n.1 posti auto, nelle misure di almeno 2,50×5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa. In alternativa, nell'impossibilità di realizzare tale posto auto, viene prevista la monetizzazione o la realizzazione di stessa metratura in ambito concordato con l'Amministrazione comunale, previa sottoscrizione di apposita convenzione e/o atto unilaterale.
2. a istituire un atto unilaterale d'obbligo formale per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente, consapevole che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni legali anche risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata;
3. affinché eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria, siano a carico proprio o di chi effettivamente costruirà la nuova abitazione;
4. a rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.
5. A versare il contributo perequativo nelle forme previste dall'Amministrazione.

Si allegano, inoltre, alla presente:

- ☐ estratto della tavola 4 del PAT con individuazione dell'area;
- ☐ estratto catastale con individuazione dell'area;
- ☐ estratto del PRG/PI vigente con individuazione dell'area;
- ☐ foto del lotto e del contesto;
- ☐ superficie fondiaria;
- ☐ indicazione di massima del volume richiesto su planimetria in scala 1:200/1:500;
- ☐ titoli abilitativi;

Concamarise, lì _____

Per accettazione,

(Firma del richiedente)

(Firma del familiare interessato a costruire)