



COMUNE DI ROSA'
Provincia di Vicenza

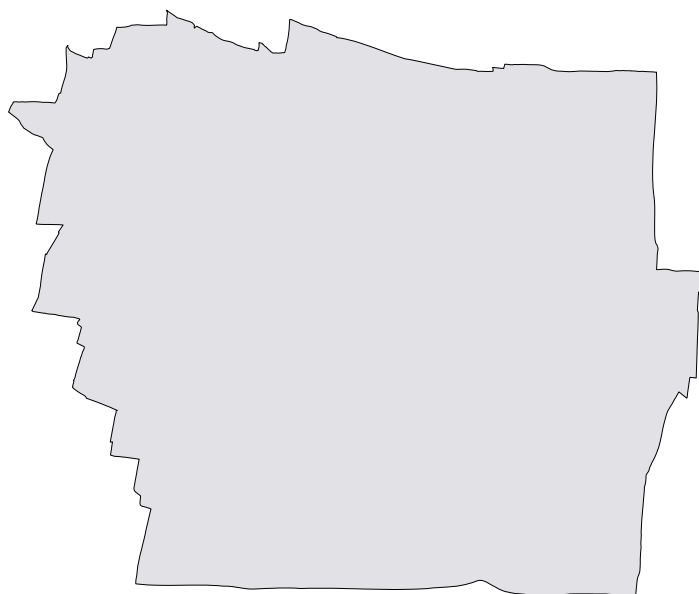
P.I.
PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE N. 1/2021

Elaborato

5

Norme Tecniche Operative

Edizione adeguata su mandato della D.C.C. n.12 del 30/04/2022



Sindaco

rag. Paolo Bordignon

Ufficio di Piano

arch. Mirko Campagnolo
arch. Pamela Zanardello

Progettista

ing. Luca Zanella

VAS

pian. terr. Chiara Nichele

maggio 2022

Piano Assetto Territorio approvato con D.G.R.V. n. 1409 del 15.01.2007 – B.U.R. n. 51 del 05.06.2007

Piano Interventi aggiornato con le seguenti varianti:

1. P.I. - Approvato con D.C.C. n. 42 del 09.08.2007
2. Variante P.I. 1/2007 - Approvata con D.C.C. n. 18 del 24.04.2008
3. Variante P.I. 1/2008 - Approvata con D.C.C. n. 78 del 29.12.2008
4. Variante P.I. 2/2008 - Approvata con D.C.C. n. 19 del 30.03.2009
5. Variante P.I. 1/2009 – Approvata con D.C.C. n. 70 del 02.11.2009
6. Variante P.I. 2/2009 – Approvata con D.C.C. n. 20 del 03.05.2010
7. Variante P.I. PL3 – Approvata con D.C.C. n. 39 del 30.09.2010
8. Variante P.I. 1/2010 – Approvata con D.C.C. n. 50 del 29.11.2010
9. Variante P.I. 2/2010 – Approvata con D.C.C. n. 10 del 21.02.2011
10. Variante P.I. 1/2011 – Approvata con D.C.C. n. 58 del 28.11.2011
11. Variante P.I. 2/2011 – Approvata con D.C.C. n. 57 del 28.11.2011
12. Variante P.I. 1/2012 – Adottata con D.C.C. n. 7 del 23.01.2012 (sospesa)
13. Variante P.I. 2/2012 – Approvata con D.C.C. n. 41 del 27.07.2012
14. Variante P.I. 3/2012 – Approvata con D.C.C. n. 17 del 29.03.2013
15. Variante P.I. 1/2013 – Approvata con D.C.C. n. 19 del 14.04.2014
16. Variante P.I. 1/2014 – Approvata con D.C.C. n. 52 del 15.09.2014
17. Variante P.I. 2/2014 – Approvata con D.C.C. n. 53 del 17.10.2014
18. Variante P.I. 1/2015 – Approvata con D.C.C. n. 24 del 15.06.2015
19. Variante P.I. 1/2016 – Approvata con D.C.C. n. 26 del 04/07/2016
20. Variante P.I. 2/2016 – Approvata con D.C.C. n. 48 del 21/11/2016
21. Variante P.I. 3/2016 – Approvata con D.C.C. n. 12 del 20/03/2017
22. Variante P.I. 1/2018 – Approvata con D.C.C. n. 39 del 28/06/2018
23. Variante P.I. 1/2019 – Approvata con D.C.C. n. 34 del 23/06/2020
25. Variante P.I. 1/2021 – Approvata con D.C.C. n. 12 del 30/04/2022

MAGGIO 2022

**NORME TECNICHE
OPERATIVE**

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
CAPO I - FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)	6
Art. 1 - ELABORATI DEL P.I.	6
Art. 2 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI	6
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI.....	7
Art. 3 - INDICI URBANISTICI	7
Art. 4 - INDICI EDILIZI	7
Art. 5 - VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA	7
Art. 6 - DISTANZE TRA I FABBRICATI.....	8
Art. 6 bis - DISTANZE DALLE STRADE.....	8
Art. 7 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA.....	8
Art. 8 - DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA.....	9
Art. 9 - DISTANZE DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI.....	9
Art. 10 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE DI COMPLETAMENTO	9
Art. 11 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE DI ESPANSIONE O DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA SOGGETTE A P.U.A.	10
Art. 12 - MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI	11
Art. 13 - PARCHEGGI PRIVATI	11
CAPO III - CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO	13
Art. 14 - DISPOSIZIONI GENERALI	13
Art. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA	13
Art. 16 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	13
Art. 17 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	13
Art. 18 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	14
Art. 19 - SOSTITUZIONE EDILIZIA.....	15
Art. 20 - AMPLIAMENTO	15
Art. 21 - NUOVA EDIFICAZIONE	15
Art. 22 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	16
TITOLO II ZONIZZAZIONE.....	17
CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO	17
Art. 23 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE.....	17
CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	19
Art. 24 - DISPOSIZIONI GENERALI NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	19
Art. 25 - ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (A).....	20
Art. 26 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.....	21
Art. 27 - AMBITI DI TUTELA.....	22
Art. 28 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	23
Art. 29 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (B/5)	27
Art. 30 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C/2.1)	28
Art. 31 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE PER EDILIZIA PRIVATA ED EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (C/2.2)	28
Art. 32 - ZONE DI ESPANSIONE PER RESIDENZA E SERVIZI PUBBLICI (C/2.3)	28

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)	30
Art. 33 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D).....	30
Art. 34 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (D/1).....	31
Art. 34 bis - ZONE PER INSEDIAMENTI ALL'INGROSSO (D/4).....	34
Art. 35 - ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI (D/2).....	35
Art. 35 bis – ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI (D/5).....	37
Art. 36 - ZONE PER INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI (D/3).....	37
Art. 37 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA.....	38
Art. 37 bis - SUAP.....	39
CAPO IV - ZONE AGRICOLE (E)	41
Art. 38 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE.....	41
Art. 39 - ZONE AGRICOLE (E/2).....	44
Art. 40 - ZONE AGRICOLE E/3.....	45
Art. 41 - ZONE AGRICOLE E/4.....	46
CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	47
Art. 42 - IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO.....	47
Art. 43 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO A LIVELLO DI QUARTIERE (SP).....	47
Art. 44 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE (F).....	48
Art. 44 bis – ZONA PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI INTERESSE COMUNE “CENTRO IPPICO LE ROANE”.....	50
Art. 45 - ZONE PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE.....	51
Art. 46 - ZONE FERROVIARIE.....	52
CAPO VI - ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI E A PROGETTI SPECIALI	53
Art. 47 - P.U.A.	53
Art. 48 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	53
Art. 49 - PROGETTO "STRADA MERCATO".....	54
TITOLO III TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	58
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	58
Art. 50 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	58
Art. 51 - ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	58
CAPO II - TUTELA DELLE RISORSE FISICHE	59
Art. 52 - TUTELA DEI CORPI IDRICI.....	59
CAPO III - PAESAGGIO NATURALE	60
Art. 53 - AREE DI INTERESSE GEOLOGICO E NATURALISTICO.....	60
CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO	61
Art. 54 - PAESAGGIO AGRARIO.....	61
Art. 55 - VIABILITÀ RURALE.....	62
Art. 56 - RETE DI BONIFICA ED IRRIGAZIONE.....	63
Art. 56 bis – COMPATIBILITÀ IDRAULICA.....	63
CAPO V - PAESAGGIO URBANO	68
Art. 57 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	68
Art. 57 bis - VERDE PRIVATO.....	68
Art. 58 - DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE.....	68
CAPO VI - TUTELA DEI BENI CULTURALI E STORICO-AMBIENTALI	70

Art. 59 - VIABILITÀ DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.....	70
Art. 60 - RETE IDROGRAFICA DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALI	70
CAPO VII - PROGETTI DI VALORIZZAZIONE	71
Art. 61 - PROGETTO "CIVILTÀ DELLE ROGGE"	71
Art. 62 - PIANO DI VALORIZZAZIONE AGRITURISTICA	71
Art. 63 - SUSSIDI OPERATIVI.....	71
CAPO VIII - FATTORI IN CONTRASTO CON IL PAESAGGIO	72
Art. 64 - ELEMENTI DETRATTORI	72
Art. 65 - CAVE.....	72
Art. 66 - DISCARICHE.....	72
Art. 67 - DEPOSITI DI MATERIALI.....	72
TITOLO IV DISPOSIZIONI PARTICOLARI	74
Art. 68 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	74
Art. 69 - COSTRUZIONI INTERRATE.....	74
Art. 70 - MANUFATTI SPECIALI.....	74
TITOLO V DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	75
CAPO I - DEROGHE.....	75
Art. 71 - DEROGHE.....	75
CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI	76
Art. 72 – SOPPRESSO.....	76
Art. 73 - SOPPRESSO	76
Art. 74 – CREDITO EDILIZIO	76
Art. 75 – CRITERI PEREQUATIVI DA APPLICARE ALLE VARIANTI AL PI	76
Art. 76 – APPLICAZIONE PIANO CASA ALLE SCHEDE PUNTUALI	76
Art. 77 – MICROZONAZIONE SISMICA	76
Art. 78 – MITIGAZIONE IDRAULICA	77
Art. 79 – NORME DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	78
ALLEGATO N. 1 ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI DI 1^A CLASSE AMMESSE NELLE ZONE TRATTO DALL'ELENCO DI CUI AL D.M. 2-3-1987	79
ALLEGATO N. 2 PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA SS 47 STRADA MERCATO: SCHEMA DI CONVENZIONE PER CONCESSIONI CONVENZIONATE	82

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Art. 1 - ELABORATI DEL P.I.

1 - Sono elementi costitutivi del PI, gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- | | | |
|--------------------------------|--|-----------------|
| ➤ 1.1, 1.2 | Tavola "Zonizzazione" | scala 1:5 000; |
| ➤ 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 | Tavole "Zonizzazione" | scala 1:2 000; |
| ➤ 3.1, 3.2 | Tavola "Vincoli" | scala 1:5 000; |
| ➤ 4 | Tavola "Consumo di suolo - Localizzazione degli interventi riferiti agli AUC" | scala 1:10 000; |
| ➤ 5 | Fascicolo "Norme Tecniche Operative"; | |
| ➤ 5 allegato A | Fascicolo "Schede progettuali / Interventi puntuali e schede ampliamenti SUAP LR 55/2012"; | |
| ➤ 5 allegato B | Fascicolo "Schede PUA"; | |
| ➤ 5 allegato C | Fascicolo "Sussidi operativi / Prontuario"; | |
| ➤ 6 | Fascicolo "Relazione programmatica / Dimensionamento; | |
| ➤ 7 | Fascicolo "ReCrEd". | |

2 - Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.

Il limite di ogni zona territoriale omogenea (ZTO) coincide con la mezzzeria della linea di delimitazione grafica della zona stessa.

Nel caso di discordanza tra norme e tavole, prevalgono le norme.

3 - Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di approvazione del Piano degli Interventi.

Art. 2 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI

1 - Il PI si attua per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.) e interventi edilizi diretti (I.E.D.), sulla base di quanto previsto dal PAT e secondo le modalità previste dalla L.R. 11/2004.

2 - La delimitazione dell'ambito territoriale dei PUA è riportata nelle tavole del PI e normalmente coincide con il perimetro della zona territoriale omogenea. Il Consiglio Comunale, con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità, o con la stessa deliberazione di approvazione del piano attuativo, può delimitare ambiti di intervento o unità minime di intervento diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di PI.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 3 - INDICI URBANISTICI

1 - Gli indici di edificabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di P.U.A.
Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di I.E.D.

2 - Superficie per spazi pubblici (Ssp)

Per superficie per spazi pubblici deve intendersi un'area destinata a spazi pubblici, secondo le norme dei successivi articoli 42 e 43.

La Ssp è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità indicate direttamente nelle tavole di PI o dalle strade esistenti, e delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona.

Gli spazi pubblici comprendono:

- a) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
- b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).

3 - Ai soli fini del computo degli oneri e degli standard urbanistici, la trasformazione da indici di utilizzazione U_f (espressi in mq/mq) ad indici di edificabilità I_f (espressi in mc/mq) va eseguita secondo la seguente formula:

$I_f = U_f \times 3$ dove il fattore 3 indica l'altezza virtuale.

Art. 4 - INDICI EDILIZI

1 - Altezza del fabbricato (H)

L'altezza del fabbricato è data dalla differenza tra il piano campagna, come definito dal successivo punto 16 e il punto più alto dell'intradosso del soffitto del più alto piano abitabile.

2 - Numero dei piani (P)

È il numero dei piani fuori terra dell'edificio. Dal computo sono esclusi il piano seminterrato ed il sottotetto qualora l'altezza media non superi i ml 1,8.

3 - Volumi tecnici

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare «volumi tecnici» il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile con il limite di ml. 0,30 fra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e l'imposta del solaio di copertura ed i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

Non sono invece da intendersi come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Detti volumi non sono soggetti al rispetto dell'altezza del volume e della superficie coperta massimi fissati dal PI; devono rispettare invece le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati escluse le canne fumarie e di ventilazione.

4 - Distanza dalle strade (Ds)

È la distanza minima della superficie coperta dal ciglio stradale.

5 - Ciglio strada

È il limite esterno dell'insieme degli spazi destinati alla viabilità carrabile compresa la banchina stradale.

Art. 5 - VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA

1 - Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente ed appartenente alla stessa proprietà sulla base del rispettivo indice di zona.

2 - Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato ancorché confinanti a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, formanti unico corpo col sedime dello stesso.

Viene escluso quanto già determinato con strumenti attuativi precedentemente approvati e quanto previsto dalla L.R. 24/85 in materia di aree agricole.

La superficie di cui al primo comma si estende anche alle aree contigue di altrui proprietà, già allo scopo vincolate.

3 - Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata copia delle mappe catastali vigenti, aggiornata a cura di detto ufficio sulla base delle costruzioni realizzate, su cui vengono annotate le aree di pertinenza definite in sede di rilascio del Permesso di Costruire per i Permessi rilasciati in zone rurali si applicano le speciali disposizioni previste dalla L.R. 11/2004.

Art. 6 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

1 - Nelle ZTO A: per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

3 - In tutte le altre zone, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10.

Nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

4 - È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875/876-877 del Codice Civile.

5 - Per gli I.E.D. in esecuzione dei P.U.A. confermati dal presente PI, le distanze di cui sopra sono regolate solamente dalla normativa di detti strumenti attuativi.

6 - Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche redatti ai sensi del successivo art. 48.

7 - Ai fini dell'applicazione del presente articolo, con esclusione del punto 5, sono esclusi i corpi di fabbrica interrati.

Art. 6 bis - DISTANZE DALLE STRADE

1 - All'interno del perimetro dei centri abitati come definiti con delibera della Giunta Comunale effettuata ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (approvato con D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 integrato e corretto dal D.Lgs. 10.09.1993, n. 360) e all'interno delle zone insediative previste dal presente PI (Z.T.O., A, B, C, D, F), le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, sono:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;

- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e ml. 15,00, salvo riduzione a 5,00 ml. se già presente sul lato interessato marciapiede e/o pista ciclabile pubblica;

- ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

2 - Gli interventi di ampliamento in sopraelevazione e di ricostruzione di fabbricati esistenti posti all'interno del perimetro dei centri abitati come definiti con delibera della Giunta Comunale effettuata ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (approvato con D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 integrato e corretto dal D.Lgs. 10.09.1993, n. 360) e all'interno delle zone insediative previste dal presente PI (Z.T.O., A, B, C, D, F), possono essere realizzati in deroga alle distanze prescritte al precedente punto.

Art. 7 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA

1 - Ad eccezione della ZTO di tipo A e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di PI, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà è stabilita nella metà della distanza da osservarsi tra i fabbricati di cui ai

primi due commi del precedente articolo 6, con minimo di m. 5; è sempre ammessa la costruzione in aderenza.

2 - La distanza minima dei fabbricati dai confini di zona è di ml. 5 nel caso di zone residenziale (A-B-C) confinanti con zone (D-SP-F). Minore distanza dai confini di zona (SP-F) richiede un provvedimento di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

3 - La distanza va computata rispetto al limite esterno delle strutture che concorrono a determinare la superficie coperta. (Sc).

Minore distanza tra confini di proprietà, potrà essere concessa previo nulla osta del confinante che dovrà essere registrato e trascritto.

Art. 8 - DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua demaniali è di ml. 10, salvo deroghe consentite dall'Autorità competente.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dalla unghia esterna degli argini principali, oppure dalla riva o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

Art. 9 - DISTANZE DEI FABBRICATI DA PARTICOLARI MANUFATTI

1 - Ai sensi e per gli effetti di cui al dodicesimo comma dell'articolo 27 L.R. 61/85 sono di seguito stabilite le distanze minime.

a) Per le abitazioni:

- dagli edifici industriali in genere: ml. 10, (con esclusione dell'abitazione del custode o del titolare dell'azienda);
- dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1^a classe ai sensi del T.U. leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.34 n. 1265 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 medesima legge: ml. 20. È comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;
- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi: ml. 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
- dalle pubbliche discariche: ml. 150.

b) Per tutte le costruzioni:

- dai cimiteri: ml. 200, fatte salve distanze minori stabilite con appositi decreti, ai sensi dell'art 338 del T.U. 1265/34 e s.m.i. all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - gli interventi di restauro conservativo;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - i cambi di destinazione d'uso;
 - gli ampliamenti nel limite massimo del 10% dell'esistente.
- dagli acquedotti: valgono le distanze previste dal DPR n. 236/1988.

Art. 10 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE DI COMPLETAMENTO

1 - In sede di rilascio del Permesso di Costruire, al fine di migliorare situazioni di particolare carenza, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di chiedere la cessione o la costituzione di un vincolo ad uso pubblico di aree da destinare alla realizzazione di spazi a verde e parcheggi, anche se non compresi nel lotto nella misura stabilita dai successivi paragrafi. Si precisa che gli spazi pubblici dovranno essere vincolati all'uso con apposite indicazioni negli elaborati grafici. La cessione avviene a scomputo del pagamento degli oneri tabellari.

2 - Insediamenti residenziali in zone B e C/1

Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria = 5 mq/50 mq. S.U.L., da destinarsi a parcheggi pubblici.

3 - Insediamenti industriali e artigianali

Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria = 5% della Superficie fondiaria, da destinarsi a parcheggi pubblici;

4 - Insediamenti commerciali e direzionali

Esercizi di vicinato fino a 250 mq di sup. di vendita - Ssp = superficie per spazi pubblici = 100% della superficie lorda di pavimento, da destinarsi a parcheggi pubblici.

Medie strutture di vendita fino a 2500 mq di sup. di vendita - Ssp = superficie per spazi pubblici = 100% della superficie lorda di pavimento, da destinarsi a parcheggi pubblici.

Settore alimentare al dettaglio in medie strutture di vendita - Ssp = superficie per spazi pubblici = 120% della superficie lorda di pavimento, da destinarsi a parcheggi pubblici.

Direzionale - Ssp = superficie per spazi pubblici = 100% della superficie lorda di pavimento, da destinarsi a parcheggi pubblici.

4.1 – Teatri, cinema, bar, pub, ristoranti, pizzerie e simili

Ssp = superfici per spazi pubblici = 120% della Superficie lorda di pavimento da destinarsi a parcheggi pubblici.

5 - Insediamenti misti

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

6 - Per gli I.E.D. in esecuzione dei P.U.A. confermati dal presente PI o redatti in applicazione dello stesso, le dotazioni di cui sopra sono regolate solamente dalla normativa di detti strumenti attuativi.

7 - Le aree cedute al Comune per soddisfare la dotazione di spazi pubblici nelle zone di completamento fanno parte della superficie fondiaria, e di essi va tenuto conto anche nel caso di interventi successivi sulla stessa superficie fondiaria.

8 – Ad ogni abitante si attribuiscono 150 mc di volume edificabile, che ai soli fini del calcolo degli standard corrispondono a 50 mq di SUL.

Art. 11 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE DI ESPANSIONE O DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA SOGGETTE A P.U.A.

1 - Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone di espansione o di ristrutturazione urbanistica sono di seguito riportate.

2 - Zone per insediamenti residenziali

a) Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria

- strade; come da progetto;

- spazi a verde: 5.00 mq/ab.

- parcheggi: 3.50 mq/ab.

Totale a) 8.50 mq/ab.

b) In alcune zone di espansione il PI prevede quote di aree per opere di urbanizzazione secondaria, tali quantità sono indicate nelle specifiche schede relative ai PUA - Allegato B; tali quantità sono comprensive dei 3,00 mq/ab di cui all'art. 26 della L.R. 61/1985 per le zone di espansione residenziali.

Tali aree saranno destinate a verde pubblico o per impianti sportivi.

Ai sensi dell'art. 22 della L.R. 61/85 si attribuisce ad ogni abitante 150 mc di volume edificabile calcolato come indicato al precedente art. 6 punto 6, che ai soli fini del calcolo degli standard corrispondono a 50 mq di Sul.

3 - Insediamenti industriali e artigianali

a) Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria;

- strade come da progetto;

- parcheggi pubblici = 10% della Superficie Territoriale;

b) Sus = 10% della superficie territoriale; il Comune può consentire la riduzione al 4% mediante convenzione in cui ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

4 - Insediamenti commerciali e direzionali

Esercizi di vicinato fino a 250 mq di sup. di vendita - Ssp = superficie per spazi pubblici = 100% della superficie lorda di pavimento, da destinarsi a parcheggi pubblici.

Medie strutture di vendita fino a 2500 mq di sup. di vendita - Ssp = superficie per spazi pubblici = 100% della superficie lorda di pavimento, da destinarsi a parcheggi pubblici.

Settore alimentare al dettaglio in medie strutture di vendita - Ssp = superficie per spazi pubblici = 120% della superficie lorda di pavimento, da destinarsi a parcheggi pubblici.

Direzionale - Ssp = superficie per spazi pubblici = 100% della superficie lorda di pavimento, da destinarsi a parcheggi pubblici.

4.1 – Teatri, cinema, bar, pub, ristoranti, pizzerie e simili

Ssp = superfici per spazi pubblici = 120% della Superficie lorda di pavimento da destinarsi a parcheggi pubblici.

5 - Insedimenti misti

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

Per le zone artigianali e industriali; qualora in fase di attuazione vengano realizzati edifici con destinazione prevalente commerciale e direzionale, la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di Permesso di Costruire, dovrà rispettare i limiti previsti al precedente punto 4); ciò previa convenzione che determina le destinazioni d'uso differenziate.

In tal caso gli spazi pubblici, per la parte eccedente la quota prevista al punto 3), già reperita in sede di P.U.A., vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria limitatamente agli spazi a parcheggio, mentre per le aree per urbanizzazione secondaria non reperibili all'interno del lotto è ammessa la monetizzazione.

Per gli edifici, o la parte di edificio, adibiti ad attività di stoccaggio (magazzini, depositi, ecc.) la dotazione di spazi pubblici è quella di cui al precedente paragrafo 3.

6 - Negli interventi soggetti a ristrutturazione urbanistica la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona oppure nelle apposite schede dell'allegato B.

Art. 12 - MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI

1 - La dotazione di spazi pubblici sono assicurate mediante la cessione delle aree. Potrà inoltre essere previsto il solo vincolo di destinazione ad uso pubblico previa corrispettivo per la mancata cessione. Si precisa che gli spazi pubblici dovranno essere vincolati all'uso con apposite indicazioni negli elaborati grafici. Qualora la dotazione degli spazi pubblici siano di difficile reperibilità del tutto o parzialmente è consentita la loro monetizzazione previo valutazione favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico.

Art. 13 - PARCHEGGI PRIVATI

1 - Ai sensi dell'art. 2 della legge 24/3/1989 n. 122, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione e cambio di destinazione d'uso, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

a) per fabbricati residenziali, un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq. 1,00 per ogni 10 mc di volume; per gli edifici posti in zona B e C/1, la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia;

b) per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq. 10,00 per ogni 100,00 (o frazione di 100 mq) di Sul;

c) per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq. 400,00: mq. 15,00 ogni mq. 100,00 di Sul di vendita;

d) per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400,00: mq. 10,00 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Sul;

e) per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni camera e comunque non meno di mq. 10 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Sul;

f) per teatri, cinematografi, ristoranti, bar, pub, pizzerie e simili: mq. 10,00 ogni mq. 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Sul;

g) per attività direzionali e simili: mq. 10,00 ogni mq. 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Sul.

Nelle aree suddette oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

2 - Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso.

CAPO III - CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 14 - DISPOSIZIONI GENERALI

1 - Le categorie d'intervento edilizio previste dal PI sono:

- a) manutenzione ordinaria (MO)
- b) manutenzione straordinaria (MS)
- c) restauro e risanamento conservativo (RS)
- d) ristrutturazione edilizia (RTE)
- e) sostituzione edilizia (SE)
- f) ampliamento (A)
- g) nuova edificazione (NE)
- h) ristrutturazione urbanistica (RTU)

2 - Le categorie d'intervento edilizio ammissibili sono disciplinate dal titolo II in relazione alle diverse ZTO. In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste nel presente articolo.

Art. 15 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1 - Per manutenzione ordinaria (MO) si intendono le opere di rinnovamento, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2 - Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 16 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1 - Sono considerate di manutenzione straordinaria (MS) 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 (art. 31 L.N. 457/1978).

Sono comunque consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamento statico, igienico, tecnologico, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili).

2 - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti.

3 - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 17 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1 - Per interventi di restauro e risanamento conservativo (RS) si intendono, conformemente a quanto previsto all'art. 31 lettera c) della L.N. 457/78, 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 consentono destinazioni di uso con essi compatibili.

2 - In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di restauro e risanamento conservativo, e precisamente:

a) Restauro grado 1 - (RS/1)

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il consolidamento, il ripristino il rinnovo, ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti, nonché degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali architettoniche e decorative.

- l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici ne attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, ne attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione iconografica.

b) Restauro grado 2 - (RS/2)

In aggiunta a quanto disposto per il RS/1 sono ammesse le opere di necessarie per:

- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie.

3 - È prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazione pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

4 - Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
- brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.

Eventuali deroghe alle modalità di intervento di cui al presente articolo e al cambio di destinazione d'uso degli immobili a cui è riferito possono essere autorizzate previo il parere della Soprintendenza.

Art. 18 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1 - Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (RTE) si intendono, con riferimento all'art. 31 lettera d), della L.N. n. 457/78, quelli 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2 - In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di ristrutturazione edilizia, e precisamente:

a) Ristrutturazione edilizia grado 1 - (RTE/1)

Fatte salve le premesse generali sono ammesse:

- interventi di risanamento dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- interventi di parziale sostituzione e/o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture in contrasto, ed eventualmente apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio.

Considerato l'interesse storico-ambientale degli edifici ai quali si applica l'intervento, è comunque esclusa la demolizione e ricostruzione.

b) Ristrutturazione edilizia grado 2 - (RTE/2)

In aggiunta a quanto disposto per la RTE/1 sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico (salvo i casi per i quali sia ammesso l'ampliamento), gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;

- riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;
- la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

3 - È prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

Art. 19 - SOSTITUZIONE EDILIZIA

1 - Gli interventi di sostituzione edilizia (SE) comprendono la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione secondo le modalità riportate nei paragrafi seguenti.

In questo caso le unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente, con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale.

2 - In relazione alle caratteristiche degli edifici, sono previsti tre gradi di intervento:

a) Sostituzione edilizia grado 1 (SE/1)

È ammessa la demolizione con ricostruzione della tipologia originaria, secondo i criteri previsti nell'intervento di RTE/2; l'edificio deve essere ricostruito sullo stesso sedime; sono ammessi limitati spostamenti qualora ciò sia reso necessario per esigenze di carattere generale.

b) Sostituzione edilizia grado 2 (SE/2)

È ammessa la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di un nuovo edificio nel rispetto degli indici di zona e delle eventuali prescrizioni planivolumetriche riportate nelle tavole del PI.

3 - Negli interventi di sostituzione edilizia (SE) sono ammesse distanze dai confini, minori di quelle fissate previa costituzione di vincolo registrato e trascritto tra le proprietà confinanti.

Art. 20 - AMPLIAMENTO

1 - Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti consistono nella costruzione di volume aggiuntivo che modifica ed integra il volume esistente.

L'intervento di ampliamento può essere associato agli interventi di ristrutturazione edilizia (RTE) e di sostituzione edilizia (SE).

Il volume aggiuntivo può essere costruito, sempre nel rispetto degli indici di piano, in aderenza o in sovrapposizione all'edificio principale esistente, anche con recupero volumetrico di manufatti esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio.

2 - In relazione alle caratteristiche degli edifici sono previsti gradi di intervento:

a) Ampliamento grado 1 (A/1)

È ammesso l'ampliamento nel rispetto delle prescrizioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche riportati nelle tavole del PI e/o nei sussidi operativi di cui all'art. 63 della presente normativa.

b) Ampliamento grado 2 (A/2)

È ammesso l'ampliamento nel rispetto degli indici di zona.

Art. 21 - NUOVA EDIFICAZIONE

1 - In relazione alle caratteristiche di zona, sono ammesse nuove edificazioni, con le seguenti categorie di intervento:

a) Nuova edificazione grado 1 (NE/1)

La costruzione del nuovo edificio deve rispettare gli indici di zona previsti dal PI, ed eventuali prescrizioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche riportate nei sussidi operativi di cui all'art. 63 della presente normativa.

b) Nuova edificazione grado 2 (NE/2)

La costruzione del nuovo edificio deve rispettare gli indici di zona previsti dal PI.

Art. 22 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

La normativa di cui al presente paragrafo, può essere riferita sia ad edifici singoli (ricomposizione del tessuto edilizio), sia ad ambiti territoriali più vasti, comprendenti più edifici (ricomposizione del tessuto urbanistico).

Nell'ambito delle zone sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere compresi edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro o ristrutturazione edilizia: per tali edifici il recupero potrà avvenire anche con singolo Permesso.

TITOLO II ZONIZZAZIONE

CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 23 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

1 – URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE CONSOLIDATA – RESIDENZA LUNGOSTRADA AD ARTICOLARE NUOVE PARTI URBANE – EDILIZIA DIFFUSA – (ex zone per insediamenti residenziali – A/B/C)

- a) Zone di interesse architettonico ambientale (A)
 - nuclei storici (A/1)
 - ville e complessi monumentali (A/2)
- b) zone residenziali esistenti e di completamento (B/1-B/2-B/3-B/4- C/1.1-C/1.2-C/1.3-C/1.5-C/1.6-C/1.7)
- c) zone periurbane (C/1.4)
- d) zone residenziali di ristrutturazione (B/5)
- e) zone residenziali di espansione (C/2.1)
- f) zone residenziali di espansione per edilizia privata ed edilizia economico-popolare (C/2.2)
- g) zone di espansione per residenza e servizi pubblici (C/2.3)

2 – AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI – PATRIMONIO TERZIARIO A SCALA TERRITORIALE – (ex zone per insediamenti produttivi - D)

- a) Zone per insediamenti artigianali ed industriali (D/1.1-D/1.2-D/1.3)
- b) zone per insediamenti commerciali e direzionali (D/2.1-D/2.2-D/2.3)
- c) zone per insediamenti agro industriali (D/3)

3 – ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA CON ELEVATA DISPERSIONE RESIDENZIALE; ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA CON APPEZZAMENTI DI GRANDI DIMENSIONI; ZONE AGRICOLE DI CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DEL PAESAGGIO RURALE ORIGINARIO E DELLA RETE ECOLOGICA (ex zone agricole - E)

- a) zone agricole E/1
- b) zone agricole E/2.1
- c) zone agricole E/2.2
- d) zone agricole E/3
- e) zone agricole E/4

4 – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (ex zone per attrezzature di servizio a livello di quartiere - SP)

- a) attrezzature scolastiche (SP/1)
- b) attrezzature di interesse comune (SP/2)
- c) aree a verde pubblico e a parco (SP/3)
- d) attrezzature per il gioco e lo sport (SP/4)
- e) aree a parcheggio (SP/5)

5 – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (ex zone per attrezzature di interesse generale a livello urbano e sovracomunale - F)

- a) attrezzature scolastiche (F/1)
- b) attrezzature per il gioco e lo sport (F/2)
- c) parchi pubblici (F/3)
- d) attrezzature di interesse collettivo (F/4)
- e) attrezzature relative ai servizi di ordine pubblico e di protezione civile (F/5)
- f) attrezzature di servizio per le zone produttive (F/6)
- g) impianti tecnologici (F/7)
- h) attrezzature al servizio del traffico (F/8)
- i) cimiteri (F/9)

6 – RETE RELAZIONALE (ex zone per la viabilità e zone ferroviarie)

7 - Vengono pure individuati nelle tavole di PI:

- a) P.U.A. confermati;
- b) P.U.A. di progetto;
- c) ambiti di riqualificazione ambientale;
- d) progetti speciali;
- e) edifici di interesse storico-ambientale;
- f) ambiti di tutela;
- g) attività produttive confermate;
- h) zone vincolate:
 - vincolo paesaggistico ai sensi del D.Ls. 29 ottobre 1999 n. 490;
 - vincolo cimiteriale;
 - vincolo tecnologico.

8 - Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 17 Legge 765/67, con relativo D.M. 02/04/1968 n. 1444 art. 2, e dell'art. 24 L.R. 61/85, il territorio comunale è suddiviso nelle zone territoriali omogenee sotto specificate nel prosieguo identificate con la sigla Z.T.O., e definite nel loro ambito spaziale con riferimento alle zone funzionali di cui al presente articolo:

- Zona territoriale omogenea A zone funzionali e loro porzioni di cui agli articoli 25, 26, 27;
- Zona territoriale omogenea B zone funzionali o loro porzioni di cui agli articoli 28 29;
- Zona territoriale omogenea C1 zona funzionale di cui all'articolo 28;
- Zona territoriale omogenea C2 zona funzionale di cui agli articoli 30, 31, 32;
- Zona territoriale omogenea D zone funzionali di cui agli articoli 34, 35, 36, 37;
- Zona territoriale omogenea E zona funzionale di cui agli articoli 39, 40, 41;
- Zona territoriale omogenea F zone funzionali di cui all'articolo 44.

9 – Per gli ambiti appositamente individuati in cartografia come edificazioni puntuali sono ammessi gli interventi edilizi definiti negli atti, convenzioni o schede progettuali facenti parte integrante del presente Piano, o specificatamente richiamati in normativa. Gli interventi previsti si attueranno attraverso I.E.D. e nel rispetto dei parametri e vincoli definiti e la loro attuazione dovrà rispettare le disposizioni stabilite dalle schede allegate o, in assenza di disposizioni specifiche, si dovranno considerare valide le disposizioni delle singole zone omogenee in cui ricade l'intervento. In sede di progetto edilizio potrà, se non stabilito diversamente, essere definita e precisata la localizzazione dei sedimi dei volumi, per motivate esigenze di ordine morfologico, paesaggistico e fisico funzionale e comunque dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- la capacità edificatoria massima non potrà essere modificata neanche a seguito di disposizioni regionali derogatorie
- la superficie coperta di nuova realizzazione dovrà sovrapporsi per almeno 1/3 all'ambito indicato in cartografia fatta salva la distanza del sedime dalla strada che non potrà essere derogata;
- a differenza della norma generale, la superficie interrata potrà estendersi al di fuori del sedime dell'edificio per una quota pari al 50% della superficie coperta dell'edificio.

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 24 - DISPOSIZIONI GENERALI NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1 - Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad insediamenti residenziali.

Sono consentiti inoltre:

- c) uffici pubblici e privati con esclusione degli edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali
- d) attività commerciali fino a 250 mq per unità di sup. di vendita, con esclusione degli edifici destinati prevalentemente ad attività commerciali - direzionali;
- e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- f) pensioni, ristoranti, bar;
- g) teatri e cinematografi;
- h) attività artigianali riconosciute dall'ULSS non nocive, rumorose e inquinanti, per una superficie utile lorda massima di 150 mq per unità produttiva;
- i) autorimesse ad uso pubblico e privato;
- m) stazioni di servizio e distributori di carburanti con esclusione della ZTO A;
- n) artigianato di servizio (la vendita di prodotti inerenti e strumentali all'attività stessa di artigianato con occupazione minimale di spazio al suo interno non comporta cambio di destinazione d'uso);
- o) impianti sportivi privati a servizio della residenza.

2 - Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e fisicamente integrati alle attività artigianali e commerciali e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq per unità;
- c) attività commerciali all'ingrosso;
- d) industrie;
- e) discoteche o sale da ballo
- f) ospedali e case di cura;
- h) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni;
- i) stalle, scuderie, porcilaie, allevamenti antigienici;
- l) le attività insalubri di 1^a classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 T.U. - Leggi Sanitarie R.D. n. 1265/1934;
- m) pubblici esercizi

3 - Le attività di cui al paragrafo 1 del presente articolo, conseguenti al cambio di destinazione d'uso riferito ad immobili esistenti, sono consentite nel caso in cui siano reperite le aree a verde e a parcheggio pubblici secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni.

4 - Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengono esercitate attività che risultano escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possono conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria o di maggiore rilevanza se non nel rispetto delle prescrizioni del PI.

5 - Per gli edifici di grado di protezione 3 e 4, considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali, gli interventi di recupero di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 L.N. 457/1978 si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, il PI definisce la gamma degli interventi ammissibili per ogni unità edilizia.

Per gli edifici di grado di protezione 3 e 4 si applicherà di norma la categoria d'intervento di maggiore tutela; salvo che il richiedente possa giustificare con idonea documentazione, per tutto o parte del fabbricato, l'applicabilità della graduazione di minore tutela immediatamente successiva nella classificazione dell'art. 31 L.N. 457/1978, con le specificazioni di cui ai precedenti articoli.

La domanda deve essere corredata da adeguata documentazione, ivi compreso il rilievo critico che deve essere considerato come fattore determinante per le scelte relative alla tipologia d'intervento.

Tra le motivazioni che possono giustificare l'applicabilità delle condizioni di minore tutela sono comprese l'epoca di costruzione o di ristrutturazione totale risalente ad epoca posteriore al 1945, che devono essere adeguatamente documentate da una perizia redatta da un tecnico abilitato.

Il Permesso di Costruire dovrà riportare la nuova classificazione attribuita all'edificio, richiamando la documentazione prodotta in sede istruttoria.

Art. 25 - ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (A)

1 - INDIVIDUAZIONE

Le Z.T.O. A comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree di pertinenza per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi, con l'individuazione delle seguenti sottozone:

a) CENTRO STORICO (A/1)

Comprende il centro storico di Rosà.

b) NUCLEI STORICI (A/2)

Comprende i nuclei storici minori; diversi da quello di cui alla precedente lettera a).

Eventuali deroghe sono consentite per un miglior risultato compositivo dei volumi edilizi (es. in continuità con l'esistente) e comunque su parere favorevole della Commissione Paesaggio.

c) VILLE E COMPLESSI MONUMENTALI (A/3)

Comprende gli edifici isolati di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali di pertinenza degli edifici stessi.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dell'art. 24 per zone residenziali.

Nelle zone A/3 sono inoltre sempre escluse le destinazioni di cui ai punti h) m) del paragrafo 1 del precedente art. 24.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L.N. n. 457/78, con le specificazioni di cui al Titolo I, Capo III.

Nelle tavole del PI sono indicati i gradi di protezione degli edifici ai quali corrispondono gli interventi ammessi, in relazione al citato art. 31 della L.N. n. 457/1978 ed alle prescrizioni del presente paragrafo, e cioè manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

In sede di rilievo critico possono altresì emergere elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso, su parere conforme della CE, il Sindaco può disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dal PI.

Per quanto riguarda le singole sottozone, valgono le seguenti norme:

1) Centro storico (A/1)

La zona del centro storico di Rosà, delimitata con apposita simbologia nelle tavole di PI, è dotata di P.P.E., approvato con D.C.C. n. 109 del 05/09/1994.

2) Nuclei storici (A/2)

Il PI si attua nel seguente modo:

a) Edifici di interesse storico-ambientale

Valgono le prescrizioni dell'art. 26.

b) Edifici privi di valore

- mediante IED, sono consentiti tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia grado 1 (SE/1); per gli edifici unifamiliari e bifamiliari è ammesso un ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio;
- mediante PUA, esteso a un ambito unitario sono ammessi tutti gli altri interventi, nel rispetto dei seguenti indici:
 - densità edilizia: gli indici di utilizzazione territoriale non devono superare il 40% del valore medio della zona in cui è inserito l'intervento, e comunque non devono superare 0,45 mq/mq con l'obbligo dell'indice di conversione;
 - altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o storico-ambientale.

c) Edifici in contrasto con l'ambiente
È prescritta la demolizione senza ricostruzione.

d) Aree libere

Nelle aree libere non vincolate a spazi pubblici:

1) mediante IED, sono ammessi interventi di nuova edificazione grado 1) (NE/1) nel rispetto delle norme planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche, contenute nei sussidi operativi di cui all'art. 63 che in questo caso rivestono carattere prescrittivo.

2) mediante PUA sono ammessi interventi di nuova costruzione grado 2) (NE/2) nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nei sussidi operativi di cui all'art. 63, che in questo caso rivestono valore orientativo.

3) - densità edilizia: gli indici di utilizzazione territoriale non devono superare il 40% del valore medio risultante nella zona A/2 in cui è inserito l'intervento, e comunque non devono superare 0,45 mq/mq con obbligo dell'indice di conversione.

- altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o storico-ambientale e comunque non superiori a metri 7,5.

3) VILLE E COMPLESSI MONUMENTALI (A/3)

Il PI si attua nel seguente modo:

a) Edifici di interesse storico-ambientale
Valgono le prescrizioni dell'art. 26.

b) Edifici privi di valore
- mediante IED sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia di grado 1, (SE/1)

c) Annessi rustici e allevamenti aziendali
Sono ammesse le attività connesse all'agricoltura, con le seguenti prescrizioni:
- mediante IED sono ammessi solo interventi di sostituzione edilizia di grado 1 (SE/1)

d) Aree di pertinenza
Vanno conservati i parchi ed i giardini esistenti.
Non sono ammesse nuove costruzioni.
È ammessa la realizzazione di manufatti accessori (serre, deposito attrezzi, ecc.), con limite massimo di 50 mq di Sul; nonché impianti sportivi privati privi di copertura, nel rispetto delle alberature esistenti.

Art. 26 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1 Nelle planimetrie del PI, sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs, n. 42/2004, nonché gli edifici di interesse storico-ambientale, con le seguenti categorie:

a) Edifici con grado di protezione 1

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui è prevista la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

b) Edifici con grado di protezione 2

Edifici di valore storico ed architettonico di cui è prevista la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

c) Edifici con grado di protezione 3

Edifici di valore storico ed ambientale di cui è prevista la conservazione dell'involucro esterno e di alcuni elementi strutturali e funzionali interni.

d) Edifici con grado di protezione 4

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati, di cui è prevista il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

1.2 All'interno delle ZTO A di cui al precedente articolo 25, degli ambiti di tutela di cui al successivo articolo 34, e delle aree di pertinenza degli edifici di interesse storico-ambientale vengono altresì individuate le seguenti categorie:

a) Edifici privi di valore

Edifici antichi ormai completamente trasformati, oppure edifici recenti privi di valore storico e ambientale.

b) Edifici in contrasto con l'ambiente

Edifici recenti che costituiscono motivo di degrado urbanistico ed ambientale.

Tali edifici non vengono espressamente individuati, in quanto sono tutti quelli non classificati

2 - DESTINAZIONI D'USO

Per gli edifici con grado di protezione 1) e 2) sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) (residenza) b) (annessi alla residenza: garage, depositi attrezzi, tettoie, ecc.) c) d) e) f) del paragrafo 1 dell'art. 24 precedente.

Per gli edifici con grado di protezione 3) 4) sono altresì ammesse, oltre alle precedenti, le destinazioni di cui al punto n) del paragrafo 1 dell'art. 24.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, è altresì ammesso l'utilizzo anche per finalità agrituristiche.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

Il PI si attua attraverso IED, con i seguenti interventi:

a) Edifici con grado di protezione 1

Sono previsti interventi di restauro grado 1) (RS/1).

b) Edifici con grado di protezione 2

Sono previsti interventi di restauro grado 2 (RS/2).

c) Edifici con grado di protezione 3

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia grado 1 (RTE/1) ed ampliamento grado 1 (A/1); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia grado 2 (RTE/2).

d) Edifici con grado di protezione 4

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia grado 2 (RTE/2) ed ampliamento grado 1 (A/1); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di sostituzione edilizia grado 1 (SE/1).

e) Edifici privi di valore

Sono previsti interventi di sostituzione edilizia grado 2 (SE/2) ed ampliamento grado 2 (A/2).

f) Edifici in contrasto con l'ambiente

È prevista la demolizione senza ricostruzione.

g) Previa approvazione da parte della Commissione Edilizia è ammessa la sostituzione edilizia grado 2 (SE/2) ed ampliamento grado 2 (A/2) per i fabbricati con grado di protezione 3 e 4;

4 - PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione devono rispettare gli indici fissati per la zona di appartenenza.

5 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Con D.C.C. e idonea documentazione che dimostri la condizione di oggettivo degrado e/o di scarsa valenza storico-ambientale sarà ammessa la riduzione del grado di protezione ad esclusione dei gradi 1 e 2.

Tutti gli interventi sugli edifici con grado di protezione 1) 2) 3) 4) devono rispettare le indicazioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche riportate nei sussidi operativi di cui all'art. 63 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Per gli edifici con grado di protezione 1,2,3 e 4 parzialmente crollati, per vetustà o causa di forza maggiore, è consentita la fedele ricostruzione della volumetria originaria, previa presentazione di idonea documentazione che ne dimostri la preesistenza precisando che trattandosi di beni classificati di interesse paesaggistico di pregio, non è possibile la demolizione e ricostruzione ma, solo la ricostruzione delle parti mancanti.

Art. 27 - AMBITI DI TUTELA

1 - INDIVIDUAZIONE

Per gli edifici di interesse storico-ambientale non compresi nelle zone A vengono individuati nelle tavole 2 del PI gli ambiti di tutela.

Essi riguardano le aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio, delimitati da elementi fisici e/o naturali (alberi, siepi, carrarecce, sentieri, ecc.), o da recinzioni e confini di proprietà, che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dove sorge l'immobile.

Di conseguenza le modalità di intervento e/o di vincolo si applicano anche a questi elementi.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dal PI per le zone e/o gli edifici inseriti gli ambiti di tutela.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

1) Edifici di interesse storico-ambientale

Valgono le prescrizioni dell'articolo 26.

2) Edifici privi di valore

a) mediante IED sono ammessi interventi di sostituzione edilizia di grado 1 (SE/1) e grado 2 (SE/2), nonché l'ampliamento in misura non superiore a 50 mq di Su per unità abitativa.

b) mediante PUA sono ammessi interventi di ampliamento con un limite massimo complessivo di 200 mq di SUL.

3) Annessi rustici ed allevamenti aziendali

Negli ambiti di tutela compresi nelle zone agricole sono ammesse le attività connesse all'agricoltura, con le seguenti prescrizioni:

a) mediante IED sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia di grado 1 (SE/1) e grado 2 (SE/2), nonché l'ampliamento nei limiti fissati dalla L.R. 11/2004 nonché dalle prescrizioni di zona;

b) per gli edifici non più utilizzati, è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da annesso rustico o allevamento aziendale solamente a residenza per gli edifici di interesse storico-ambientale; fatte salve le indicazioni di cui al punto 2.2.b dell'art. 38 delle presenti norme tecniche di attuazione.

4) Aree libere

Vanno conservate le alberature di pregio esistenti, potenziando l'assetto arboreo con l'uso di essenze locali.

Sono ammessi gli interventi di cui ai precedenti paragrafi 1), 2), 3).

Non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che per gli ambiti di tutela riferiti ad edifici con gradi di protezione 3) e 4), dove l'edificazione è regolata dalle norme relative alla sottozona in cui è compreso l'ambito e l'edificio deve rispettare le prescrizioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nei sussidi operativi di cui al successivo art. 63.

È ammessa la realizzazione di manufatti accessori (serre, deposito attrezzi, ecc.), con un limite massimo di 50 mq di Su.

Art. 28 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse alle zone A, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e la eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 24.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua generalmente per IED, salvo i casi particolari specificati nella cartografia per i quali è previsto il P.U.A.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo I, Capo III,

Per tutti gli edifici esistenti alla data di approvazione della variante 1/2016 (esecutiva dal 26.08.2016) che non abbiano già usufruito della seguente deroga è ammesso l'ampliamento per una sola volta nel limite massimo di 30 mq e con un massimo di 90 mc di volumetria, qualora siano stati raggiunti gli indici edilizi della zona.

Tali interventi sono ammessi mediante Permesso.

Nelle aree libere l'edificazione è regolata dalle norme di zona, riportate nei successivi paragrafi.

Nei lotti liberi individuati con apposita simbologia nelle tavole di piano (*) l'edificazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione che preveda la contestuale realizzazione delle attrezzature di servizio (SP) previste dal PI nelle aree adiacenti. Tali aree possono essere leggermente modificate per meglio interpretare lo stato dei luoghi. Nel caso in cui l'Amministrazione non ritenga opportuno la realizzazione delle attrezzature di servizio (SP) previste, si procederà alla loro quantificazione con la possibilità di destinare l'importo risultante ad altri interventi di pubblico interesse, il tutto da definirsi con D.G.C.

Nelle aree appositamente individuate con specifica simbologia grafica l'intervento edilizio è subordinato al rispetto degli atti d'obbligo depositati.

4 - ZONE EDIFICATE PRIMA DEL 1973 (B/1, B/2, C/1.1, C/1.2, C/1.3)

Comprendono gli insediamenti residenziali realizzati prima del 1973, data di adozione del PF. Oltre alle norme generali di cui al precedente paragrafo 3, valgono anche le seguenti norme:

Nei lotti liberi da edifici e da vincoli di inedificabilità, sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto degli indici di zona.

A seconda delle caratteristiche morfologiche e tipologiche prevalenti vengono individuate le seguenti sottozone:

1) Zone B/1

Zone dove prevalgono edifici condominiali o aggregazioni di edifici a schiera ad alta densità

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,82 mq/mq;
- P = numero dei piani = 3;
- H = altezza massima = 9,50 ml.

2) Zone B/2

Zone dove prevalgono edifici condominiali o aggregazioni di edifici a schiera a media densità

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,67 mq/mq;
- P = numero dei piani = 3;
- H = altezza massima = 9,50 ml.

3) Zone C/1.1

Zone dove prevalgono edifici uni o bifamiliari a media densità

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq;
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

4) Zone C/1.2

Zone dove prevalgono edifici unifamiliari a bassa densità

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,37 mq/mq;
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

5) Zone C/1.3

Zone dove prevalgono edifici unifamiliari a bassa densità su lotti di grandi dimensioni.

- Vengono confermati gli edifici esistenti, con possibilità di ampliamento fino al 50% della S_u esistente.
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

5 - ZONE EDIFICATE DOPO IL 1973 (B/3, B/4, C/1, C/1.4, C/1.5, C/1.6)

Comprendono gli insediamenti realizzati sulla base del PF dopo il 1973

Valgono le norme generali di cui al precedente paragrafo 3.

Per gli insediamenti realizzati attraverso PUA vengono confermate le previsioni dei PUA, salvo la possibilità di varianti ai PUA di adeguamento alla presente normativa.

Nei lotti liberi da edifici e da vincoli di inedificabilità sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto degli indici di zona.

A seconda delle caratteristiche morfologiche prevalenti vengono individuate le seguenti sottozone:

1) Zone B/3

Zone dove prevalgono edifici condominiali o aggregazioni di edifici a schiera ad alta densità

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,82 mq/mq
- P = numero dei piani = 3

- H = altezza massima = 9,50 ml.

2) Zone B/4

Zone dove prevalgono edifici condominiali o aggregazioni di edifici a schiera a media densità

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,67 mq/mq
- P = numero dei piani = 3
- H = altezza massima = 9,50 ml.

3) Zone C/1.4

Zone dove prevalgono edifici uni o bifamiliari a media densità

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq
- P = numero dei piani = 2
- H = altezza massima = 7,50 ml.

4) Zone C/1.5

Zone dove prevalgono edifici unifamiliari a bassa densità

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,37 mq/mq
- P = numero dei piani = 2
- H = altezza massima = 7,50 ml.

5) Zone C/1.6

Zone dove prevalgono edifici unifamiliari a bassa densità su lotti di grandi dimensioni.

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = conferma della SUL esistente; è ammesso l'ampliamento fino al 20% di SUL con un massimo di 50 mq
- P = numero dei piani = 2
- H = altezza massima = 7,50 ml.

6 - ZONE PERIURBANE (C/1.7 - C/1.8)

Comprendono gli insediamenti realizzati lungo strade rurali preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano.

Valgono le norme generali previste al paragrafo 3 e quelle specifiche previste al precedente paragrafo 4 per le zone edificate prima del 1973.

Nei lotti edificabili appositamente individuati nelle tavole del PI sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto degli indici di zona.

Gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova edificazione sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche contenute nei sussidi operativi di cui all'art. 63 delle presenti norme.

Vanno applicati i seguenti parametri urbanistici:

1) Zone C/1.7

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,37 mq/mq;
- P = numero dei piani = 2;
- H = altezza massima = 7,50 ml.

2) Zone C/1.8

Zone dove prevalgono edifici unifamiliari a bassa densità su lotti di grandi dimensioni.

- Vengono confermati gli edifici esistenti, con possibilità di ampliamento fino al 50% della Su esistente.
- P = numero dei piani = 2
- H = altezza massima = 7,5 ml.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico-ambientale (con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e del restauro) e gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nel rispetto dei sussidi operativi di cui all'art. 64 della presente normativa.

7 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Nelle tavole del PRG sono individuati gli ambiti di riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 48 della presente normativa, dove vanno sviluppati progetti complessivi di miglioramento delle condizioni ambientali, da attuarsi mediante PR.

8 – ZONE C/1

Sono zone introdotte con interventi di PI che non sono direttamente riconducibili alle tipologie precedenti, frequentemente accompagnate a scheda progettuale con condizioni specifiche.

Segue il prospetto riepilogativo dei relativi parametri urbanistici.

Tipo	Numero	SUL	Vol. (mc)	H max (m)	N. piani	Variante e scheda intervento di origine
C/1	1	840 mq	-	7.5	-	2008V1 SCHEDA 18
C/1	2					2008 V1 SCHEDA 18 + 2012 V3 SCHEDA 8
C/1	3	0,23 mq/mq	-	8	-	2008 V1 SCHEDA 27
C/1	4	0,22 mq/mq	-	8	-	2008 V1 SCHEDA 21
C/1	5	760 mq	-	7.5	-	2008 V1 SCHEDA 24
C/1	6	0,22 mq/mq	-	8	-	2008 V1 SCHEDA 21
C/1	7	0,34 mq/mq	900	7.5	-	2009 V1 SCHEDA 3 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
C/1	8	200 mq	-	7.5	-	2009 V1 SCHEDA 10
C/1	9	200 mq	600	7.5	-	2009 V1 SCHEDA 15 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
C/1	10		1000	7.5	-	2011 V1 SCHEDA 26
C/1	11	550 mq	1550	7.5	2	2013 V1 SCHEDA 10 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
C/1	12	380 mq	-	8	-	2012 V3 SCHEDA 45
C/1	13	380 mq	-	7.5	-	2013 V1 SCHEDA 12 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
C/1	14	320 mq	960	7.5	2	2011 V1 SCHEDA 20
C/1	15	410 mq	1350	7.5	2	2011 V1 SCHEDA 25
C/1	16	300 mq	-	7.5	2	2010 V1 SCHEDA 36
C/1	17	360 mq	-	-	-	2010 V1 SCHEDA 17
C/1	18		1939	8	2	2015 V1 SCHEDA 23 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
C/1	19	180	650	7	1	2015 V1 SCHEDA 16 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
C/1	20	360	1050	7.5	-	2015 V1 SCHEDA 17
C/1	21					2010 V1 SCHEDA 14 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
C/1	22	0,20 mq/mq	-	8	-	2008 V1 SCHEDA 19
C/1	23	0,32 mq/mq	-	7.5	-	2009 V1 SCHEDA 17
C/1	24	200 mq	-	7.5	2	2013 V1 SCHEDA 25 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
C/1	25	0.40 mq/mq	-	7.5	-	2011 V1 SCHEDA 8
C/1	26	204 mq	580	7.5	2	2011 V1 SCHEDA 27 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO

Tipo	Numero	SUL	Vol. (mc)	H max (m)	N. piani	Variante e scheda intervento di origine
C/1	27	210 mq	-	-	-	2012 V3 SCHEDA 28 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO CON CONTRIBUTO STRAORDINARIO DA RICALCOLARE IN PROPORZIONE ALLA SUL
C/1	28	250+180 mq	-	7.5	-	2018 V1 SCHEDA 2 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
C/1	29	270 mq	-	7.5	-	2021 V1 SCHEDA 3 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
C/1	30	165 mq	500	7.5	2	2009 V1 SCHEDA 14 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
		L'intervento di variante, approvato con D.C.C. n. 12 del 30/04/2022, potrà avere esecutività dal 30/04/2025, in relazione al possibile intervento di miglioramento viabilistico interferente.				
C/1	31	500 mq	1500	7.5	-	2009 V1 SCHEDA 35 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO
C/1	32	200 mq	600	7.5	-	2009 V1 SCHEDA 40 CON ATTUAZIONE ASSOGGETTATA AD ATTO D'OBBLIGO

Art. 29 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (B/5)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, mediante:

- la ridefinizione del disegno urbano;
- la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti;
- la costruzione di nuovi edifici;
- la costruzione di spazi pubblici a servizio della residenza;
- la riorganizzazione della viabilità e dell'arredo urbano.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 24.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua mediante PUA.

La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 11, paragrafo 2/a per la sola parte relativa alle opere per urbanizzazione primaria; salvo diverse indicazioni riportate nelle schede di cui all'allegato B.

Per gli edifici esistenti sono ammessi, mediante IED gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS), ristrutturazione edilizia (RTE) con mantenimento della destinazione d'uso attuale qualora sia residenziale.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono riportati nelle schede relative ai PUA di cui all'allegato B.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle tavole del PI vengono riportate per alcune zone significative indicazioni riguardanti:

- l'organizzazione morfologica dell'insediamento;
- le tipologie edilizie;
- i parametri urbanistici ed edilizi;
- il sistema degli spazi pubblici;
- il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili.

Tali indicazioni hanno valore orientativo per la redazione dei PUA, ed in particolare per il coordinamento delle previsioni urbanistiche relative a zone territoriali omogenee contigue.

Art. 30 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C/2.1)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, destinati all'edilizia privata.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 24.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua attraverso PUA.

La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 11.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono riportati nelle schede relative ai PUA.

Art. 31 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE PER EDILIZIA PRIVATA ED EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (C/2.2)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, comprendenti sia l'edilizia privata, sia l'edilizia residenziale pubblica.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme dell'articolo 24.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua attraverso PUA, con le seguenti modalità:

- a)** viene prescritto un indice di utilizzazione territoriale, dal quale si ottiene la superficie utile lorda residenziale massima realizzabile nella zona;
- b)** la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA, deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 11, paragrafo 2;
- c)** una parte della capacità insediativa totale, nella misura prevista nelle schede di cui all'allegato B, è destinata all'edilizia economica e popolare ai sensi delle leggi vigenti; la delimitazione di tale area viene eseguita in sede di PUA.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono riportati nelle schede relative ai PUA di cui all'allegato B.

Art. 32 - ZONE DI ESPANSIONE PER RESIDENZA E SERVIZI PUBBLICI (C/2.3)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, ed a spazi pubblici per servizi della residenza.

2 - DESTINAZIONI D'USO

- a)** Residenza: valgono le norme dell'articolo 24.
- b)** Servizi pubblici: valgono le norme dell'articolo 43 per le diverse destinazioni specifiche.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua attraverso PUA, con le seguenti modalità:

- a)** viene prescritto un indice di utilizzazione territoriale, dal quale deriva la superficie utile lorda residenziale massima realizzabile nella zona;
- b)** una quota parte dell'area, secondo le indicazioni riportate nelle schede di cui all'allegato B, è destinata ad attrezzature e servizi pubblici;
- c)** la delimitazione delle aree di cui al punto b) viene eseguita in sede di PUA.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono riportati nelle schede relative ai PUA di cui all'allegato B.

CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

Art. 33 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

1 - Le zone per insediamenti produttivi (D) vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

- 1) Zone per insediamenti industriali ed artigianali (D/1);
- 2) zone per insediamenti commerciali e direzionali (D/2);
- 3) zone per insediamenti agroindustriali (D/3).

2 - Nelle "zone per insediamenti produttivi, artigianali ed industriali (D/1)" sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, industriali, artigianali ed artigianali di servizio (la vendita di prodotti inerenti e strumentali all'attività stessa di artigianato con occupazione minimale di spazio al suo interno non comporta cambio di destinazione d'uso);
- b) uffici pubblici e privati, collegate alle attività produttive;
- c) mostre e negozi, connessi con le attività produttive;
- d) impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- e) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.);
- f) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
- g) abitazione per il titolare o il personale di custodia, nella misura massima di 500 mc per attività produttiva;
- h) nella zona per insediamenti produttivi delle "Prese" è ammissibile l'insediamento di una sola attività con destinazione bar/ristorante/sala da ballo con l'obbligo della dotazione di parcheggi pubblici previsti dall'art. 10, paragrafo 4;
- i) nelle zone per insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, ricomprese all'interno dei P.U.A. PR 43 PR 44 è ammessa la destinazione commerciale per un massimo del 30 % della capacità edificatoria di ogni singola zona, previo il reperimento degli standard secondo l'art. 10 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.

3 - Nelle "zone per insediamenti commerciali e direzionali (D/2)" sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) negozi ed attività artigianali di servizio quali barbieri parrucchiere e simili (la vendita di prodotti inerenti e strumentali all'attività stessa di artigianato con occupazione minimale di spazio al suo interno non comporta cambio di destinazione d'uso);
- b) attività commerciali al minuto ed all'ingrosso;
- d) impianti di stoccaggio merci magazzini, depositi;
- e) attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- f) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- g) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- h) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio dotate di licenza di commercio;
- i) uffici pubblici e privati;
- l) sale da gioco come normate dall'art.45 del REC;
- m) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.);
- n) attrezzature ricettive per la ristorazione;
- o) abitazioni per il titolare o il personale di custodia dell'impianto, nella misura massima di 150 mq di S.U.L. per ogni lotto di dimensioni maggiore/uguale a 2.500 mq;
- p) palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili private e/o pubbliche;
- q) poliambulatori medici e laboratori di analisi.

L'art. 25 punto 4 comma 1° delle vigenti NTO del PAT, sul territorio comunale di Rosà non consente l'insediamento di centri commerciali, grandi strutture di vendita e parchi commerciali. Per quanto riguarda le medie strutture di vendita (comprese tra i 250 mq e 2.500 mq di sup. di vendita) il rilascio dell'eventuale permesso di costruire sarà subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, che dovrà valutare la congruità dell'intervento ed imporre eventuali limitazioni della SUL e della Sup. di Vendita nel caso ritenga lo stesso in contrasto con gli aspetti generali dell'urbanistica, della viabilità, dell'ambiente urbano e dell'inquinamento ambientale, acustico e luminoso.

4 - Nelle "zone per insediamenti agroindustriali (D/3)" sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività agroindustriali;
- b) uffici pubblici e privati a servizio delle attività produttive agricole;
- c) mostre e negozi a servizio delle attività produttive agricole;

d) abitazione per il titolare o il personale di custodia, nella misura massima di 150 mq di SUL per unità produttiva.

5 - L'insediamento di industrie ed attività insalubri di prima classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche è consentito solamente nelle zone D/1 e limitatamente all'elenco riportato nell'allegato 1 della presente normativa, a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti, previo parere favorevole dell'U.L.S.S. Nelle zone produttive D/1 l'insediamento di nuove industrie insalubri di 1^a classe sarà consentito solo previo l'indizione di conferenza di servizi e parere favorevole di tutti gli enti pubblici direttamente interessati.

6 - Per le attività di cui al paragrafo 2 la realizzazione di superficie da destinarsi a servizi interni (spogliatoi, docce, WC, pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili) sarà quella prevista dalla legislazione igienico - sanitaria del lavoro.

7 - Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); detti volumi non vanno conteggiati solo ai fini calcolo delle superfici utili. Qualora i manufatti edilizi speciali di cui sopra dovessero dimostratamente superare le altezze massime di zona, ad esempio per standardizzazione costruttiva, la loro installazione e ubicazione potrà essere valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona, comunque nel limite massimo di 10 m di altezza e preferibilmente evitando i prospetti principali delle strutture edilizie: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.

8 - Per gli edifici residenziali esistenti non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

9 - Per qualsiasi attività citata nel presente articolo è possibile attivare la procedura dello "Sportello Unico delle Attività produttive" sulla base di quanto previsto nella Circolare della Regione Veneto n. 16 del 31.07.2001 – "Sportello Unico delle Attività produttive (art. 2 e 5 del DPR 447/98 e s.m.), indirizzi in materia urbanistica" così come già indicato dalle NTA del PAT.

Art. 34 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (D/1)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti artigianali ed industriali finalizzati prevalentemente alla produzione.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 33, paragrafo 2.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

A seconda del tipo di intervento tali insediamenti si suddividono in:

1) Zone di completamento (D/1.1)

Zone totalmente o parzialmente edificate, di cui il PI prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

In queste zone il PRG si attua per IED.

2) Zone di ristrutturazione (D/1.2)

Zone totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, mediante la ridefinizione del disegno urbano, la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici, il recupero di spazi pubblici, la riorganizzazione della viabilità di servizio.

In queste zone il PI si attua per PUA.

3) Zone di espansione (D/1.3)

Zone destinate a nuovi insediamenti.

In queste zone il PI si attua per PUA.

4) Piano per insediamenti produttivi (PIP)

Nelle tavole del PI vengono individuate le zone da attuarsi mediante Piano per insediamenti produttivi (PIP), ai sensi dell'art. 27 L.N. 865/1971 e dell'art. 14 L.R. 61/1985.

5) Ambiti di riqualificazione ambientale - Zone di degrado

Nelle tavole del PI vengono individuati gli ambiti di riqualificazione ambientale, ai sensi dell'art. 48 della presente normativa.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

1) Zone di completamento (D/1.1)

- Sc = superficie coperta = 60% della superficie fondiaria
- H = altezza massima = 8.00 ml; si precisa che:
 - a) negli opifici che per motivate esigenze necessitano del carro ponte l'altezza andrà misurata all'intradosso del carro ponte stesso. Si precisa che al di sopra del carro ponte sarà solo ammesso uno spazio strettamente necessario alla manutenzione e al contenimento del carro ponte stesso;
 - b) nel caso di fabbricati che prevedono la realizzazione della copertura con la tipologia a shed, l'altezza andrà misurata all'intradosso dell'elemento a shed stesso.

È consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 150 mq. La dotazione di spazi pubblici deve rispettare il limite minimo di cui all'art. 10, paragrafo 3.

Prescrizioni particolari per la zona D/1.1.19 è ammessa la ristrutturazione urbanistica con la realizzazione dei nuovi manufatti per un'altezza massima di 12 ml. garantendo lungo via Q. Armata e via C. Alessio un'altezza delle fronti max. di 8 ml. ed il recupero degli standard come da normativa in essere. E' ammessa inoltre la realizzazione di un collegamento tecnologico aereo sopra via Monsignor Filippi a collegamento degli impianti produttivi della zona D.1.1.8 con le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico.

2) Zone di ristrutturazione (D/1.2)

- Sc = superficie coperta = 60% della superficie fondiaria;
- H = altezza massima = 10,00 ml; si precisa che:
 - a) negli opifici che per motivate esigenze necessitano del carro ponte l'altezza andrà misurata all'intradosso del carro ponte stesso. Si precisa che al di sopra del carro ponte sarà solo ammesso uno spazio strettamente necessario alla manutenzione e al contenimento del carro ponte stesso
 - b) nel caso di fabbricati che prevedono la realizzazione della copertura con la tipologia a shed, l'altezza andrà misurata all'intradosso dell'elemento a shed stesso.

È consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 150 mq.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 11, paragrafo 3/a, per la sola parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria; salvo diverse indicazioni riportate nell'allegato B.

3) Zone di espansione (D/1.3)

- Sc = superficie coperta = 50% della St;
- H = altezza massima = 10,00 ml; si precisa che:
 - a) negli opifici che per motivate esigenze necessitano del carro ponte l'altezza andrà misurata all'intradosso del carro ponte stesso. Si precisa che al di sopra del carro ponte sarà solo ammesso uno spazio strettamente necessario alla manutenzione e al contenimento del carro ponte stesso.
 - b) nel caso di fabbricati che prevedono la realizzazione della copertura con la tipologia a shed, l'altezza andrà misurata all'intradosso dell'elemento a shed stesso.
 - c) salvo diverse indicazioni contenute nelle schede 'B' relative ai PUA.

È consentita l'abitazione per il titolare e/o il personale di custodia nella misura massima di 150 mq.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare i limiti minimi previsti dall'art. 11, paragrafo 3.

4) Zone di ristrutturazione e di espansione (D/1.3.1) (Mevis - Scaffalature Bizzotto)

1. Comprende zone parzialmente edificate per le quali il P.R.G. prevede interventi di ristrutturazione ed ampliamento delle strutture esistenti mediante la costruzione di nuovi edifici e la ristrutturazione e

ridefinizione formale di quelli esistenti, la riorganizzazione della viabilità di servizio e delle aree di pertinenza dell'attività, la realizzazione e/o l'adeguamento degli spazi e delle attrezzature pubbliche.

2. All'interno di tale area il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- Sc = superficie coperta max = 50% della superficie territoriale;
- H = altezza massima = 10.00 ml; si precisa che:
 - a) negli opifici che per motivate esigenze necessitano del carro ponte l'altezza andrà misurata all'intradosso del carro ponte stesso. Si precisa che al di sopra del carro ponte sarà solo ammesso uno spazio strettamente necessario alla manutenzione e al contenimento del carro ponte stesso;
 - b) nel caso di fabbricati che prevedono la realizzazione della copertura con la tipologia a shed, l'altezza andrà misurata all'intradosso dell'elemento a shed stesso.
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml o in aderenza;
- distanza dalla ferrovia: come da D.P.R. n. 753/1980.
- distacco dai confini: 5 ml o a confine previo accordo registrato e trascritto.

3. È consentita altresì l'edificazione di un volume residenziale massimo di 150 mq da destinare ad abitazione del proprietario o del custode purché costituisca corpo unico con il fabbricato produttivo.

4. Aree a Servizi: lo strumento urbanistico attuativo dovrà individuare una superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria non inferiore al 10% della superficie della zona.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, pari al 10% della superficie della zona, potrà essere ridotta fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di Permesso di Costruire

5. L'organizzazione generale dell'area sia per quanto riguarda la viabilità, la localizzazione delle aree a servizi e degli interventi di nuova edificazione dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'allegata "planimetria di indirizzi progettuali". In sede di definizione dello S.U.A. sono comunque ammesse tutte le modifiche necessarie per assicurare una migliore funzionalità alle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste e/o agli insediamenti produttivi in progetto.

6. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme.

7. L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci, ...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.

8. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) con uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm 50 e/o siepi verdi. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

Il Responsabile UTC, sentita la C.E.C., potrà imporre l'adozione di particolari recinzioni.

9. Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze di cui al successivo art. 58.

Lungo i confini di proprietà dovranno essere predisposte opportune schermature vegetali.

Le aree a parcheggio dovranno essere pavimentate con asfalto e/o materiali permeabili ed adeguatamente piantumate.

Art. 34 bis - ZONE PER INSEDIAMENTI ALL'INGROSSO (D/4)

1 – INDIVIDUAZIONE

Per l'area individuata con apposita grafia nelle tavole di Piano è ammessa la realizzazione di una sola attività di tipo industriale destinata a deposito, magazzino commerciale e centro di smistamento, preparazione e distribuzione all'ingrosso.

All'interno di tale area il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- Sc = superficie coperta = 50% della superficie territoriale; è ammessa la realizzazione di un nuovo complesso organizzato anche su più livelli destinato ad un'unica attività.
 H = altezza massima = 10 ml; l'altezza comprende volumi tecnici ed impianti tecnologici, si precisa che nel caso di fabbricati che prevedono la realizzazione della copertura con la tipologia a shed, l'altezza andrà misurata all'intradosso dell'elemento a shed stesso.
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml.
- distacco dai confini: 10 ml.

È consentita altresì l'edificazione di un volume residenziale massimo di 500 mc da destinare ad abitazione del proprietario o del custode purché costituisca corpo unico con il fabbricato produttivo.

2 - AREE A SERVIZI

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà individuare una superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria non inferiore al 10% della superficie della zona.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, pari al 10% della superficie della zona, potrà essere ridotta fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del Permesso di Costruire

3 - ORGANIZZAZIONE GENERALE

L'organizzazione generale dell'area sia per quanto riguarda la viabilità, la localizzazione delle aree a servizi e degli interventi di nuova edificazione dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'allegata "Scheda di indirizzi progettuali". In sede di definizione dello S.U.A. sono comunque ammesse marginali modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità.

Considerate le dimensioni del nuovo complesso, particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento di tale struttura nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme.

4 - IMPIANTI TECNOLOGICI

L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci, ...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.

5 - RECINZIONI

Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) con uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm 50 e/o siepi verdi. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

Il Responsabile UTC, sentita la C.E.C., potrà imporre l'adozione di particolari recinzioni.

6 - TUTELA AMBIENTALE

Tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona. Lungo i confini di proprietà dovranno essere predisposte opportune schermature vegetali.

Le aree a parcheggio dovranno essere pavimentate con asfalto e/o materiali permeabili ed adeguatamente piantumate.

Art. 35 - ZONE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI (D/2)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo commerciale e direzionale.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 33, paragrafo 3.

Sono confermati gli insediamenti artigianali ed industriali esistenti.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

A seconda del tipo di intervento tali insediamenti si dividono in:

1) Zone di completamento (D/2.1)

Zone totalmente o parzialmente edificate, di cui il PI prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia anche dei singoli edifici esistenti.

In queste zone il PI si attua per IED.

2) Zone di ristrutturazione (D/2.2)

Di queste zone il PI prevede la ristrutturazione urbanistica mediante la ridefinizione del disegno urbano, la ristrutturazione e/o la sostituzione degli edifici esistenti, la riconversione d'uso, la costruzione di nuovi edifici, la dotazione di spazi per servizi pubblici, la riorganizzazione della viabilità.

In queste zone il PI si attua per P.U.A.

3) Zone di espansione (D/2.3)

Zone destinate a nuovi insediamenti.

In queste zone il PI si attua per PUA.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

1) Zone di completamento (D/2.1)

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,92mq/mq;
- S_c = superficie coperta = 60% della SF (con un massimo di 2.500 mq della superficie di vendita);
- H = altezza massima = 10,50 ml, con un massimo di tre piani utilizzabili.

Sono consentite altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche escludendo comunque gli edifici multipiano; in tale caso le distanze dai confini e tra i fabbricati non possono essere inferiori rispettivamente alla metà della altezza dell'edificio più alto ed all'altezza dell'edificio più alto.

È consentita l'abitazione per il proprietario e/o custode nella misura massima di 150 mq di S.U.L. per ogni lotto di dimensioni maggiore/uguale a 2.500 mq.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 10, paragrafo 4.

2) Zone di ristrutturazione (D/2.2)

- U_t = indice di utilizzazione territoriale = 0,80 mq/mq;
- S_c = superficie coperta = 60% della SF (con un massimo di 2.500 mq della superficie di vendita);
- H = altezza massima = 10,50 ml, con un massimo di tre piani; altezze diverse possono essere previste per zone particolari nelle schede di cui all'allegato B.

Sono consentite altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche escludendo comunque gli edifici multipiano; in tale caso le distanze dai confini e tra i fabbricati non possono essere inferiori rispettivamente alla metà della altezza dell'edificio più alto ed all'altezza dell'edificio più alto. La dotazione di spazi pubblici deve rispettare i limiti previsti dall'art. 11, paragrafo 4; salvo diverse indicazioni riportate nelle schede di cui all'allegato B.

3) Zone di espansione (D/2.3)

- UT = indice di utilizzazione territoriale = 0,70 mq/mq;
- Sc = superficie coperta = 50% della SF (con un massimo di 2.500 mq della superficie di vendita);
- H = altezza massima = 10,50 ml, con un massimo di tre piani utilizzabili; altezze diverse possono essere previste per zone particolari nelle schede di cui all'allegato B.

Sono consentite altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche escludendo comunque gli edifici multipiano; in tale caso le distanze dai confini e tra i fabbricati non possono essere inferiori rispettivamente alla metà della altezza dell'edificio più alto ed all'altezza dell'edificio più alto.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare i limiti minimi previsti dall'art. 11, paragrafo 4.

Eventuali prescrizioni particolari sono riportate nelle schede relative ai PUA di cui all'allegato B.

4) Zona destinata alle strutture di supporto all'attività agricola (D 2.4)

1. All'interno dell'area individuata con apposita grafia nelle tavole di Piano è ammessa la realizzazione della nuova Agenzia del Consorzio agrario interprovinciale di Verona e Vicenza comprendente: strutture per lo stoccaggio, l'esposizione e la vendita di prodotti agricoli e per l'agricoltura, autofficina, uffici e sale conferenze, attrezzature di servizio e di supporto all'attività.

2. All'interno di tale area il PI si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- Sc = superficie coperta = 30% della superficie territoriale;
- H = altezza massima = 8 ml fatte salve diverse altezze in presenza di comprovate esigenze di ordine tecnologico. È ammessa l'organizzazione interna su più piani;
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml;
- distacco dai confini: 5 ml.

Il rilascio del Permesso di Costruire è altresì subordinato alla stipula di apposita convenzione con il Comune nella quale il concessionario si impegna, oltre che a realizzare gli spazi pubblici richiesti dalle vigenti disposizioni normative, anche ad adeguare le opere di urbanizzazione a servizio dell'area eventualmente carenti.

3. È consentita altresì l'edificazione di un volume residenziale massimo di 500 mc da destinare ad abitazione del proprietario o del custode purché costituisca corpo unico con il fabbricato produttivo.

4. Aree a Servizi: la superficie per spazi pubblici non potrà essere inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di Permesso di Costruire.

5. L'organizzazione generale dell'area sia per quanto riguarda la viabilità, la localizzazione delle aree a servizi e degli interventi di nuova edificazione dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'allegata "planimetria di indirizzi progettuali" (tav. 4 di progetto). In sede esecutiva sono comunque ammesse eventuali modifiche purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità.

6. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento di tale struttura nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria nel rispetto delle indicazioni di cui alle presenti norme.

7. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) con uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm 50 e/o siepi verdi.

8. Tutela ambientale: tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, aree di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona. Lungo i confini di proprietà dovranno essere predisposte opportune schermature vegetali.

Le aree a parcheggio dovranno essere pavimentate con asfalto e/o materiali permeabili ed adeguatamente piantumate.

Art. 35 bis – ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI (D/5)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono porzioni di territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti turistico/ricettivi.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone D/5 sono ammessi:

- a) gli alberghi ovvero le strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio e altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile, ed eventuale vitto;
- b) le residenze turistico-alberghiere ovvero gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina.
- c) ristoranti, pizzerie, bar e simili.

Nel limite massimo del 10% della s.u.l. ammessa, è consentito l'insediamento di funzioni accessorie quali: alloggi del proprietario e dei dipendenti, negozi. Potranno essere consentiti gli uffici solo se direttamente funzionali alla attività primaria.

Nelle aree scoperte di pertinenza dell'attività è altresì ammessa la realizzazione delle necessarie attrezzature di supporto quali: campo da tennis, campo da bocce, piscina, ecc.

Non sono ammesse costruzioni accessorie o di natura precaria, le stesse dovranno trovare ubicazione nell'edificio principale.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua per PUA con previsioni planivolumetriche redatto sulla base dei parametri di seguito specificati

4 - PARAMETRI URBANISTICI

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq.
- P = numero dei piani = 4.
- H = altezza massima = 12,50 ml.
- i distacchi dai confini e dai fabbricati dovranno essere quelli previsti dal CAPO II Parametri Urbanistici delle N.T.A.

5 - STANDARD URBANISTICI

La superficie da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non sarà inferiore a un posto macchina ogni posto letto per le destinazioni turistico-ricettive; per le altre destinazioni d'uso ammesse si applicano le norme generali di cui al precedente art. 11.

Tali aree concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.

Art. 36 - ZONE PER INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI (D/3)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo agroindustriale.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'articolo 33, paragrafo 4.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua per IED.

La dotazione di spazi pubblici deve rispettare il limite minimo fissato per le zone D/1.1, di cui all'articolo 34, paragrafo 4/1.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

- Sc = superficie coperta = 50% della superficie fondiaria;
- H = altezza massima = 5,00 ml, con esclusione dei volumi tecnici;

Sono consentite altezze maggiori solo per comprovate esigenze tecnologiche escludendo comunque gli edifici multipiano; in tale caso le distanze dai confini e tra i fabbricati non possono essere inferiori rispettivamente alla metà della altezza dell'edificio più alto ed all'altezza dell'edificio più alto.

Per le abitazioni vale quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004.

Art. 37 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

1 - INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole di PI vengono indicati con apposito retino le attività produttive insediate in zona impropria, esternamente alle zone produttive proprie. Con provvedimento dell'ufficio Tecnico Comunale, previo sopralluogo, sono ammesse ridefinizioni dei perimetri dei retini sopra menzionati al fine di ridefinire la corretta area di pertinenza dell'attività.

Il PI individua la compatibilità delle attività e dell'edificio produttivo con le caratteristiche funzionali e morfologiche della zona in relazione a situazioni di inquinamento, prevedendo i seguenti casi:

- a) attività compatibili con interventi di riqualificazione funzionale ed ambientale, alle quali viene data la possibilità sia di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, sia di trasferimento in zone produttive attrezzate con conseguente riconversione dell'area, nel rispetto delle indicazioni contenute al successivo punto 2);
- b) attività produttive confermate con scheda puntuale per le quali sono ammessi gli interventi specifici previsti dalle apposite schede puntuali;
- c) attività non compatibili di cui è previsto il blocco o il trasferimento in zone produttive attrezzate con eventuale riconversione e/o riuso dell'area nel rispetto delle indicazioni contenute al successivo punto 3).

Gli interventi su edifici compresi nelle zone agricole devono altresì rispettare le indicazioni dei sussidi operativi di cui all'art. 63 della presente normativa.

Per qualsiasi attività citata nel presente articolo è possibile attivare la procedura dello "Sportello Unico delle Attività produttive" sulla base di quanto previsto nella Circolare della Regione Veneto n. 16 del 31.07.2001 – "Sportello Unico delle Attività produttive (artt. 2 e 5 del DPR 447/98 e s.m.), indirizzi in materia urbanistica" così come già indicato dalle NTA del PAT.

2 - ATTIVITÀ COMPATIBILI CON INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE ED AMBIENTALE.

2.1 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme dell'articolo 33, paragrafi 2 e 3.

2.2 - MODALITÀ D'INTERVENTO

Il PI si attua mediante IED nel caso di mantenimento dell'attività produttiva.

Per tutte le attività sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo I°, capo III°, fino alla ristrutturazione edilizia (RTE).

Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 30 della L.R. 61/1985 tra il Comune ed i proprietari degli impianti, nella quale si stabiliscono:

- a) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi compresi gli interventi per la protezione dall'inquinamento ambientale e di miglioramento delle condizioni urbanistiche e paesaggistiche;
- b) l'indicazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti;
- c) tempi, modalità, garanzia ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi;

Nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività successivamente all'approvazione della Variante è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, anche diverse da quelle esistenti, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale che ne attesti la compatibilità con il contesto nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di tutela.

Qualora si preveda invece il trasferimento dell'attività produttiva, vanno applicati gli indici e le norme della zona nella quale è compresa l'area.

3 - ATTIVITÀ NON COMPATIBILI

3.1. Per le attività non compatibili di cui si prevede il blocco o il trasferimento, previa redazione di un apposito Piano di Recupero, è ammesso il riutilizzo dell'area secondo la destinazione ed i parametri urbanistici della zona nella quale ricadono.

Tali interventi dovranno promuovere la complessiva riqualificazione, anche formale, degli ambiti interessati e l'adeguamento degli spazi pubblici eventualmente carenti nei limiti stabiliti dall'art. 11.

In attesa della redazione del PUA sono ammessi solamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

3.2. Per le attività non compatibili comprese nelle zone agricole è ammesso il riuso dell'edificio per le destinazioni consentite per le zone agricole.

Art. 37 bis - SUAP

Le tavole di zonizzazione in scala 1:2 000 del PI (tavole 2) riportano a titolo meramente ricognitivo i perimetri degli ambiti soggetti a procedure SUAP, identificati con numero progressivo.

Il corrispondente elenco è il seguente.

NUMERO IDENTIFICATIVO	ANNO	DATA	DITTA
1	-	-	F.lli BIZZOTTO
2	2020	23/06/2020-	BONAMIN VALENTINO S.N.C.
3	-	-	GEROS
4	-	-	MION
5	-	-	PAROLIN
6	2017	27/09/2017	PAROLIN
7	2013	15/05/2013	MENEGHETTI
8	2011	01/02/2011	COMUNELLO
9	2012	01/01/2012	LORENZIN s.r.l.
10	2018	26/04/2018	LORENZIN s.r.l.
11	2013	02/10/2013	RAMONDA/FINIPAR
12	2013	23/09/2013	LA CASA DEI GELSI
13	2013	01/10/2013	BPL
14	2013	06/08/2013	ALVEARI ROSÀ s.n.c.
15	2018	26/09/2018	ALVEARI 3 s.r.l.
16	2014	13/11/2014	ROSAFLOR DI BISINELLA MARINO
17	2014	31/12/2014	IMARCK
18	2014	17/07/2014	CARMEC s.r.l.
19	2014	01/06/2014	REMONATO
20	2015	01/01/2015	COMA s.r.l.
21	2017	29/11/2017	COMA s.r.l.
22	2016	06/09/2016	S.I.P.A s.r.l.
23	2011	01/01/2011	CHIMINELLO F.LLI s.r.l.
24	2016	04/02/2016	CHIMINELLO F.LLI s.r.l.
25	2017	20/02/2017	S.C.M. IMMOBILIARE
26	2020	23/06/2020	S.C.M. IMMOBILIARE
27	2017	23/11/2017	EUROMECCANICA GROUP S.P.A.

NUMERO IDENTIFICATIVO	ANNO	DATA	DITTA
22	2018	26/04/2018	C.S.A. SRL TECNOPAPER
23	2020	26/06/2020	LATIFOGLIA S.R.L. – BROTTMOBILI S.R.L.

Alcune aree di intervento in sede di conferenza di servizi decisoria sono state risonizzate in “D speciale” (sigla Ds) e sono disciplinate dai progetti approvati

CAPO IV - ZONE AGRICOLE (E)

Art. 38 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolate dalla L.R. 11/2004 e dalle norme tecniche di attuazione del PI, nel caso queste siano più restrittive.

La ZTO "E" viene ripartita nelle seguenti sottozone:

1) Sottozone E/2

a) Sottozone E/2.1.

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, con colture prevalentemente estensive.

b) Sottozone E/2.2.

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, con rilevante presenza della coltura dell'asparago.

2) Sottozone E/3

Zone caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

3) Sottozone E/4

Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

4) Allevamenti intensivi.

Nelle "sottozone" così individuate sono ammessi soltanto gli interventi consentiti dall'art. 44 della L.R. 11/2004

2 - DESTINAZIONI D'USO

2.1 Nelle zone agricole sono consentiti esclusivamente:

a) Case di abitazione per la conduzione del fondo;

b) Annessi rustici

Silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.).

c) Allevamenti intensivi esistenti

d) Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

e) Impianti tecnici, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

f) piscine, campi da gioco ed attrezzature sportive il tutto ad uso privato e nelle strette pertinenze dei fabbricati residenziali esistenti;

g) Manufatti per la distribuzione di prodotti latteo-caseari e prodotti agricoli tipici locali.

È ammessa, anche per limitati periodi di tempo, l'installazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità per la distribuzione di prodotti latteo-caseari e prodotti agricoli tipici locali. Tali strutture dovranno avere le seguenti dimensioni:

- SUL massima: 30 mq

- VOL massimo: 150 mc

- H massima fuori terra: 4.00 ml

Il manufatto e le relative aree a parcheggio e di manovra dovranno essere realizzati su una superficie permeabile in stabilizzato, ghiaia o prato. Si precisa che la superficie fondiaria massima utilizzabile non dovrà però superare i 150 mq complessivi tra SUL manufatto e relative aree a parcheggio e manovra. Nel

caso di manufatti temporanei, per la distribuzione di prodotti agricoli stagionali, non potrà essere realizzata l'area a parcheggio e i relativi spazi di manovra.

Il manufatto inoltre dovrà rispettare le distanze dai confini di proprietà, mentre la distanza minima dalle strade potrà andare in deroga alle previsioni dell'art. 6 bis delle presenti norme.

La realizzazione di tale opera sarà soggetta al rilascio di un permesso di costruire subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo ai sensi del art. 1329 del codice civile, con il quale il richiedente si obbligherà, a predisporre eventuali sottoservizi a proprio carico e nel caso di cessazione dell'attività, al ripristino dello stato dei luoghi ante realizzazione.

La vendita dei prodotti latteo-caseari e dei prodotti agricoli tipici locali deve avvenire nel rispetto della normativa igienico sanitaria e vigente in materia.

Eventuali altre destinazioni sono disciplinate dai successivi articoli, con riferimento a specifiche categorie di edifici.

2.2 Il cambiamento di destinazione d'uso di edifici esistenti è regolato dalle seguenti norme:

a) Il cambiamento di destinazione d'uso con o senza opere non può essere concesso o autorizzato, salvo il caso che la nuova destinazione rientri tra quelle previste al precedente paragrafo 2.1.

È consentita la destinazione di edifici ad attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati ai sensi della L.R. 9/97, anche con opere di adattamento del fabbricato.

b) Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo indicati con apposita grafia nelle tavole di Piano, è consentita la destinazione residenziale anche tramite ristrutturazione edilizia e ricomposizione volumetrica nel rispetto delle indicazioni contenute nei Sussidi Operativi di cui all'art. 63 delle NTA.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua per IED.

Gli edifici rurali esistenti alla data di adozione del PI sono considerati legati al fondo da vincolo pertinenziale che dovrà essere costituito a cura e spese del richiedente con atto registrato e trascritto.

Per gli edifici di grado di protezione 3 e 4, considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali, gli interventi di recupero di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 L.N. 457/1978 si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, il PI definisce la gamma degli interventi ammissibili per ogni unità edilizia.

Per gli edifici di grado di protezione 3 e 4 si applicherà di norma la categoria d'intervento di maggiore tutela; salvo che il richiedente possa giustificare con idonea documentazione, per tutto o parte del fabbricato, l'applicabilità della graduazione di minore tutela immediatamente successiva nella classificazione dell'art. 31 L.N. 457/1978, con le specificazioni di cui ai precedenti articoli.

La domanda deve essere corredata da adeguata documentazione, ivi compreso il rilievo critico che deve essere considerato come fattore determinante per le scelte relative alla tipologia d'intervento.

Tra le motivazioni che possono giustificare l'applicabilità delle condizioni di minore tutela sono comprese l'epoca di costruzione o di ristrutturazione totale risalente ad epoca posteriore al 1945, che devono essere adeguatamente documentate da una perizia redatta da un tecnico abilitato.

Il Permesso di Costruire dovrà riportare la nuova classificazione attribuita all'edificio, richiamando la documentazione prodotta in sede istruttoria.

4 - CATEGORIE DI INTERVENTO

4.1 Case di abitazione

a) Nuove costruzioni

L'edificazione di nuove case di abitazione è disciplinata dall'art. 44 della L.R. 11/04 essa deve essere compresa negli aggregati abitativi esistenti sul fondo.

Qualora il fondo di pertinenza comprenda aree site in sottozone E3, E/4, C/1.7, C/1.8, la nuova costruzione dovrà essere realizzata in una di queste sottozone.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove case di abitazione dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali, o comunque entro 100 ml dall'eventualmente preesistente casa di abitazione.

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza: massima ml. 7,50. Nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio prevenuto può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze: dai confini di proprietà ml. 5; da edifici preesistenti ml. 10 oppure in aderenza; da stalle di altra proprietà ml. 30, 200 ml se trattasi di allevamenti intensivi.

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un borgo rurale o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza.

b) Ampliamenti

Gli ampliamenti di case di abitazione esistenti sono consentiti per una sola volta fino ad un limite di 800 mc comprensivi dell'esistente. Previa presentazione di un Piano Aziendale approvato dall'Ispettorato Regionale Agrario, saranno inoltre consentiti ampliamenti di 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre i 1200 mc ai sensi dell'art. 44 della L.R. N. 11/04.

Si precisa che l'ampliamento di 800 mc va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, è ammissibile l'ampliamento per ciascuna delle "case" costituenti la schiera.

c) Recupero

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a) "manutenzione ordinaria" b) "manutenzione straordinaria" c) "restauro e risanamento conservativo" d) "ristrutturazione edilizia" dell'articolo 3 del D.P.R. N°380/01 e successive modifiche ed integrazioni. Sono inoltre consentite le ricomposizioni volumetriche.

4.2 Annessi rustici

a) Nuove costruzioni

La costruzione di annessi rustici è disciplinata dall'art. 44 della L.R. 11/04

I nuovi annessi rustici dovranno essere costruiti entro l'ambito de «l'aggregato abitativo" dell'azienda alla quale accedono; dovranno avere l'altezza massima fuori terra non superiore a 5,50 ml ed in ogni caso non dovranno superare l'altezza degli edifici esistenti, se inferiore a tale valore.

- 5 m dai confini di proprietà da elevarsi a 10 per le stalle;
- 10 m dai fabbricati o in aderenza;
- 30 m per le nuove stalle dalle abitazioni non comprese all'aggregato abitativo e 15 m dalle abitazioni comprese all'aggregato abitativo.

Il rilascio del Permesso di Costruire per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenza aziendale dell'annesso con il fondo rustico, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 45 della L.R. 11/04.

Previo parere favorevole della Commissione Edilizia, l'altezza massima può essere derogata fino ad un massimo di ml. 7,50 per quelle aziende che dimostrino necessità funzionali e documentate legate a particolari produzioni.

b) Ampliamenti

L'ampliamento di annessi rustici segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

4.3 Allevamenti intensivi

Non è ammessa la costruzione di edifici per nuovi allevamenti intensivi, per quelli esistenti è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli adeguamenti tecnologici o per esigenze igienico sanitarie eventualmente imposti da specifiche norme di legge senza che ciò comporti aumento delle superfici esistenti e/o del carico di peso vivo. Nel caso di aumento del carico di peso vivo esistente e delle superfici coperte destinate a ricovero degli animali l'intervento sarà soggetto alla procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Allevamenti da trasferire:

sugli insediamenti zootecnici intensivi per i quali il Piano prevede il trasferimento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli adeguamenti tecnologici eventualmente imposti da specifiche norme di legge senza che ciò comporti aumento delle superfici esistenti. È in ogni caso vietato qualsiasi aumento del carico di peso vivo esistente e delle superfici coperte destinate a ricovero degli animali.

Le fasce di rispetto riportate nelle tavole di Piano sono da ritenersi indicative: l'esatta determinazione di tale limite, in rapporto agli interventi previsti, dovrà essere effettuata nel rispetto dei parametri e delle modalità di calcolo previste dalla L.R.11/04.

5 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli interventi debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano - altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

Il PI individua gli aggregati edilizi, edifici e manufatti di interesse storico-ambientale, tali edifici sono regolamentati dagli artt. 25-26-27 della presente normativa e dai sussidi operativi di cui al successivo art. 64.

Art. 39 - ZONE AGRICOLE (E/2)

1 - Comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In considerazione delle differenti caratteristiche delle diverse aree, le zone E/2 vengono suddivise nelle seguenti sottozone:

- 1) **E/2.1** - aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, con colture prevalentemente estensive;
- 2) **E/2.2** - aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva per la presenza della coltura dell'asparago.
- 3) **E/2.p** - aree agricole rappresentative della civiltà contadina.

2 - SOTTOZONE E/2.1

2.1 Case di abitazione

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.1, del precedente art. 38.

I portici fino ad un massimo del 20% della superficie coperta complessiva almeno aperti su due lati e senza corpi chiusi sovrastanti non incidono sul calcolo della volumetria (in caso di superamento di tale limite dovrà essere computata solo la parte eccedente) negli interventi edilizi atti ad un recupero tipologico conforme a quanto previsto nell'ambito dei Sussidi Operativi, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

2.2 Annessi rustici

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.2 del precedente art. 38.

a) Distanze per:

a/1) Annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 5 mt;
- distanze dai fabbricati, Df = 10 mt.

a/2) Allevamenti non intensivi

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 25 mt;
- distanza dagli edifici residenziali extra proprietà, Df = 50 mt;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà, Df = 10 mt, che possono essere ridotti a 5 mt se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.

2.3 Allevamenti intensivi

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.3 del precedente art. 38.

3 - SOTTOZONE E/2.2

3.1 Case di abitazione

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 1 del precedente art. 38.

I portici fino ad un massimo del 20% della superficie coperta complessiva almeno aperti su due lati e senza corpi chiusi sovrastanti non incidono sul calcolo della volumetria (in caso di superamento di tale limite dovrà essere computata solo la parte eccedente) negli interventi edilizi atti ad un recupero tipologico conforme a quanto previsto nell'ambito dei Sussidi Operativi, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

3.2 Annessi rustici

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.2 del precedente art. 38.

3.3 Allevamenti intensivi

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.3 del precedente art. 38.

4 – SOTTOZONE E/2.p

Sono così classificati ambiti che per loro natura e/o cura particolare da parte dei proprietari, assumono funzione rappresentativa del passato rapporto dell'uomo del territorio con la natura nella civiltà contadina.

Le aree individuate si distinguono per presenza di vegetazione di pregio e per cura del sistema di visitazione con percorsi ed ambientazioni di rilievo, arricchite anche da diverso materiale testimoniale dell'attività agricola del passato.

Con l'obiettivo di incentivarne la fruibilità pubblica, subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune per regolarne frequenza, orari e modalità di accesso da parte della collettività, è ammessa la realizzazione di volumi edilizi fino a due piani, con esclusiva funzione espositiva e didattica di superficie lorda di pavimento massima pari al 5% della superficie dell'area libera non già pertinenziale ad edifici esistenti.

Nel rispetto della LR 14/2017 e ad accentuare anche nel contesto testimoniale la buona pratica di contenimento del consumo di suolo agricolo, la realizzazione di nuove superfici coperte è comunque subordinata al ripristino dei caratteri di permeabilità e seminaturalità di cui alla medesima LR 14/2017 di superfici corrispondenti edificate o comunque impermeabilizzate all'interno del territorio comunale.

4.1 Case di abitazione

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.1, del precedente art. 38.

I portici fino ad un massimo del 20% della superficie coperta complessiva almeno aperti su due lati e senza corpi chiusi sovrastanti non incidono sul calcolo della volumetria (in caso di superamento di tale limite dovrà essere computata solo la parte eccedente) negli interventi edilizi atti ad un recupero tipologico conforme a quanto previsto nell'ambito dei Sussidi Operativi, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

4.2 Annessi rustici

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.2 del precedente art. 38.

a) Distanze per:

a/1) Annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 5 mt;
- distanze dai fabbricati, Df = 10 mt.

a/2) Allevamenti non intensivi

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 25 mt;
- distanza dagli edifici residenziali extra proprietà, Df = 50 mt;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà, Df = 10 mt, che possono essere ridotti a 5 mt se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.

4.3 Allevamenti intensivi

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.3 del precedente art. 38.

Art. 40 - ZONE AGRICOLE E/3

1 - Comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per altre destinazioni.

2 - Case di abitazione

Valgono le norme generali di cui al precedente paragrafo 4.1 del precedente art. 38.

I portici fino ad un massimo del 20% della superficie coperta complessiva almeno aperti su due lati e senza corpi chiusi sovrastanti non incidono sul calcolo della volumetria (in caso di superamento di tale limite dovrà essere computata solo la parte eccedente) negli interventi edilizi atti ad un recupero tipologico conforme a quanto previsto nell'ambito dei Sussidi Operativi, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

3 - Annessi rustici

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.2 del precedente art. 38.

b) Distanze:

Le distanze devono rispettare i seguenti limiti:

b/1) Annessi rustici:

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 5 mt;
- distanze dai fabbricati, Df = 10 mt.

b/2) Allevamenti non intensivi:

- distanze dai confini di proprietà, Dc = 25 mt;
- distanze dagli edifici residenziali extra proprietà, Df = 50 mt;
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà, Df = 10 mt, che possono essere ridotti a 5 mt se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.

4 - Allevamenti intensivi

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.3 del precedente art. 38.

Art. 41 - ZONE AGRICOLE E/4

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Oltre alle destinazioni d'uso previste dall'art. 38, paragrafo 2 per le ZTO E, sono altresì ammesse le destinazioni d'uso previste dall'art. 24, paragrafo 1 per le zone residenziali, con l'esclusione dei punti g), h), i).

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

3.1 - CASE PER ABITAZIONE

Valgono le norme generali di cui al precedente paragrafo 4.1 del precedente art. 38.

I portici fino ad un massimo del 20% della superficie coperta complessiva almeno aperti su due lati e senza corpi chiusi sovrastanti non incidono sul calcolo della volumetria (in caso di superamento di tale limite dovrà essere computata solo la parte eccedente) negli interventi edilizi atti ad un recupero tipologico conforme a quanto previsto nell'ambito dei Sussidi Operativi, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Sono ammesse nuove costruzioni nei lotti edificabili appositamente individuati dalle tavole del P.I. nel rispetto delle norme previste per le zone C/1.7 dall'art. 28.

3.2 - ANNESSI RUSTICI

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.2 del precedente art. 38.

Non sono ammessi gli allevamenti non intensivi.

È consentito il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo per gli usi consentiti dal precedente punto 3.1 e comunque nel rispetto delle indicazioni contenute nei Sussidi Operativi di cui all'art. 63 delle NTA.

3.3 - ALLEVAMENTI INTENSIVI

Valgono le norme generali di cui al paragrafo 4.3 del precedente art. 38.

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

Art. 42 - IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO

1 - INDIVIDUAZIONE

Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature, infrastrutture e impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo, secondo le seguenti tipologie:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria come definite dal combinato disposto dall'articolo 4 della L.N. 847/1964 e degli articoli 3, 4 e 5 del D.M. n. 1444/1968 quali:
- aree per l'istruzione: asili nido; scuole materne, scuole dell'obbligo;
- attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali; assistenziali, sanitarie; amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- parcheggi;
- attrezzature di servizio al trasporto e distributori;
- attrezzature tecnologiche e per l'igiene pubblica;
- infrastrutture per la viabilità.

Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

L'Amministrazione Comunale può consentire con apposita convenzione l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie della zona e la fruizione pubblica degli impianti.

È fatto obbligo di convenzionamento con il Comune per servizi pubblici realizzati da privati.

Per tutte le aree di proprietà comunale destinate ad impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo, potranno essere modificate le indicazioni progettuali ed i parametri urbanistici tramite una D.C.C. di approvazione di un progetto specifico

2 - DESTINAZIONI D'USO

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti per un max di 500 mc limitatamente agli impianti sportivi SP4.

La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato, ai successivi articoli 43, 44, 45, 46.

3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

Ove non diversamente specificato il PI si attua a mezzo di IED; sono ammesse tutte le categorie di intervento, salvo specifiche prescrizioni riportate nei successivi articoli.

Art. 43 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO A LIVELLO DI QUARTIERE (SP)

1 - INDIVIDUAZIONE

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici e privati a livello di quartiere.

Le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dell'articolo 4 della L.N. 847/1964 e dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968.

2. Attrezzature scolastiche (SP/1)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L. 847/1964, articolo 4 lettera a) e b) del secondo comma.

Le modalità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18.12.75 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica".

Per attrezzature e parametri che non risultino normati dal suddetto D.M. si osserverà:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq
- per le attrezzature esistenti anteriormente alla emanazione del D.M. 18.12.1975, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%;

- altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
- H = altezza massima, 12,50 ml.
- Dc = distanza dai confini = metà dell'altezza, con minimo di 5 ml.

3. Attrezzature di interesse comune (SP/2)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L. 847/1964, articolo 4, lettere c) d) e) g) del secondo comma.

Si applicano i medesimi parametri di cui al secondo capoverso del precedente punto 2).

4. Aree a verde pubblico ed a parco (SP/3)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4, lettera h) del secondo comma.

Sono ammessi solo:

chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini, con esclusione di attrezzature o campi sportivi.

Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere opportunamente ambientata.

5. Attrezzature per il gioco e lo sport (SP/4)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L.N. 847/1964, articolo 4, lettera f) del secondo comma.

I parametri da osservarsi sono:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq di cui non più del 30% per attrezzature coperte.
- Rc = rapporto di copertura = 40%; le sistemazioni a parcheggi e ad altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area;

Per impianti esistenti anteriormente alla adozione del PI i parametri di cui sopra sono aumentati del 50%.

6. Aree a parcheggio (SP/5)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, lettera a), secondo comma; L. 122/1989.

I parcheggi sono da realizzarsi ad unico livello corrispondente al piano di campagna; nelle zone residenziali possono essere realizzati anche su diversi livelli.

Considerato che tali aree a parcheggio sono state individuate graficamente nelle tavole di P.I., con la presente norma si consente, nel caso di comprovate esigenze urbanistiche e funzionali, di modificarne la forma geometrica. Tale modifica potrà essere eseguita senza procedere ad una variante allo strumento urbanistico vigente, previo però il pagamento della mancata cessione e realizzazione così come previsto dalla DCC n.169/2009 oppure mantenendone invariata la superficie.

7. Prescrizioni Particolari

1. I medesimi parametri si applicano tanto per l'intervento nelle porzioni ricadenti entro Z.T.O. B, quanto entro Z.T.O. A.

2. Le attrezzature ed i servizi previsti nei punti 3,4,5,6 possono essere realizzati, previa convenzione, in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumono la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali.

3. Per tutte le aree di proprietà comunale destinate ad attrezzature di servizio a livello di quartiere, potranno essere modificate le indicazioni progettuali ed i parametri urbanistici tramite una D.C.C. di approvazione di un progetto specifico

Art. 44 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE A LIVELLO URBANO E SOVRACOMUNALE (F)

1 - Comprendono le aree destinate alle attrezzature e agli impianti pubblici e privati a livello urbano e sovracomunale.

Le funzioni specifiche sono definite dal punto 5 dell'articolo 4 del D.M. n. 1444/1968, in rapporto ad esse si applicano le prescrizioni di seguito riportate:

2 - Attrezzature scolastiche (F/1)

Comprendono le attrezzature per istruzione superiore all'obbligo, esclusi gli istituti universitari.

Si applicano i parametri di cui al punto 2 del precedente art. 43.

3 - Attrezzature per il gioco e lo sport (F/2)

Sono compresi gli impianti destinati alla pratica agonistica con la presenza di spettatori.

Si applicano i parametri di cui all'articolo 43, punto 3, con la eccezione che gli spazi di parcheggio sono da dimensionarsi nella misura di 1 posto macchina/3 posti di capacità ricettiva dell'impianto.

4 - Parchi pubblici (F/3)

Si applicano i parametri di cui all'articolo 43, punto 4.

5 - Attrezzature di interesse collettivo (F/4)

Sono destinate alle funzioni amministrative, religiose, culturali, sociali, associative, ricreative.

Si applicano i parametri di cui al punto 2 del precedente art. 43.

6 - Attrezzature relative ai servizi di ordine pubblico e di protezione civile (F/5)

Si applicano i parametri di cui al punto 2 del precedente articolo 43.

7 - Attrezzature di servizio per le zone produttive (F/6)

Consistono in mense, centri socio - sanitari, assistenziali, ricreativi, pubblici esercizi, uffici pubblici e di pubblico interesse; si applicano i parametri di cui al punto 2 del precedente articolo 43 a eccezione dell'U.F. che sarà di 0,40 mq/mq.

I suddetti parametri si applicano per la realizzazione di tali attrezzature anche su aree comprese nei PUA ed aventi la stessa destinazione.

8 - Impianti tecnologici e speciali (F/7)

Comprendono attrezzature ed impianti tecnologici pubblici e privati, realizzati dall'Amministrazione Comunale o da altri enti pubblici istituzionalmente competenti o direttamente da operatori privati, quali centrali telefoniche, centrali di erogazione dell'energia elettrica e del gas, impianti di depurazione, impianti di distribuzione idrica, e similari inoltre sono ammessi magazzini a servizio e per la gestione degli impianti citati. Si applicano i parametri di cui al punto 2 del precedente art. 43.

9 - Attrezzature a servizio del traffico (F/8)

Comprendono le attrezzature e gli impianti a servizio del traffico, quali stazioni di servizio per rifornimento carburanti, manutenzione e riparazione autoveicoli, lavaggio macchine, ecc.

Il PI si attua mediante IED.

Dette attrezzature sono escluse dalle zone A.

Si applicano i seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq per impianti coperti;
- H = altezza massima = 6,00 ml.

È comunque fatta salva la legislazione regionale vigente.

10 - Cimiteri (F/9)

Vanno osservate le disposizioni di cui al T.U.L.S. approvate con R.D. 27.07.1934 n. 1265, e sue successive integrazioni e modificazioni.

Le aree poste a distanza inferiore a quella prevista dall'articolo 9 costituiscono le "fasce di rispetto cimiteriale".

Il CC può consentire, previo parere favorevole della competente A.S.L., l'esecuzione di un'opera pubblica o l'attuazione di un intervento urbanistico di prevalente interesse pubblico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, a riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di interventi ai sensi dell'art 338 del T.U. 1265/34 e s.m.i.

11 – Zona agricola speciale a parco

Comprende le aree destinate alla valorizzazione del paesaggio agrario e recupero ambientale, con la realizzazione di un parco rurale.

In tale area sono vigenti le misure di salvaguardia previste dall'art. 6 della Legge Regionale n. 40/1984 e più precisamente è fatto divieto di:

- a) apertura di nuove strade, a eccezione di quelle al servizio dell'attività agro – silvo – pastorale e di quelle di interesse sovracomunale;
- b) esecuzioni di tagli boschivi, anche parziali a eccezioni dei tagli per la coltivazione del pioppo, nonché di quelli necessari per evitare il deterioramento del popolamento, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni;

- c) riduzione a coltura dei terreni boschivi;
- d) movimenti di terreno e scavi suscettibili di alterare l'ambiente;
- e) apertura di nuove cave e riapertura di quelle inattive da oltre un anno;
- f) esercizio venatorio con esclusione della caccia di selezione;
- g) interventi di bonifica di qualsiasi tipo;
- h) interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque;
- i) raccolta, asportazione e danneggiamento della flora spontanea, e delle singolarità geologiche e mineralogiche;
- l) introduzioni di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- n) uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile e di rifornimento dei rifugi alpini;
- o) abbandono dei rifiuti;
- p) altre attività specifiche che rechino danno ai valori tutelati dalla presente zonizzazione.

Si applicano altresì, le seguenti prescrizioni:

- 1) sono consentiti i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo – pastorali e le prescrizioni di massima di polizia forestale;
- 2) tra gli interventi di cui alle lettere g), h), i), l), sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica e per la acquicoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque nonché quelli relativi alle attività agricole in atto;
- 3) non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi salvo le recinzioni temporanee a protezioni delle attività silvo – pastorali e quelli strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici;
- 4) per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS), ristrutturazione edilizia (RTE) ed adeguamenti igienico – sanitari;
- 5) sono ammessi inoltre interventi di ampliamento degli edifici residenziali esistenti stabilmente abitati fino al raggiungimento di un volume massimo di mc. 800 compreso l'esistente;
- 6) per gli annessi rustici esistenti è ammesso l'ampliamento in aderenza fino al raggiungimento dei limiti massimi di copertura di cui all'art. 39-punto 2.2 delle N.T.A. del P.R.G. (compreso l'esistente);

Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni se non esclusivamente finalizzate alla fruizione dell'area ai fini ricreativi, del tempo libero e a servizio del parco previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 40/84, che ne definisca le destinazioni, la viabilità che dovrà essere finalizzata esclusivamente alla fruizione dell'area, nonché i caratteri e le dimensioni dei nuovi edifici comunque compatibili con le caratteristiche dell'area e con il limite massimo volumetrico di 1000 mc.

Gli enti pubblici e i privati singoli o associati possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione di opere e/o servizi in aree di loro proprietà in diritto di superficie a condizione che l'intervento sia compatibile con le caratteristiche naturali dell'area e con i programmi comunali, previa stipula di convenzione con il Comune.

Per ogni eventuale più precisa disciplina si fa rinvio all'art. 27 ed alle altre norme ivi richiamate della L.R. 40/1984.

Il piano Ambientale di cui all'art. 9 della L.R. n. 40/84, oltre a definire progettualmente l'area soggetta a Parco Rurale Comprensoriale, potrà individuare modi e localizzazioni di altre attività diverse (quale attività di cava secondo le modalità previste dal Piano Ambientale stesso) ora non ammesse essendo in regime di salvaguardia.

Art. 44 bis – ZONA PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI INTERESSE COMUNE “CENTRO IPPICO LE ROANE”

1. Il PI individua con apposita grafia in località Roane l'ambito interessato dall'omonimo Centro Ippico. Per tale area il Piano conferma l'attività esistente consentendo l'adeguamento delle attuali strutture e la realizzazione di un nuovo Centro servizi nel rispetto delle indicazioni e dei parametri edificatori di seguito descritti:

centro servizi

- destinazioni d'uso ammesse: albergo, ristorante, sala riunioni, sala per stage formativi, bar, segreteria, servizi igienici, spogliatoi, alloggi per il personale, residenza dei proprietari, da realizzare all'interno degli ambiti previsti o in aderenza ai fabbricati esistenti.

- volume massimo: 2.500 mc.
- altezza max., H: 7,5 ml.
- distanze dai confini di proprietà, Dc = 5 mt;
- distanze dai fabbricati, Df = 10 mt.
- parcheggi: non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento.

La nuova struttura dovrà essere localizzata in prossimità del laghetto esistente in conformità alle indicazioni contenute nella tav. n. 4 di Variante.

La tipologia edilizia dovrà inoltre rapportarsi armonicamente a quella tradizionale tipica dell'edilizia rurale sia per quanto riguarda le soluzioni architettoniche che i materiali e gli elementi di finitura. Le indicazioni contenute nella tav. n. 6 "indirizzi tipologici" sono da ritenersi comunque indicative della possibile sistemazione demandando al successivo progetto edilizio l'esatta definizione dell'intervento nel rispetto dei parametri edificatori ammessi.

annessi rustici

- destinazioni d'uso ammesse: stalla, fienile, deposito, ricovero attrezzi agricoli, box scuderie, piste per addestramento;
- rapporto di copertura max: 3% della superficie del fondo rustico in proprietà.
- altezza max. H: 7,5 ml.
- distanze dai confini di proprietà, Dc = 5 mt;
- distanze dai fabbricati, Df = 10 mt.

abitazione del custode, del personale di servizio e proprietari

- all'interno dell'ambito individuato nella tav. n. 4 dell'apposita Variante è consentito l'ampliamento *una tantum* dell'abitazione esistente per una volumetria max. di 300 mc da realizzare all'interno degli ambiti previsti o in aderenza ai fabbricati esistenti.

2. L'organizzazione delle aree scoperte di pertinenza dovrà rispettare in via generale le indicazioni contenute nella tav. 3 di Variante: è comunque sempre consentita la realizzazione di piste per l'addestramento e l'allenamento dei cavalli, paddock, percorsi di distribuzione interna. Le aree non strettamente pertinenti agli edifici esistenti o destinate a viabilità e parcheggi dovranno essere preferibilmente mantenute a prato.

È ammessa la piantumazione di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale. Vanno inoltre tutelati i filari esistenti lungo i corsi d'acqua.

Le aree a parcheggio e le strade dovranno essere pavimentate con materiali permeabili e/o asfalto ed essere adeguatamente piantumate.

3. Le eventuali recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali quali siepi, palizzate, staccionate (in legno ed altro materiale), o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva.

Art. 45 - ZONE PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE

1 - Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare.

La viabilità secondaria, interna alle zone edificabili, pedonale e ciclabile, segnata nel PI è indicativa; essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.

2 - Le caratteristiche tecniche da osservarsi per la esecuzione delle suddette infrastrutture e delle loro intersezioni sono riportate nell'allegato C "Piano della circolazione - Norme Tecniche di Attuazione".

3 - Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/1968.

In queste aree sono consentite oltre alle opere stradali interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti finitimi secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.

Nel caso di nuove strade previste dal PI mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968, senza che ciò costituisca variante al PI.

4 - All'interno delle aree circoscritte dalle strade di quartiere è possibile organizzare la viabilità locale, sia esistente che di progetto, secondo il modello delle "corti urbane", con la previsione di assi infrastrutturali attrezzati comprendenti aree per la viabilità automobilistica, pedonale e ciclabile, spazi per la sosta e il verde.

Nella progettazione delle "corti urbane" si dovrà in ogni caso tener conto di criteri di sicurezza, sia per la circolazione normale sia per l'accesso ai mezzi di soccorso.

5 - Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per una profondità non superiore a ml. 5 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

Art. 46 - ZONE FERROVIARIE

1 - Comprendono le aree occupate dalle linee e dalla stazione ferroviaria esistente e sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.

In queste zone l'intervento spetta unicamente alle Amministrazioni interessate.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici a lato delle linee ferroviarie esistenti, vanno rispettate le prescrizioni del DPR n. 753/1980.

CAPO VI - ZONE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI E A PROGETTI SPECIALI

Art. 47 - P.U.A.

1 - P.U.A. CONFERMATI

I P.U.A. vigenti alla data di adozione del presente PI conservano la loro efficacia fino alla scadenza della relativa convenzione fatta salva possibilità di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidano sui parametri edilizi ed urbanistici previgenti già adottati per la sua redazione, né sulla capacità insediativa teorica, e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004.

È altresì ammesso, previa apposita variante, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi ed alle indicazioni contenute nelle presenti norme con esclusione degli Attuativi già oggetto di convenzione e in fase di realizzazione.

Successivamente alla decadenza dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere portata a termine nel rispetto delle indicazioni in esso contenute soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata e collaudata: diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo con le modalità stabilite dal precedente comma 1.

I termini di attuazione del piano urbanistico di iniziativa privata possono essere variati con provvedimento del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 60 L.R. n. 61/'85.

2 - P.U.A. DI PROGETTO

Per quanto riguarda i nuovi P.U.A. previsti dal presente PI, ed individuati nelle tavole 13.2 e 13.3, valgono le norme riportate e nelle schede di cui all'allegato B.

L'organizzazione generale della viabilità e degli spazi pubblici come pure lo schema di distribuzione delle tipologie edilizie riportate nella cartografia del PI sono da ritenersi indicative. In sede di P.U.A. sono pertanto ammesse eventuali modifiche nel rispetto della vigente normativa regionale in materia L.R. 47/93, e purché sia dimostrata la validità e la migliore funzionalità della nuova proposta in relazione alla zona specifica e, ove necessario, anche al contesto generale: sono fatte salve comunque eventuali diverse prescrizioni particolari contenute nelle singole Schede dell'Allegato B.

3 - ZONE SOGGETTE A P.P.

Per le zone soggette a P.P., individuate nelle tavole del PI, valgono le indicazioni riportate nelle schede di cui all'allegato B.

I relativi PP devono essere approvati entro il termine di 5 anni dalla data di entrata in vigore del PI, in caso contrario i vincoli strumentali previsti in dette zone decadono.

Nota: Conseguentemente trattandosi di decadenza di vincoli procedurali l'attività edilizia sull'area rimane disciplinata dalla normativa di zona. Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato alla predisposizione di un P.U.A. di iniziativa privata.

4 - EDIFICI ESISTENTI NEI P.U.A.

Per gli edifici esistenti in zone assoggettate a P.U.A., compresi in zone territoriali omogenee specificamente individuate dal PI, sono ammessi gli interventi dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia (RTE/1); interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito al P.U.A.

Art. 48 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

1 - Nella tavola n. 13.2 del PI vengono individuati gli ambiti interessati da insediamenti residenziali e produttivi, connotati da elevata situazione di degrado, per i quali il PI prevede operazioni di riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia.

Tali ambiti sono classificati "zone di recupero" ai sensi del Titolo IV° della L.N. 457/1978 ed in tal senso dichiarate degradate.

2 - In tali ambiti il Piano si attua mediante Permesso, Permesso convenzionato in relazione ai tipi di intervento previsti e nel rispetto delle norme di zona.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, cambi di destinazione d'uso con o senza opere che aggravino il carico urbanistico, riqualificazione ambientale o che comunque interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la presentazione di un P.R. definendo altresì con apposita deliberazione il perimetro dell'area di intervento da sottoporre a PUA.

Tali interventi devono perseguire le seguenti finalità:

- verificare lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e proporre i necessari interventi di adeguamento e potenziamento;
- incrementare la dotazione di spazi pubblici, in particolare parcheggi e verde, utilizzando a tale scopo gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in particolare la riconversione di edifici produttivi obsoleti o dismessi;
- riorganizzare la viabilità veicolare, applicando ove possibile il modello delle "corti urbane", e prevedendo nuovi percorsi pedonali e ciclabili;
- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, sia per quanto riguarda la sistemazione degli spazi pubblici che il coordinamento degli interventi privati;

3 - Per alcune zone particolarmente significative il PI definisce gli allineamenti da rispettare nel caso di interventi su singoli edifici, nel rispetto di norme di zona.

Tali allineamenti sono invece orientativi nel caso di formazione di un PR;

4 - Standard Urbanistici: Le dotazioni minime degli spazi pubblici nel caso di IED o di PR sono disciplinati dagli articoli 10 ed 11 delle presenti norme.

Qualora per la particolare localizzazione e/o conformazione dei luoghi o sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, tali aree non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito, non raggiungessero almeno una superficie di 12,5 mq. Il Comune di Rosà potrà richiederne la monetizzazione.

Art. 49 - PROGETTO "STRADA MERCATO"

1 - INDIVIDUAZIONE

Nella tavola n. 13.2 del PI è individuato l'ambito territoriale denominato "Strada mercato", comprendente gli insediamenti di carattere misto, residenziale, commerciale e direzionale per servizi, collocati lungo l'asse della SS. 47.

Per questo ambito il PI prevede la riqualificazione ambientale ed il riuso funzionale, mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il recupero di spazi pubblici, interventi di riorganizzazione della viabilità e di arredo urbano.

Il progetto di riqualificazione della SS. n. 47 "Strada Mercato" è composto dagli elaborati di progetto approvati con D.G.V n. 1180 del 03/04/1997.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Valgono le destinazioni delle zone previste dal PI.

3 - TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua mediante IED e PUA (PPE e/o PR).

Mediante IED sono ammessi gli interventi di cui al precedente capo III° comunque conformi alle previsioni del PI.

Mediante PUA (PPE, e/o PR di IP) sono ammessi gli interventi nelle zone di ristrutturazione urbanistica e di espansione.

In questo caso la dotazione di spazi pubblici nelle zone di ristrutturazione e di espansione, deve essere ricavata all'interno della superficie territoriale oggetto dell'intervento, e va così calcolata:

- a)** per le aree destinate all'urbanizzazione primaria con riferimento alla capacità insediativa totale di progetto;
- b)** per le aree destinate all'urbanizzazione secondaria con riferimento alla differenza tra la capacità insediativa di progetto e quella preesistente.

4. MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli I.E.D. dovranno rispettare gli allineamenti e tutte le indicazioni specifiche del Progetto "Strada Mercato", salvo esigenze particolari che verranno valutate singolarmente.

Negli interventi di ampliamento e/o di cambio d'uso il Permesso di Costruire sarà accompagnato da specifica convenzione da redigersi secondo lo schema riportato nell'Allegato 1 alle presenti norme, e riguardante le modalità di attuazione delle aree per spazi pubblici previsti nelle tavole 13.5 del PI.

L'ambito territoriale minimo d'intervento è individuato nell'area di proprietà; per particolari motivi di stretta interrelazione funzionale o morfologica tra più proprietà adiacenti l'Amministrazione Comunale può imporre la formazione di uno strumento attuativo unitario.

Qualora lo IED riguardi una sola proprietà, si dovrà rispettare rigorosamente gli allineamenti previsti per gli edifici e per gli spazi pubblici nelle tav. 13.5.1 del Progetto "Strada Mercato".

5 - PARAMETRI URBANISTICI

Si applicano gli indici di zona previsti dal PI.

6. STRALCIATO (B.U.R. n°43 del 27/05/97, pag. 128)

7. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE RELATIVE AL PROGETTO "STRADA MERCATO"

7.1. INTERVENTI EDILIZI

Il livello di approfondimento e di dettaglio delle proposte progettuali è diverso tra il tratto a nord e quello a sud del centro storico; pertanto le norme di seguito esposte avranno valore nei limiti delle indicazioni riportate negli elaborati grafici specifici per ogni settore.

Per il tratto a nord sono riportate sia negli elaborati grafici che nella normativa indicazioni dettagliate, da osservare negli I.E.D. e nei PUA.

Per il tratto a sud vengono indicate solamente delle sezioni tipo con valore orientativo per gli I.E.D. e per la formazione dei PUA.

Le volumetrie edificabili sono determinate dagli indici previsti dal PI per ogni zona territoriale omogenea (Z.T.O.).

Gli I.E.D. ed i P.U.A. individueranno gli ambiti edificabili nel rispetto dei limiti di contenimento previsti nelle tav. 13.5.1.

I limiti di contenimento degli edifici hanno valore unicamente nel determinare l'arretramento minimo rispetto alla strada; gli altri parametri quali l'ampiezza, l'altezza, ecc., saranno determinati dai singoli I.E.D. o P.U.A. in conformità alle N.T.A. del PI.

Di norma l'ampliamento dovrà prevedere l'allineamento sul limite previsto di tutto il fronte dell'edificio esistente salvo esigenze particolari da valutare di volta in volta.

A tal fine è ammesso un aumento dell'indice fino ad un massimo del 15% e non oltre i 50 mq complessivi per edificio, qualora l'edificabilità prevista dal PI sia insufficiente a consentire gli interventi edilizi previsti graficamente, ovvero non consentano una progettazione soddisfacente ed unitaria del fronte strada.

Nei casi in cui gli edifici esistenti sopravanzino rispetto agli allineamenti di progetto gli I.E.D. ed i P.U.A. si porranno come obiettivo il miglioramento della situazione esistente, proponendo le soluzioni tecniche di volta in volta più idonee per garantire la continuità e la funzionalità dei percorsi pedonali e ciclabili, prevedendo anche eventuali deroghe ai criteri generali fissati dal presente progetto.

7.2. SOGGETTI DEGLI INTERVENTI

Gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal progetto sono eseguiti dai seguenti soggetti:

- 1) gli interventi sulla viabilità sono eseguiti dall'ANAS e dal Comune, secondo le proprie competenze;
- 2) gli interventi sugli edifici ed aree private di pertinenza sono eseguiti dai proprietari;
- 3) tutti gli altri interventi possono essere eseguiti direttamente dal Comune, oppure dai proprietari ed operatori privati singoli o riuniti in consorzio, previo convenzionamento con il Comune.

8. DISPOSIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE

8.1 INTERVENTI SULLA VIABILITÀ

Negli elaborati di progetto sono indicati gli interventi da eseguirsi sulla viabilità principale (strada statale 47) e su quella secondaria.

Gli interventi saranno oggetto di un apposito progetto esecutivo, redatto dal Comune, che definirà con precisione le sezioni stradali, mantenendo come riferimento le indicazioni del progetto.

8.2. MARCIAPIEDI

I progetti d'intervento dovranno prevedere la posizione del percorso pedonale (marciapiede o portico pedonale) nel rispetto delle indicazioni del presente Progetto "Strada Mercato".

Normalmente la sezione sarà di ml. 2; nei portici la sezione libera minima in corrispondenza dei pilastri non dovrà essere inferiore a ml. 1,60.

Sono ammessi portici di profondità maggiore di quella indicata, utilizzando lo spazio all'interno dei lotti.

8.3. PISTE CICLABILI

Data la carenza di spazi disponibili eventuali piste ciclabili verranno realizzate nella seconda fase di attuazione, quando sarà possibile ridurre la sezione stradale.

8.4. PARCHEGGI

I progetti d'intervento dovranno prevedere la dotazione di parcheggi stabilita dal PRG negli artt. 10 e 11. I parcheggi saranno localizzati nelle zone appositamente individuate nel Progetto "Strada Mercato"; qualora tali aree non fossero sufficienti verranno individuati altri ambiti all'interno dei singoli lotti.

I progetti edilizi potranno prevedere una organizzazione dei posti macchina anche diversa rispetto alle indicazioni contenute nel Progetto "Strada Mercato"; dovrà comunque essere garantito lo stesso numero di posti auto.

I parcheggi saranno serviti da controstrade con innesti alla viabilità principale distanziati tra loro il più possibile. Sono ammesse eccezioni nei casi in cui lo spazio disponibile non sia sufficiente, in tal caso i posti macchina saranno disposti esclusivamente in senso parallelo alla strada.

Quando la larghezza delle controstrade è inferiore a ml. 5 la circolazione sarà organizzata a senso unico.

8.5. ACCESSI CARRABILI DALLA STRADA STATALE

Il Progetto "Strada Mercato" prevede per la maggior parte dei casi, la realizzazione di controstrade a servizio dei parcheggi e per gli accessi ai singoli lotti.

I progetti, all'interno del loro ambito d'intervento, possono prevedere spostamenti degli accessi dalla viabilità principale con conseguente adeguamento dell'organizzazione dei parcheggi.

Per le attività esistenti è consentito il mantenimento degli attuali accessi secondo gli accordi già stipulati con l'ANAS.

8.6. ACCESSI CARRABILI DAGLI SPAZI PUBBLICI ALLE PROPRIETÀ

Gli accessi carrai dagli spazi pubblici alle proprietà private saranno regolamentati in sede di progetto edilizio, e non dovranno comunque creare ostacolo o pericolo per i percorsi pedonali e ciclabili.

8.7. PAVIMENTAZIONI

In sede di progetto edilizio si dovranno indicare le superfici da pavimentare, limitandole comunque al minimo indispensabile (percorsi pedonali e ciclabili, porticati, ingressi, ecc.). La parte restante delle aree dovrà essere mantenuta permeabile, in modo da assicurare un facile assorbimento delle acque piovane.

I materiali per le pavimentazioni saranno definiti dai progetti di intervento e dovranno essere omogenei per tratti sufficientemente estesi se non per l'intero percorso previsto dal Progetto "Strada Mercato".

Si consigliano i seguenti materiali:

1) - Marciapiedi

- a) - blocchetti di cemento colorato (tipo betonella);
- b) - blocchetti di porfido;

2) - Percorsi pedonali porticati

- a) - pietra o marmo opportunamente trattati antisdrucchiolo;
- b) - cotto;
- c) - altre pavimentazioni correlate alle pavimentazioni dei locali privati a cui il portico da accesso, purché adatti all'uso specifico e sufficientemente robusti.

3) - Parcheggi

- a) - blocchetti di cemento colorato (tipo betonella);
- b) - elementi di cemento grigliati inerbiti.

8.8. SPAZI VERDI ED ARREDO ARBOREO

Dovrà essere sistemata e mantenuta a verde la maggior quantità di superficie possibile.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione individuerà le essenze per l'arredo tra quelle previste nell'art. 58 delle NTA del PI.

8.9. ARREDO URBANO

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione individuerà gli arredi per gli spazi pubblici.

8.10. SEGNALETICA

La segnaletica stradale sarà posizionata sulle aiuole laterali secondo le norme del Codice della Strada.

La segnaletica di tipo commerciale sarà posizionata sulle aiuole nel rispetto delle norme del codice della strada e ad una distanza di almeno 50 m l'una dall'altra. L'altezza minima da terra sarà di m. 1,50 e massima di m. 3,50.

8.11. INSEGNE PUBBLICITARIE

Potrà essere predisposto un piano per le insegne pubblicitarie commerciali, distinto per il tratto nord e per il tratto sud, che stabilirà i criteri per il posizionamento delle insegne, il numero massimo, le caratteristiche generali, nel rispetto delle vigenti norme. Prima della predisposizione di tale piano non è ammessa l'installazione di nuove insegne pubblicitarie di tipo commerciale su spazi pubblici o prospiciente su spazi pubblici nell'ambito del presente Progetto "Strada Mercato".

Sono ammesse insegne pubblicitarie sugli edifici e sugli spazi privati all'interno del percorso pedonale con le seguenti caratteristiche:

- le insegne complanari alla facciata degli edifici avranno una dimensione massima di mq. 1;
- le insegne ortogonali applicate alla facciata degli edifici avranno una dimensione massima di mq. 0,5, con il lato inferiore a ml. 2,5 dal suolo.

Non sono ammesse insegne pubblicitarie sui tetti degli edifici.

8.12. RECINZIONI

Le recinzioni delle aree private potranno allinearsi al percorso pedonale.

I progetti d'intervento potranno prevedere tipologie e materiali particolari con l'obiettivo di uniformarli il più possibile all'interno di ogni ambito.

8.13. PROSPETTI DEGLI EDIFICI

I progetti d'intervento potranno dare indicazioni di dettaglio per i prospetti che si affacciano direttamente sugli spazi pubblici.

Non sono ammessi aggetti o terrazze sopra lo spazio pubblico ad eccezione delle normali cornici di gronda.

Il portico pedonale, dove previsto, sarà sostenuto verso l'esterno da pilastri; si sconsiglia il semplice oggetto del piano primo o di una pensilina a sbalzo per coprire il percorso pedonale.

9. NORME PARTICOLARI

L'Amministrazione Comunale potrà dare ulteriori indicazioni e precisazioni in merito ai materiali, alle caratteristiche tecniche delle pavimentazioni degli spazi pubblici, dell'arredo urbano, della segnaletica e delle insegne pubblicitarie ecc.

10. Aggiunto (B.U.R. n°43 del 27/05/97, pag. 128)

Per la parte sud della "Strada Mercato" è fatto obbligo della predisposizione di un progetto di arredo urbano preliminare che sarà di competenza e approvazione comunale.

Nota: Per la parte sud è stato predisposto un progetto di arredo urbano approvato con delibera di C.C. N°98 del 07/08/1997.

TITOLO III TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 50 - DISPOSIZIONI GENERALI

1 - L'ambiente, sia nell'accezione fisica e naturale che nella conformazione assunta attraverso le trasformazioni storiche operate dall'uomo, è considerato oggetto di interesse pubblico.

Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello Regionale e Statale, ne cura la conservazione, la valorizzazione e l'utilizzazione sociale al fine di garantire la tutela delle risorse ed il benessere igienico e culturale della popolazione.

2 - Per quanto riguarda la tutela delle risorse fisiche (terra, acqua, aria) il PI recepisce le indicazioni delle leggi e dei provvedimenti nazionali, regionali e quelle previste dal PAT in materia, ed in particolare:

1) Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC);

2) Piani Regionali di Settore (Piano Regionale di Risanamento delle Acque, Piano Regionale per lo smaltimento dei rifiuti, Piano Regionale per l'Attività di Cava, ecc.).

3) L.R. 33/1985, con particolare riferimento alla procedura di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e successive modifiche.

4) Elaborati e NTA previste dal PAT

5) Valutazione Ambientale Strategica e Rapporto Ambientale

3 - In coerenza con le indicazioni del D.Ls. 29 ottobre 1999 n. 490, della L.R. 9/1986 e del PTRC, il PI tutela il paesaggio nella sua qualità disegno ed immagine dell'ambiente.

Nella tavola 3 del PI vengono riportate le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo 1° del D.Ls. 29 ottobre 1999 n. 490.

L'obiettivo della tutela del paesaggio si esprime in particolare nelle misure di protezione previste per il territorio agricolo, con riferimento ai diversi tipi di paesaggio.

4 - Oltre alla tutela dell'ambiente naturale e del territorio agricolo, il PI si propone altresì il miglioramento delle qualità ambientali del paesaggio urbano, attraverso il recupero delle zone edificate degradate ed il rafforzamento dell'immagine complessiva della città.

Nelle tavole di PI sono individuati i perimetri delle aree da assoggettare a piano di riqualificazione ambientale.

Art. 51 - ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

1 - Le seguenti zone:

a) zone vincolate ai sensi del Titolo 1° del D.Ls. 29 ottobre 1999 n. 490;

b) ambiti di paesaggio agrario di tipo A/1, A/2, A/3, B/1, B/2, C/1, di cui all'articolo 54;

c) aree geologicamente instabili, di cui all'articolo 53;

sono classificate "zone sensibili dal punto di vista della protezione dell'ambiente e delle risorse naturali e del mantenimento dello spazio rurale e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 19 del Reg. CEE 797/1985 e successive modifiche.

Tali aree devono formare oggetto del "programma di tutela del paesaggio", da elaborare in conformità con il PI con valenze di direttive, previsto dall'articolo 19 bis del Reg. CEE 797/1985, e ad esse si applicano tutte le provvidenze previste dalla deliberazione del Consiglio Regionale 230/1986 e successive modificazioni.

CAPO II - TUTELA DELLE RISORSE FISICHE

Art. 52 - TUTELA DEI CORPI IDRICI

1 - Tutti i corpi idrici, sono soggetti oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a speciale tutela paesaggistica per l'importanza che anche sotto tale riguardo rivestono.

2 - Ai sensi del DPR n. 236 del 24/5/1988, nella tavola n. 3 del PI vengono individuate:

a) zone di tutela assoluta.

Le aree comprese entro una distanza di ml. 10.00 dalle opere di presa e dalle costruzioni di servizio degli acquedotti sono classificate come zone di tutela assoluta.

b) zone di rispetto.

Le zone di rispetto dei pozzi sono riportate nella tavola 3 del PI; esse debbono comunque avere un'estensione non inferiore a 200 ml rispetto al punto di captazione.

A riscontro del parere del Consiglio di Bacino Brenta con allegato grafico, richiamato dal "*PARERE MOTIVATO n. 66 del 16 marzo 2022*" della Commissione Regionale VAS per la "*Variante n. 1/2021 al Piano degli Interventi*", se ne riportano nella tavola 3 le aree di salvaguardia, nelle quali è raccomandato l'allacciamento ad acquedotto e fognatura esistenti, nonché di prestare attenzione alla compatibilità delle attività che si insedieranno con la salvaguardia della risorsa idrica.

3 - Nelle zone di tutela assoluta è vietata qualsiasi edificazione e comunque qualsiasi intervento che possa alterare l'assetto fisico ed idrogeologico dei luoghi.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a)** dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b)** accumulo di concimi organici;
- c)** dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d)** aree cimiteriali;
- e)** spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f)** apertura di cave e pozzi;
- g)** discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h)** stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i)** centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l)** impianti di trattamento di rifiuti;
- m)** pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

CAPO III - PAESAGGIO NATURALE

Art. 53 - AREE DI INTERESSE GEOLOGICO E NATURALISTICO

1 - Nella tavola 3 del PI vengono individuati gli ambiti di interesse geologico e naturalistico, corrispondenti ai paleoalvei del fiume Brenta di cui rimane traccia nell'assetto geomorfologico.

Nell'ambito dei paleoalvei compresi nelle zone classificate edificate od edificabili secondo il PI gli interventi edilizi devono osservare le seguenti prescrizioni e direttive:

- va mantenuta la configurazione altimetrica e morfologica originaria;
- i percorsi dei paleoalvei vanno utilizzati come direttrici per il sistema degli spazi verdi, e convenientemente alberati in modo da evidenziare la configurazione morfologica.

Nei paleoalvei nel caso di nuove costruzioni va redatta da parte di un tecnico specializzato una perizia geologica per accertare la idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti; vanno preferite le colture erbacee e possibilmente vanno piantumati i margini in modo da evidenziarne la configurazione morfologica.

CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO

Art. 54 - PAESAGGIO AGRARIO

1 - INDIVIDUAZIONE DEI PAESAGGI AGRARI

1. Nelle tavole del PI sono individuati i paesaggi agrari più significativi:

1) Ambito di tipo A.

Aree di recente irrigazione, ridotta presenza di siepi e alberature, diffusione dei prati e seminativi, rilevante dispersione insediativa.

All'interno di tale ambito si distinguono alcune aree connotate dalla presenza di caratteri specifici, quali:

a) Ambito di tipo A/1.

Area delimitata da siepi, tenuta a prato, che conserva i moduli della centuriazione romana.

b) Ambito di tipo A/2.

Aree a prato e seminativo nei pressi di parchi storici che assumono un discreto interesse visivo.

c) Ambito di tipo A/3.

Aree con presenza di piantate di viti in discreto stato di conservazione.

2) Ambito di tipo B.

Aree connotate dalla presenza della grande proprietà, con appezzamenti di grandi dimensioni, e ridotta presenza di alberature e siepi.

All'interno di tale ambito si distinguono alcune aree connotate dalla presenza di caratteri specifici, quali:

a) Ambito di tipo B/1.

Aree delimitate da siepi che conservano i moduli della centuriazione romana.

b) Ambito di tipo B/2.

Cono visuale di Villa Dolfin - Boldù.

3) Ambito di tipo C.

Aree di antica irrigazione, coltivate in prevalenza a prato, con elevata presenza di siepi e piantate di viti.

All'interno di tale ambito si distinguono alcune aree connotate dalla presenza di caratteri specifici, quali:

a) Ambito di tipo C/1.

Aree in cui il paesaggio originario appare ancora notevolmente integro.

b) Ambito di tipo C/2.

Aree che pur conservando in parte il carattere originario denotano l'impatto negativo causato dalla dispersione insediativa.

2 - ELEMENTI TIPICI DEL PAESAGGIO AGRARIO LOCALE

1. Nelle tavole di PI sono individuate le testimonianze più significative del paesaggio agrario tradizionale.

In particolare sono stati individuati:

a) manufatti edilizi di interesse storico architettonico (ville venete, mulini, residenze rurali, annessi rustici, ecc.);

b) strade, carrarecce, percorsi e sentieri con particolare riferimento ai tracciati della centuriazione romana;

c) rogge ed opere irrigue, con particolare attenzione ai manufatti più antichi;

d) colture e sistemazioni irrigue riconducibili a tecniche produttive del passato (prati stabili, piantate di viti con tutore vivo, siepi, sistemi di alberature afferenti alle ville venete, ecc.).

Nel caso in cui gli elementi individuati non facciano parte di zone già vincolate, sono stati individuati i rispettivi ambiti di tutela, ai sensi dell'art. 27.

3 - NORME E DIRETTIVE PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO

1. In tutte le aree dove sono presenti i segni della centuriazione romana, ed in particolare negli ambiti A/1 e B/2, i nuovi manufatti potranno essere realizzati solo lungo i percorsi stradali dell'agro centuriato.

2. Negli ambiti A/1 e B/2 è fatto divieto di distruggere il sistema di siepi che delimita gli appezzamenti in senso ortogonale.

3. Al fine di tutelare le caratteristiche tipiche del paesaggio tradizionale, negli ambiti A/1, A/2, B/1, B/2, C/1, è vietato l'imboschimento anche nell'ambito di programmi di set-aside.

4. Negli ambiti A/2 le eventuali nuove costruzioni dovranno essere localizzate in modo da non interferire, o comunque rendere minimo l'impatto nella visuale dei parchi storici adiacenti; a tale scopo essi vanno realizzati possibilmente in adiacenza ad edifici già esistenti.

Nell'ambito B/2 è fatto altresì divieto di realizzare nuovi manufatti.

5. In tutti gli interventi che comportino la messa a dimora di specie arboree, compresa la realizzazione di giardini privati, dovranno essere utilizzate le essenze tipiche dell'alta pianura veneta.

6. Negli ambiti A/1, A/2, A/3, B, C/1 sono vietati depositi di materiali.

4 - INDIRIZZI DI VALORIZZAZIONE

1. Il Comune, attraverso un apposito piano del verde e del paesaggio rurale, provvederà a definire percorsi attrezzati di tipo didattico - naturalistico, volti a favorire una migliore conoscenza dei paesaggi agrari di particolare interesse o dei singoli elementi costitutivi.

2. In accordo con gli agricoltori sarà avviato un programma per il ripristino e restauro del duplice filare alberato che costituiva il lungo viale prospiciente villa Dolfin (ambito B/2).

3. Nelle aree di antica irrigazione (ambito C), e in particolare dove l'assetto paesaggistico si è conservato maggiormente integro (ambito C1), si dovrà favorire la conservazione degli elementi più tipici del paesaggio rurale (rogge, siepi, alberature, piantate di viti, prati stabili), sia tramite accordi con i Consorzi di Bonifica, sia promuovendo apposite iniziative presso gli agricoltori.

4. Al fine di favorire una maggior differenziazione degli ecosistemi agrari, nei paesaggi A e B si dovrà favorire, in accordo con i Consorzi di bonifica, la realizzazione di siepi e alberature lungo le rogge.

5. Agli agricoltori, che singolarmente o riuniti in consorzio ai sensi della Del. Cons. Reg. 230/1986, dispongano di un'area che, a parere vincolante della C.E., sia suscettibile di conseguire efficace tutela ambientale e paesaggistica, i contributi previsti dal Reg. CEE potranno essere dati per il raggiungimento delle seguenti finalità:

- tutela e ripristino delle piantate di viti, con palificazione in legno;
- tutela degli alberi d'alto fusto sparsi;
- realizzazione di fasce alberate e di siepi di protezione delle coltivazioni o dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale;
- realizzazione di fasce a prato lungo i corsi d'acqua;
- tutela ed impianto di siepi.

Art. 55 - VIABILITÀ RURALE

1 - Nelle tavole del PI viene riportata la viabilità rurale di interesse paesaggistico - ambientale.

2 - Le strade rurali ed i sentieri esistenti nelle zone agricole o già esistenti ma smarriti o caduti in desuetudine, vengono ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo.

A tale scopo, il Comune appronterà programmi di ripristino e di pubblicizzazione di tali strade e sentieri, per la cui attuazione potrà avvalersi dei contributi diversi previsti dall'articolo 2, n. 1 secondo trattino, del Reg. CEE 6 maggio 1986 n. 1401/86, previa approvazione dell'I.P.A., ai sensi della Delibera del Consiglio Regionale n. 230 del 1986 e successive modificazioni.

I sentieri e le strade agrarie ripristinati dovranno essere iscritti nello stradario comunale come strade vicinali assoggettate a servitù pubblica, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12 febbraio 1985 n. 126.

Per la loro gestione e manutenzione È obbligatoria la costituzione dello speciale Consorzio di cui al D.L. 1 settembre 1918 n. 1446, al quale deve partecipare il Comune ed al quale saranno destinati i contributi previsti dal presente comma.

3 - Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno ed altro materiale, o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva; ne è vietata l'asfaltatura.

Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 20 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di progetti di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

4 - I sentieri saranno interdetti al traffico automobilistico e motociclistico riservandoli alla percorribilità pedonale; è permesso il transito alle biciclette, ai cavallerizzi e ai mezzi di soccorso, nonché a quelli strettamente pertinenti alle attività agricole. I sentieri dovranno mantenere un fondo naturale e dovranno essere provvisti di segnaletica e di aree di sosta opportunamente delimitate e distanziate; in dette aree potranno essere ammesse piccole strutture per il pic-nic (tavoli, panche, barbecue, cestini, portarifiuti, ecc.).

Art. 56 - RETE DI BONIFICA ED IRRIGAZIONE

1 - Nelle tavole del PI viene riportata la rete dei corsi d'acqua per la bonifica e l'irrigazione.

2 - Il territorio agricolo è sottoposto al Piano Generale di Bonifica e Tutela del Territorio Rurale (PGBTTR) redatto dai competenti Consorzi ai sensi della L.R. 3/1976 e successive modifiche ed integrazioni. Il suddetto piano dovrà tener conto delle valenze ambientali e paesaggistiche inerenti alla rete idrografica di base, secondo le indicazioni riportate nella apposita "Guida per la redazione dei PGBTTR", di cui allo specifico provvedimento regionale.

3 - Nelle zone classificate sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico, di cui al precedente articolo 51, è vietata la tombinatura e la canalizzazione dei corsi d'acqua, salvo che, su conforme parere della C.E., essa sia imposta da particolari esigenze igieniche, sanitarie, ecologiche o funzionali, mantenendo e/o ripristinando i filari alberati.

Vanno altresì mantenuti i filari alberati esistenti lungo i corsi d'acqua; qualora sia necessario accedere al corso d'acqua per garantire la manutenzione idraulica i filari alberati vanno conservati almeno su una delle due sponde del corso d'acqua.

Art. 56 bis – COMPATIBILITÀ IDRAULICA

1 - Il PI dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAI, ecc.) ed alle eventuali modifiche che ne seguiranno.

2 - Per gli interventi inclusi nel Piano con trasformazione territoriale superiore a 0,1 ettari e per i quali sono state elaborate schede tecniche allegata alla Valutazione di Compatibilità, andrà redatto un ulteriore apposito studio di compatibilità idraulica in forma esecutiva, che dovrà venire valutato e accettato dal Comune nel rispetto delle indicazioni e dei volumi minimi riportati nelle schede di cui sopra: come precisato dall'Unità Organizzativa Regionale Genio Civile di Vicenza non sarà in tal caso necessario acquisire dall'Ente un nuovo parere.

3 - Prima di ogni studio per la mitigazione per filtrazione nei terreni con carattere esecutivo dovranno effettuarsi attente indagini geologiche e determinarsi i valori effettivi delle permeabilità k dei terreni.

4 - Si richiama qui l'obbligo di assoggettare eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n. 523/1904 e s.m.i. e del R.D. n. 368/1904 e s.m.i., a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Genio Civile di Vicenza o Consorzio).

5 - Nei casi in cui si preveda in lento rilascio al suolo dei volumi accumulati, si evidenzia l'importanza del rispetto dei diritti di terzi, e del mantenimento dell'integrità della morfologia del terreno su cui avverrà lo scorrimento.

6 - Nel caso si intendano realizzare sistemi di accumulo delle acque invase, per utilizzo o trattamento (come ad esempio "vasche di prima pioggia"), per i medesimi dovranno prevedersi delle linee separate e non interferenti con quelle adibite alla mitigazione idraulica; in ogni caso i relativi volumi non potranno essere utilizzati nel calcolo dei volumi da destinare alla laminazione.

7 - Nel caso si intendano creare zone umide con presenza di vegetazione, o altri ingombri, dovrà incrementarsi l'area destinata agli invasi di raccolta acque di modo che sia tenuto sempre libero dai predetti ed efficiente un volume di invaso pari a quello calcolato per la compatibilità idraulica.

8 - Le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria.

9 - Le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo attestato con atto formale di vincolo.

10 - Ogni opera di mitigazione dovrà essere oggetto di opportuna manutenzione di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

11 - Restano inoltre in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

12 - Seguono gli indirizzi di carattere generale per la tutela e la conservazione dei corsi d'acqua elaborati dal Consorzio di bonifica "Brenta", resi prescrittivi dal parere dell'Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza.

1. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

13 - Il regime idraulico delle reti di bonifica subisce notevoli sollecitazioni a causa dell'estendersi delle aree impermeabilizzate, con immissioni di rilevanti portate concentrate rispetto alla ricettività dei corsi d'acqua e la conseguente compromissione della sicurezza idraulica dei collettori di valle.

14 - Per la moderazione delle piene nelle reti minori risulta infatti indispensabile predisporre provvedimenti idonei ad arrestare la progressiva riduzione degli invasi e a favorire l'aumento e lo sfasamento dei tempi di corrivazione dei deflussi di piena. Analogamente, appare necessario mitigare gli effetti di punta degli idrogrammi di piene conseguenti allo scarico delle portate concentrate delle fognature nei collettori di bonifica a sezione ridotta. Gli effetti sopra richiamati potrebbero essere ottenuti programmando la realizzazione di superfici da destinare all'invaso di volumi equivalenti a quelli via via soppressi e, per quanto riguarda lo scarico delle reti bianche, mediante vasche di laminazione delle portate immesse in rete. Le superfici citate potrebbero altresì assicurare il raggiungimento di finalità fondamentali e parallele della bonifica idraulica, quali la tutela ambientale, attraverso processi di miglioramento qualitativo delle acque. In tal senso, si richiamano gli importanti indirizzi contenuti nella DGRV n. 2948/2009 e s.m.i., riferiti agli strumenti urbanistici generali o varianti generali, che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico.

15 - Si evidenziano le seguenti necessità:

- limitare l'impermeabilizzazione del suolo;
- prevedere l'obbligo di fissare il piano d'imposta dei fabbricati e le aperture di eventuali locali interrati o seminterrati (in ogni caso da sconsigliarsi) sempre superiori di almeno 20 centimetri rispetto al piano stradale o al piano di campagna;
- dovranno essere evitati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti con funzione scolante, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni e in questo caso previa autorizzazione da richiedere agli Enti competenti, e comunque a meno che non si provveda alla loro ricostituzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate;
- in ogni caso la tombinatura è soggetta alle necessarie autorizzazioni nel caso interessino i canali del Consorzio.

2. TUTELA DEI CORSI D'ACQUA CONSORZIALI

16 - A tutti i corsi d'acqua, sia su sede demaniale che privata, in gestione al Consorzio di bonifica, vanno applicate le disposizioni per la conservazione delle opere di bonifica e delle loro pertinenze, così come riportato nel R.D. 08/05/1904 n. 368, articoli 132-133-134.

17 - L'esistenza di un'articolata rete idraulica nel territorio è garanzia di sicurezza e di vivibilità, sia per lo sgrondo delle acque in occasione di eventi atmosferici, sia, in altri momenti, per assicurare i flussi minimi vitali e la distribuzione idrica a scopo irriguo.

18 - Nel comprensorio del Consorzio Brenta esiste un complesso sistema di canalizzazioni, che si estende per circa 2.400 chilometri, sia con preminente funzione scolante che con funzioni miste, di irrigazione e di bonifica idraulica.

19 - Non è però sufficiente l'esistenza di questa complessa serie di corsi d'acqua: è necessaria una costante azione di pulizia e di manutenzione degli stessi, per preservarne nel tempo la corretta funzionalità. In questo senso è indispensabile salvaguardare le fasce di rispetto limitrofe agli alvei di tali canalizzazioni, sia per consentire il transito dei mezzi meccanici consorziali, per operare le manutenzioni, sia per evitare eventuali effetti negativi delle acque.

20 - Si coglie quindi l'occasione per ricordare l'esistenza delle prima citate norme di "polizia idraulica che il legislatore, con lungimiranza, già nel 1904 aveva individuato con precisione. Tali norme, sono ancora più importanti alla luce dell'intenso fenomeno di urbanizzazione che ha caratterizzato il territorio di pianura provinciale e che ha comportato in casi non infrequenti la limitazione di quelle fasce di rispetto.

21 - Il Consorzio "Brenta", consapevole delle problematiche sopra evidenziate, sta quindi applicando rigorosamente tali norme, di concerto con il Genio Civile ed i Comuni.

ART. 133 del R.D. 368/1904:

"Sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai sopraindicati corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere d'una bonificazione:

- a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;*
 - e) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;*
 - f) qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifiche o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua".*
-

3. DISTANZA DAGLI SCOLI DEMANIALI CONSORZIALI

22 - Per quanto sopra evidenziato i nuovi fabbricati dovranno distare dal ciglio superiore (o dall'unghia dell'argine se arginato) dei canali non meno di 10 m; potranno essere consentiti a distanze minori (ad esempio nel caso di ricostruzioni e di ampliamenti), solo previa autorizzazione idraulica da parte del Consorzio, solo se in presenza di canali demaniali non classificati e limitatamente ai casi in cui non vengano pregiudicate le funzionalità idrauliche e manutentorie (con fascia di 5 metri comunque libera).

4. NUOVI INSEDIAMENTI: GLI INTERVENTI NELLA RETE IDRAULICA DI SCARICO

23 - L'urbanizzazione degli ultimi anni, avvenuta con grande impulso e spesso in modo disordinato, ha determinato nuovi problemi nei confronti dello scolo delle acque; un'area urbana dà infatti un contributo 10 o 15 volte superiore alle portate nei corsi d'acqua, rispetto ad un'area agricola.

24 - La rete scolante preesistente si è quindi rivelata in molti casi insufficiente e necessiterebbe di ulteriori investimenti.

25 - Sono quindi necessarie nuove opere per garantire la sicurezza idraulica, in un territorio ormai a rischio.

26 - Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo a seguito di scarico di acque bianche provenienti da nuovi insediamenti vanno quindi considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di bonifica.

27 - La portata di acque meteoriche, provenienti da ogni futura nuova urbanizzazione e che troverà recapito finale nella rete idraulica consorziale, dovrà essere inferiore o al massimo uguale a quella corrispondente al valore della portata specifica generata dal terreno agricolo nella condizione ante intervento (tenuto conto anche del coefficiente udometrico della zona), con riferimento a un tempo di ritorno di 50 anni, così come stabilito nella DGRV 2948/2009 e s.m.i.

28 - I volumi di invaso temporaneo, necessari per la mitigazione idraulica, potranno essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche interne agli ambiti di urbanizzazione, realizzando nuove fossature e destinando zone a temporanea sommersione nelle aree a verde, nonché con altre soluzioni o tecniche da concordare con il Consorzio. Al fine di garantire un effettivo riempimento degli invasi realizzati ed il loro conseguente utilizzo per la moderazione delle portate, nella sezione terminale della rete d'acque bianche, prima dello scarico, si dovrà posizionare un manufatto di controllo delle portate da scaricare, che dovrà tener conto della quota di massima piena del corso d'acqua consorziale che funge da ricettore finale.

5. INDIRIZZI PER GARANTIRE LA PERMEABILITÀ DEI SUOLI

29 - Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani, in modo da ridurre il negativo effetto di cementificazione del suolo, anche con lo scopo di arricchire e rigenerare le acque sotterranee, ed aumentare la copertura vegetale, è utile che il Comune richieda:

- il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;
- la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
- la previsione di micro-invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.

6. DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE: CORSI D'ACQUA MINORI E RELATIVE ZONE DI TUTELA

30 - Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui alla legislazione vigente, il PI dispone ulteriormente quanto segue:

- deve essere conservato il più possibile il carattere ambientale delle vie d'acqua, mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature e le siepi, preservando dimensioni di ampia sicurezza per i fossi ed evitando il loro tombinamento;
- è consentita la realizzazione di opere attinenti al regime idraulico, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere però realizzate secondo le norme prima citate sulle fasce di rispetto ed in ogni caso previa autorizzazione del Consorzio di bonifica, che potrà fornire specifiche prescrizioni per la tutela della rete idraulica.

7. REGOLAMENTO DI POLIZIA RURALE

31 - Nei recenti episodi di violente precipitazioni si è evidenziato il grave stato dei sistemi idraulici scolanti presenti nel territorio, molto spesso compromessi da una edificazione che non si è curata del rispetto dei fossi.

32 - Il Consorzio, da parte sua, per quanto riguarda la cura del territorio, da alcuni anni ha dato un'impostazione più severa ai nulla-osta idraulici di competenza su varie opere di tombinamento o che restringono la sezione dei canali sia consorziali che demaniali, per il mantenimento delle fasce di rispetto indispensabili per le attività manutentorie. Per raggiungere lo scopo di ricreare una giusta cultura dell'ambiente necessita però un intervento sinergico dei vari enti ed istituzioni che si rapportano con la gestione delle acque; in tal senso, con l'applicazione del Regolamento di Polizia Idraulica e Rurale, risulta più agevole tutelare la rete dei fossi, compresi quelli privati, su cui non sempre viene effettuata una adeguata attività manutentoria.

8. PRESCRIZIONI IDRAULICHE GENERALI IN PREVISIONE DI NUOVI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

33 - In sede di progettazione esecutiva di opere di urbanizzazione di nuovi piani di lottizzazione ed al fine di conseguire i prescritti pareri idraulici di competenza del Consorzio dovranno essere considerate le seguenti prescrizioni:

- sulle fasce di rispetto idraulico di 5 metri, da ciascun ciglio superiore dei canali, non devono essere messe a dimora piantagioni o arbusti di altro genere, né realizzate costruzioni, anche se a titolo precario e/o collocati pozzetti e cavidotti vari, per modo di consentire il transito dei mezzi manutentori del Consorzio di bonifica ed il deposito di eventuale materiale di risulta da espurghi;
- i fabbricati e le recinzioni devono essere previsti secondo le distanze di legge;
- in caso di nuove urbanizzazioni, può essere inoltre utile prevedere che una percentuale delle aree sia mantenuta inedificata e da dedicare all'invaso temporaneo delle acque in caso di piena;
- si dovranno prevedere i sistemi di mitigazione idraulica previsti dalle norme vigenti.

9. PERCORSI ATTREZZATI CICLO-PEDONALI E PER IL TEMPO LIBERO

34 - Considerato che oggi giorno si tende sempre di più ad utilizzare i segni emergenti del territorio rurale come elementi di supporto per percorsi attrezzati ciclo-pedonali e per il tempo libero e che a tale esigenza rispondono, non infrequentemente, i corsi d'acqua, anche perché generalmente ad essi sono associati altri segni importanti del paesaggio agrario, quali strade rurali, carrarecce, alberate, siepi, ecc., è importante coordinare con il Consorzio la progettazione. Infatti, molto spesso, a tali importanti iniziative si associano elementi di disturbo alle attività manutentorie consorziali, per il pregiudizio delle fasce di rispetto idraulico. Ci si riferisce in particolare alla realizzazione di barriere quali staccionate, cordoli, pavimentazioni, pali di illuminazione, ecc., che impediscono il transito delle moderne macchine operatrici. Pertanto, laddove i percorsi attrezzati ricadono nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.

10. DISTANZE DA CONDOTTE DI IMPIANTI PLUVIRRIGUI

35 - Le esistenti condotte di distribuzione irrigua a pressione ramificate in gran parte del territorio comunale hanno una servitù di acquedotto di 1,5 metri dall'asse condotta per le reti principali e 0,5 metri dall'asse condotta per le reti secondarie. Per tale motivo non dovrà essere eretta alcuna costruzione stabile o provvisoria entro la zona soggetta a servitù senza il preventivo parere idraulico dello scrivente Consorzio. Nel caso il progetto preveda la realizzazione di strade o parcheggi che interferiscano con le esistenti condotte pluvirrigue dovrà essere preventivamente valutata la possibilità di traslarne il percorso previo parere idraulico del Consorzio.

11. CONSIDERAZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE AREE TRASFORMABILI

36 - Precisando che il parere espresso dal Consorzio di bonifica "Brenta" è limitato agli aspetti quantitativi, mentre non è di competenza dell'Ente quanto eventualmente riguarda gli aspetti relativi alla qualità delle acque e richiamando i valori numerici di superficie dell'area di intervento, volume d'invaso temporaneo e conseguente volume di laminazione per ettaro con portata unitaria allo scarico di 5 l/s ha si prescrive che per ogni puntuale intervento dovrà essere redatta una specifica valutazione di compatibilità idraulica, prevedendo tutte le necessarie misure di mitigazione per ottenere l'invarianza idraulica da sottoporre al Consorzio di bonifica competente per territorio per il rilascio del prescritto nulla-osta idraulico ed i cui volumi d'invaso dovranno essere adeguati volta per volta alle superfici di effettiva impermeabilizzazione di ogni singolo intervento, tenendo conto delle realizzazioni di eventuali pavimentazioni o altre strutture impermeabili a corredo dell'edificio principale.

CAPO V - PAESAGGIO URBANO

Art. 57 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1 - I P.U.A. ed i progetti edilizi riguardanti gli interventi su edifici di interesse storico-ambientale, devono comprendere elaborati dai quali risultino evidenti:

- a)** i materiali previsti per ogni tipo di intervento sia strutturale, che di rifinitura;
- b)** le tecniche di lavorazione dei suddetti materiali;
- c)** le tinteggiature;
- d)** le zoccolature, gli stipiti e architravi di aperture, gli altri eventuali elementi decorativi e di arredo;
- e)** gli infissi e le chiusure;
- f)** le ringhiere e le recinzioni;
- g)** le targhe, le tabelle, le insegne e l'illuminazione.

Oltre agli elementi progettuali elencati al precedente comma dovranno essere forniti adeguati e completi elaborati di rilievo della situazione attuale, riferiti a tutti gli elementi di cui al precedente paragrafo; integrati da una chiara e completa documentazione fotografica.

2 - La stessa procedura va seguita per gli interventi relativi a manufatti ed elementi facenti parte della storia, della cultura e delle tradizioni locali, di cui al seguente articolo

Art. 57 bis - VERDE PRIVATO

1 - Comprende porzioni di territorio ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuna la conservazione dello stato attuale. È sempre ammessa la piantumazione di essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 58.

2 - Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti il Responsabile dell'UTC, su conforme parere della C.E.C., potrà autorizzare la realizzazione di attrezzature sportive e/o di manufatti accessori quali serre, piscine private e simili che costituiscono elementi di completamento formale e funzionale delle aree verdi. La superficie coperta massima di tali strutture non potrà superare i 10 mq di superficie e un'altezza di 2,50 ml. Dette strutture dovranno essere direttamente funzionali all'area, per ricovero attrezzi per la manutenzione delle aree, e non finalizzate a pertinenze dell'eventuale edificio residenziale posto in zona attigua.

3 - Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione sostituzione ed ampliamento, nel limite max. di 15 mq di s.u.l., per adeguamento igienico - sanitario senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 58 - DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE

1 - In tutti i progetti edilizi presentati le piante legnose dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

Nelle aree di pertinenza degli edifici, e in ogni caso nelle aree destinate a parco o a giardino prive di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora nuove essenze di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie libera del lotto.

Le essenze arboree d'alto fusto utilizzate a tale scopo non debbono essere in altezza inferiore ai metri 2,00-2,50, ed il loro diametro dovrà essere uguale o superiore ai centimetri 4,00 misurato a metri 1 dal suolo, cioè al colletto.

Qualunque specie arborea dovrà essere sistemata ad una distanza misurata alla base dei tronchi, non inferiore a metri 8 da una pubblica alberatura.

2 - La scelta delle essenze arboree deve avvenire al minimo all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali, riportate nell'allegato elenco, e solo per il rimanente 20% con essenze diverse.

Inoltre non meno del 70% delle specie d'alto fusto complessivamente poste a dimora debbono essere latifoglie.

Elenco delle specie vegetali arboree consigliate:

Essenze a foglia caduca

Acer campestre	testucchio
Acer opalus	acero opalo
Acer pseudoplatanus	acero di monte
Celtis australis	bagolaro
Carpinus betulus	carpino
Cercis siliquastrum	albero di giuda
Fraxinus ornus	frassino-ornella
Fraxinus excelsior	frassino
Quercus robur	farnia
Quercus pubescens	roverella
Tilia (specie varie)	tiglio
Fagus sylvatica	faggio
Morus alba	gelso
Populus nigra	pioppo nero
Populus alba	pioppo bianco
Ulmus minor	olmo
Salix triadra	salice francese
Salix caprea	salice caprino
Platanus acerifolia	platano
Alnus glutinosa	ontano nero

2) Essenze sempreverdi

Magnolia grandiflora	magnolia
Taxus boccata	tasso
Cedrus atlantica	cedro
Buxus sempervirdis	bosso

È sconsigliata la capitozzatura degli alberi cioè l'eliminazione di tutta o di gran parte della chioma con tagli sulle branche principali.

3 - I proprietari di aree non edificate, compresi i lotti interclusi inedificati, dovranno provvedere allo sfalcio dell'erba.

In tali spazi dovrà essere mantenuto comunque un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere.

Le strade private aperte al pubblico transito debbono essere piantumate con le specie arboree consigliate.

Tutte le scarpate dei fossi dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

CAPO VI - TUTELA DEI BENI CULTURALI E STORICO-AMBIENTALI

Art. 59 - VIABILITÀ DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

1 - Nelle tavole del PI viene individuata la rete della viabilità di interesse storico-ambientale, quale risulta dall'analisi dei catasti storici e delle indagini preliminari.

2 - Con esclusione dei tracciati inclusi nella rete stradale principale secondo la classificazione riportata nel "Piano della circolazione", per le altre strade va mantenuto l'impianto originario, senza alterarne sensibilmente la sezione, e mantenendo e rafforzando e potenziando le cortine arboree.

Sono ammessi interventi di allargamento e/o modifica del tracciato solamente se necessari per la soluzione di problemi viabilistici di interesse generale; vanno comunque ripristinati i filari alberati qualora siano stati eliminati.

Esse vanno utilizzate preferenzialmente come direttrici per i percorsi pedonali e ciclabili, e valorizzate a fini ricreativi e per le attività del tempo libero.

Art. 60 - RETE IDROGRAFICA DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALI

1 - Nelle tavole del PI viene individuata la rete dei corsi d'acqua di interesse storico-ambientale, quale risulta dall'analisi dei catasti storici e dalle indagini preliminari.

2 - Per tali corsi d'acqua va mantenuto l'impianto originario senza alterarne sensibilmente il tracciato e le caratteristiche e rafforzando e potenziando le cortine arboree.

Sono ammessi interventi di allargamento e/o modifica del tracciato solamente se necessari per la soluzione di problemi idraulici di interesse generale; vanno comunque ripristinati i filari alberati qualora siano stati eliminati.

Le aree libere da colture connesse alla rete dei corsi d'acqua vanno riforestate.

Le aree coltivate confinanti con i corsi d'acqua sono particolarmente indicate per i programmi di riforestazione ai sensi del Reg. CEE n. 1094/1988.

La rete dei corsi d'acqua va utilizzata preferenzialmente come direttrice per i percorsi pedonali, e valorizzata a fini ricreativi e per il tempo libero attraverso l'apposito progetto speciale "civiltà delle rogge" di cui all'art. 62 della presente normativa.

CAPO VII - PROGETTI DI VALORIZZAZIONE

Art. 61 - PROGETTO "CIVILTÀ DELLE ROGGE"

L'Amministrazione Comunale, in accordo con il Consorzio di Bonifica "Pedemontano - Brenta" competente per territorio, provvederà a formare un progetto denominato "civiltà delle rogge", interessante il sistema delle rogge e delle aree di stretta pertinenza, nonché la viabilità rurale di interesse storico-ambientale.

Il progetto dovrà perseguire le seguenti finalità:

- le misure di tutela per la protezione delle valenze ambientali e paesaggistiche connesse al sistema delle rogge;
- il potenziamento e l'eventuale ripristino dell'arredo arboreo;
- l'individuazione/attrezzature di supporto, ecc., di percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta e di svago, organizzati in un sistema a rete collegante i principali centri urbani con le zone agricole e le principali attività per il tempo libero.

Art. 62 - PIANO DI VALORIZZAZIONE AGRITURISTICA

L'Amministrazione Comunale provvederà a formare per il territorio agricolo compreso nelle zone sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico, un piano di promozione agrituristica ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 31/1986 avente come finalità la realizzazione o il miglioramento di servizi e infrastrutture volte allo sviluppo agrituristico, la realizzazione e la promozione di itinerari turistico - ricreativi e la pubblicizzazione delle attività agrituristiche.

Art. 63 - SUSSIDI OPERATIVI

I Sussidi Operativi integrano le presenti norme. Contengono un corpo articolato di indicazioni normative e descrittive per la regolamentazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale esistente e degli interventi ammessi dal PI nell'ambito delle ZTO di tipo A, (centri storici, edifici di interesse storico-ambientale) zone residenziali di completamento C/1.7, C/1.8, attività produttive in zona impropria e zone agricole E.

CAPO VIII - FATTORI IN CONTRASTO CON IL PAESAGGIO

Art. 64 - ELEMENTI DETRATTORI

1 - Nella tavola n. 3 del PI vengono individuati gli elementi detrattori, che costituiscono motivo di grave degrado ambientale e paesistico.

Vengono individuati i seguenti elementi:

- a) elettrodotti;
- b) metanodotti;
- c) depuratori;
- d) cave dismesse e abbandonate;
- e) ruderi di edifici.

2 - Con riferimento ad essi il Sindaco potrà prescrivere gli opportuni interventi per occultarli con barriere vegetali e/o altre opere particolari.

Art. 65 - CAVE

1 - Nella tavola 3 del PI sono individuate le aree occupate da cave in attività o dismesse.

2 - L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il perseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalla normativa vigente e dalle prescrizioni del piano di ripristino e successive modificazioni, nell'ambito delle zone a ciò destinate dal PI.

3 - Per le zone interessate da cave abbandonate o comunque dismesse, dovrà essere predisposto un piano di "ricomposizione ambientale", con le finalità ed i contenuti dell'articolo 14 della L.R. 44/1982; per tali zone valgono comunque le destinazioni di zona previste dal PI.

Per le zone interessate da cave in attività, vengono formulate le seguenti direttive e prescrizioni da seguire nei progetti di coltivazione e in quelli di ricomposizione ambientale:

- a) dovrà essere favorita la coltivazione di cave ad anfiteatro, ad imbuto e in galleria, in quanto determinano un minor impatto visivo ed ambientale nei confronti delle cave a messe corta;
- b) i piani di ricomposizione ambientale dovranno essere orientati prevalentemente al ripristino delle condizioni originarie attraverso la ricostituzione del manto forestale secondo i criteri della bioingegneria forestale.

La pendenza delle scarpate deve essere contenuta nel limite del 60% prevedendo l'inserimento di banchine intermedie (terrazzamenti) aventi una larghezza minima di 2 metri per consentire la messa a dimora di essenze arboree/arbustive.

Dovranno inoltre essere evitati fronti piatti o molto estesi, che sarebbero fortemente estranei alla morfologia locale.

Deve essere pertanto prescritto che i fronti di scarpata abbiano in pianta un andamento a sterrata.

Le forme naturali possono essere imitate mediante un'opportuna disposizione delle ultime esplosioni.

In relazione al riutilizzo dei due siti "Trentin" e "Poiana" dovrà essere predisposta una specifica variante al P.A.T., che preveda un progetto complessivo che definisca le destinazioni, l'utilizzo e l'assetto ambientale finale dei due siti citati.

Art. 66 - DISCARICHE

1 - Nella tavola 3 del PI sono individuate le aree utilizzate attualmente come discariche.

Queste sono sottoposte alla normativa vigente e successive modifiche.

Art. 67 - DEPOSITI DI MATERIALI

1 - Nelle tavole del PI sono individuate le aree attualmente occupate da depositi di materiali vari quali prodotti per l'edilizia, rottami ferrosi, carcasse di autoveicoli e simili; per essi valgono le norme previste dal precedente articolo 66.

2 - La domanda di autorizzazione deve essere accompagnata da un progetto comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:

- a)** planimetria e sezioni dell'area in numero sufficiente ed in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:2000, complete di curve di livello;
- b)** fotografia in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- c)** progetto di utilizzo del suolo, che preveda il mascheramento del materiale mediante recinzione cieca dell'altezza di ml. 2.00, con la realizzazione all'esterno di una barriera sempreverde di altezza a regime ml. 3.00.

TITOLO IV DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 68 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

1 - Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

2 - Per i fabbricati esistenti, alla data di adozione del PI qualora ne siano sprovvisti, sono ammessi in eccedenza agli indici di PI locali accessori quali autorimesse, nella misura massima di mq. 20 per ogni alloggio, e comunque complessivamente non superiori a 60 mq, anche staccati dal fabbricato principale qualora non sia possibile realizzarli in aderenza.

L'altezza massima delle costruzioni accessorie non può superare i ml. 2,50 fuori terra.

Tali manufatti dovranno armonizzarsi con l'edificio principale sia per quanto riguarda i materiali che le soluzioni architettoniche proposte nel rispetto delle indicazioni contenute nei sussidi operativi di cui all'art. 63 delle presenti norme.

Art. 69 - COSTRUZIONI INTERRATE

1 - Sono considerate costruzioni interrato quelle il cui estradosso non sia superiore al piano di campagna originario.

La superficie utile lorda della parte interrata potrà estendersi fuori del perimetro edificato per non oltre il 50% della superficie rimanente del lotto edificabile.

Qualora si voglia superare il limite del 50% sopra menzionato l'estradosso dovrà essere inferiore di almeno 30 cm dalla quota del piano di campagna originario.

Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale come definite dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Le costruzioni interrato devono rispettare le distanze prescritte all'art. 6 bis dalle strade, esclusi gli interrati realizzati all'interno del perimetro edificato fuori terra di fabbricati esistenti.

2 - Nei locali interrati sono ammesse destinazioni d'uso accessorie alla funzione residenziale (garage, magazzini, cantine, lavanderie, ecc.).

Art. 70 - MANUFATTI SPECIALI

1 - Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- impianti radiofonici e televisivi;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento;
- serbatoi;
- tralicci;

e simili, non vanno considerati ai fini del calcolo della superficie utile lorda per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, confini e fabbricati, previste per la zona medesima.

**TITOLO V
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

CAPO I - DEROGHE

Art. 71 - DEROGHE

1 - Il Responsabile dell'UTC previa deliberazione da parte del Consiglio Comunale può rilasciare Permessi in deroga alle presenti norme quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico o edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica (ERP, PEEP, ATER, ecc.) e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona, nel rispetto dei seguenti limiti:

- volume massimo ammissibile: non superiore al 30% della s.u.l. massima ammessa dai parametri di zona;
- sup. coperta massima ammissibile: non superiore al 30% della superficie ammessa dai parametri di zona;
- altezza: non eccedente un piano rispetto quanto ammesso dalla norma generale e comunque con il limite di ml. 3.

Il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

2 - E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 80, terzo comma, della L.R. 61/'85.

3 - Sono, in ogni caso, da rispettare le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre, n. 352"

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 72 – SOPPRESSO

Art. 73 - SOPPRESSO

Art. 74 – CREDITO EDILIZIO

L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre di poter utilizzare le aree acquisite con la perequazione urbanistica, precedentemente alla vigente normativa, e non comprese nella variante 1/03, per i suddetti piani di "rilocalizzazione".

Art. 75 – CRITERI PEREQUATIVI DA APPLICARE ALLE VARIANTI AL PI

In applicazione a quanto previsto dalla LR 11/2004 e dall'art. 8 delle NT dal PAT vigente in relazione alla perequazione urbanistica o altra forma di programmazione negoziata, si definisce che la quantificazione del contributo straordinario, che il privato dovrà destinare al Comune per la trasformazione urbanistica richiesta, dovrà prendere in considerazione i seguenti parametri:

- volumetria o superficie utile lorda;
- tipologia oggetto della richiesta di modifica al PI;
- classificazione urbanistica dell'area oggetto d'intervento al fine di verificare l'eventuale utilizzo di SAU;
- eventuale plusvalore commerciale acquisito dall'immobile, calcolato sulla differenza tra il valore di mercato ante trasformazione urbanistica e il valore di mercato post trasformazione urbanistica.

Ad eventuale scomputo della quantificazione definitiva del benefit si potrà tenere conto di:

- realizzazione e cessione gratuita di oo.uu. secondarie;
- eventuali riqualificazioni urbanistiche, architettoniche ed ambientali;
- cessione gratuita di aree con un rilevante interesse pubblico.

Non rientrano nel conteggio del contributo straordinario la potenzialità edificatoria già propria dell'area oggetto di trasformazione urbanistica.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario avrà sempre la possibilità di richiedere in sostituzione alla monetizzazione del contributo straordinario, la realizzazione e la cessione gratuita di opere di urbanizzazione di pubblico interesse per un valore pari all'importo del contributo straordinario. Al fine di quantificare la superficie delle eventuali opere di urbanizzazione da realizzare e cedere gratuitamente il parametro da utilizzare è di 30,5 mq/ab mentre per la valutazione economica i valori di riferimento sono definiti con la DGC n. 169 del 12/07/2004 e successivi adeguamenti.

È sempre fatto obbligo alle parti di sottoscrivere un atto d'obbligo od una convenzione nella quale vengano definiti i relativi impegni e indicato l'importo del contributo straordinario.

Art. 76 – APPLICAZIONE PIANO CASA ALLE SCHEDE PUNTUALI

Con la presente norma viene consentito alle schede puntuali di P.I. L.R.14 del 04.04.2019 - Veneto 2050 con un limite assoluto di 150 mc realizzabile obbligatoriamente in aderenza.

L'ampliamento non dovrà superare i mc previsti dalla presente norma, indipendentemente dal numero di unità abitative esistenti. Si precisa inoltre che la realizzazione dell'ampliamento previsto non potrà dare origine a nuovi alloggi.

Art. 77 – MICROZONAZIONE SISMICA

Con riferimento alla Carta di microzonazione sismica di secondo livello si dispone quanto segue.

- a) **“Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali Fa e Fv”:**
 - per costruzioni ordinarie ovvero non di carattere strategico per fini di protezione civile o rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGRV 28.11.2003 n. 3645, il progettista, ai sensi del DM 17.01.2018 e successive modifiche e/o integrazioni, in base alle considerazioni

sopraesposte e alla tipologia di costruzione, potrà scegliere se utilizzare il metodo semplificato e/o i risultati dell'analisi della Microzonazione sismica di 2^a livello e/o eseguire valutazioni di RSL;

- per costruzioni di carattere strategico per fini di protezione civile o rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGRV 28.11.2003 n. 3645, è necessario procedere ad un'analisi sismica di terzo livello, come previsto dal par. 4.2.1 della DGRV 1572/2013 e dalla DGRV 899/2019.

b) **“Zone soggette ad approfondimento di terzo livello”:**

- è vietata qualsiasi tipo di costruzione appartenente alle Classi I, II, III, e IV (v. DM 17.01.2018 punto 2.4.2), a meno che, un'analisi sismica di terzo livello, valuti superabile l'instabilità definita nella Microzonazione sismica di primo e secondo livello. Va sottolineato che queste aree sono anche *“zone stabili suscettibili di amplificazioni locali”*.

Art. 78 – MITIGAZIONE IDRAULICA

Si ripropongono gli accorgimenti di mitigazione idraulica suggeriti per i nuovi interventi dall'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza con il parere P76/2019int, prot. n. 127925 del 20/03/2020:

- le aree destinate a nuovi posti auto dovranno essere dotate di pavimentazione drenante su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio o in pavimentazione impermeabile su materiale arido permeabile e all'interno condotte drenanti collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche;
- le nuove coperture dovranno essere dotate di pluviali che ne scarichino le acque piovane direttamente in fognatura o in appositi manufatti disperdenti (pozzetti, trincee, ...) qualora la capacità filtrante dei terreni sia adatta alla loro dispersione nel sottosuolo;
- le nuove linee previste per la raccolta delle acque meteoriche dovranno essere sovradimensionate nel diametro rispetto ai normali standard locali.

Art. 79 – NORME DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi del "PARERE MOTIVATO n. 66 del 16 marzo 2022" della Commissione Regionale VAS per la "Variante n. 1/2021 al Piano degli Interventi", sono indirizzi trasversali a tutti gli interventi pertinenti:

- gli interventi previsti dalla presente variante siano rispettosi della questione relativa all'impermeabilizzazione del suolo, individuando, in fase di definizione progettuale degli stessi, opportune soluzioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad esempio attraverso l'utilizzo di pavimentazione parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc...);
- i rifiuti derivanti da operazioni di demolizione dovranno essere gestiti in conformità alle vigenti normative in materia;
- con la finalità di tutelare la salute pubblica, in linea di principio, si raccomanda di evitare la commistione, a livello pianificatorio, di ambiti dedicati alla residenzialità ed attività produttive.

Si richiamano altresì gli esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale, ripresi nel citato "PARERE MOTIVATO n. 66 del 16 marzo 2022" dalla "RELAZIONE ISTRUTTORIA TECNICA SPECIFICA 241/2021":

È ammessa l'attuazione degli interventi pertinenti qualora:

- A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. nn. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
- B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017;

prescrivendo:

- I. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (anche mediante il rafforzamento dei sistemi arboreo-arbustivi, compresi quelli lineari e plurifilari): *Triturus carnifex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Natrix tessellata*, *Pernis apivorus*, *Caprimulgus europaeus*, *Lanius collurio*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus nathusii*;
- II. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
- III. di garantire la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario ivi presenti, evitando nella fase attuativa qualsiasi opera viaria in grado di generare barriera infrastrutturale, e laddove necessario prevedendo la realizzazione di idonei e sufficienti passaggi per la fauna nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale, anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;
- IV. di verificare e documentare, per il tramite del Comune di Rosà, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

Ai sensi del Parere igienico sanitario "ULSS7 Pedemontana" prot. n. 17817 del 28/02/2022, richiamato dal citato "PARERE MOTIVATO n. 66 del 16 marzo 2022":

- "per gli interventi di ampliamento del tessuto produttivo in vicinanza a zone residenziali e/o di ampliamento del tessuto residenziale in prossimità a siti produttivi, in ragione della vicinanza tra sito produttivo e residenze, vanno adottate le necessarie misure di prevenzione (limiti alla tipologia di attività produttive e/o adozione specifiche cautele) e/o protezione in base alla valutazione del contesto (valutazione del clima acustico ed ambientale). Le nuove zone residenziali in prossimità di zone e di siti produttivi devono documentare la compatibilità con valutazione del clima acustico e degli altri fattori di pressione ambientale (polveri, odori,...)".

ALLEGATO N. 1

ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI DI 1^ CLASSE AMMESSE NELLE ZONE TRATTO DALL'ELENCO DI CUI AL D.M. 2-3-1987

1. Acido bromidrico	impiego
2. Acido cianidrico	impiego
3. Acido Cloridrico	impiego
4. Acido fluoridrico	impiego
5. Acido formico	impiego
6. Acido nitrico	impiego
7. Acido picrico	impiego
8. Acido solfidrico	impiego
9. Acido solforico	impiego
10. Alluminio	deposito
11. Alogeno-derivati organici (non compresi in altre voci)	impiego
12. Amine	impiego
13. Amino-derivati organici (non compresi in altre voci)	impiego
14. Ammoniaca	impiego
15. Anidride acetica	impiego
16. Anidride carbonica	produzione
17. Anidride fosforica	impiego
18. Anidride ftalica	impiego
19. Anidride maleica	impiego
20. Anidride solforosa	impiego
21. Antimonio e composti	impiego
22. Argento	
23. Arsenico e composti	impiego
24. Benzolo ed omologhi	impiego
25. Berillio e composti	impiego
26. Boro trifluoruro	impiego
27. Bromo	impiego
28. Cadmio e composti	impiego
29. Carbonile cloruro (fosgene)	impiego
30. Carbonio solfuro	impiego
31. Cianogeno, composti del,	impiego
32. Cianuri	impiego
33. Cicloesile acetato	impiegato
34. Clorati e perclorati di sodio e di potassio	impiego
35. Cloro	impiego
36. Cloro biossido	impiego
37. Cloropicrina	impiego
38. Cobalto e composti	impiego
39. Cromo e composti	impiego
40. Dietil solfuro	impiego
41. Dimetil solfuro	impiego
42. Esteri acrilici e metacrilici	impiego
43. Etere cianocarbonico	impiego
44. Etere etilico	impiego
45. Etilene ossido	impiego
46. Etilsorpopilsolfuro	impiego
47. Fenolo e clorofenoli	impiego
48. Fluoro	impiego
49. Fosforo	impiego
50. Gas tossici dell'elenco allegato al regio decreto 9 gennaio 1927 n.147 e successive modifiche (non comprese in altre voci)	
51. Idrogeno	produzione, impiego, deposito
52. Idrogeno fosforato	impiego
53. Isonitrili	impiego
54. Magnesio	impiego
55. Manganese e composti	impiego
56. Mercaptani	impiego

57. Mercurio e composti	impiego
58. Metile bromuro	impiego
59. Metile cloruro	impiego
60. Metile solfato	impiego
61. Nichel e composti	impiego
62. Nitrocomposti organici (non compresi in altre voci)	impiego
63. Nitrocellulosa	impiego
64. Osmio e composti	impiego
65. Piombo e composti	impiego
66. Piombo-alchili (tetraetile e tetrametile)	impiego
67. Policlorobifenili e policloroterfenili	impiego
68. Potassio	impiego
69. Propilene ossido	impiego
70. Rame	metallurgia
71. Sodio	impiego
72. Solfiti, bisolfiti, metasolfiti, iposolfiti	impiego
73. Sostanze chimiche classificate come pericolose dal decreto ministeriale 3 dicembre 1985. Produttori di olio delle sanse	impiego
74. Sostanze chimiche provvisoriamente etichette come pericolose ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1981, n. 927 (non comprese in altre voci)	impiego
75. Vanadio e composti	impiego
76. Zinco e composti	impiego
77. Zolfo	impiego
78. Zolfo dicloruro	impiego
79. Agrumi, frutta, legumi	deposito con trattamento mediante gas
80. Amianto (asbesto): prodotti e materiali che lo contengono	impiego
81. Bozzoli	impiego
82. Calcestruzzo	produzione centralizzata di impasti
83. Canapa	trattamento e lavorazione
84. Carni e prodotti della pesca	lavorazione e conservazione
85. Carte e cartoni	recupero
86. Cartoni	catramatura
87. Cascami di legno	lavorazione con colle animali e resine sintetiche
88. Cavi e fili elettrici	smaltatura
89. Celluloide	lavorazione
90. Ceramiche, gres, terre cotte, maioliche e porcellane	produzione
91. Coloranti	impiego
92. Compensati, truciolati, paniforti	produzione
93. Concimi chimici	formulazione
94. Conserve, semiconserve ed estratti alimentari animali e vegetali	produzione
95. Cosmetici	produzione di materie prime, di intermedi e principi attivi
96. Fecole	produzione
97. Fibre tessili	filatura e tessitura
98. Formaggi	produzione
99. Gas compressi, liquefatti, disciolti	produzione e deposito presso produttori e grossisti
100. Gomma naturale	vulcanizzazione ed altri trattamenti chimici
101. Gomma sintetica	produzione, lavorazione
102. Leghe metalliche	produzione
103. Legno	distillazione, trattamento per la conservazione
104. Lino	Trattamento, lavorazione
105. Linoleum	produzione
106. Materie plastiche	trasformazione

107. Metalli	fucine, forge, laminatoi a caldo e a freddo estrusione, stampaggio e tranciatura ed altri trattamenti termici rigenerazione
108. Oli minerali	
109. Peltro (vedi leghe metalliche)	
110. Pitture e vernici	produzione, miscelazione, confezionamento
111. Piume, mezze piume e piumini	deposito e trattamenti di materiale grezzo
112. Pneumatici	produzione e ricostruzione
113. Smalti e lacche (non compresi in altre voci)	produzione, miscelazione e confezionamento
114. Solventi alogenati	impiego (ad esclusione dell'impiego nelle lavanderie a secco), deposito, miscelazione, confezionamento
115. Tessuti (filati)	impermeabilizzazione, appretto, colorazione e stampa
116. Vetro	produzione di lastre, contenitori, fibre ottiche e vetri ottici
117. Vinacce lavorazione	
118. Allevamento di animali	
119. Carpenterie, carrozzerie e martellerie	
120. Deposito e demolizione di autoveicoli ed altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali)	
121. Distillerie	
122. Filande	
123. Liofilizzazione di sostanze alimentari, animali e vegetali	
124. Motori a scoppio: prova di motori	
125. Scuderie e maneggi	
126. Smerigliatura e sabbiatura	
127. Stazioni di disinfezione	
128. Tipografie con rotative	
129. Verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico	
130. Zincature	

ALLEGATO N. 2

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA SS 47 STRADA MERCATO: SCHEMA DI CONVENZIONE PER CONCESSIONI CONVENZIONATE

**COMUNE DI ROSÀ (VICENZA)
PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA SS 47 STRADA MERCATO
SCHEMA DI CONVENZIONE
PER CONCESSIONI CONVENZIONATE**

A seguito della domanda presentata dai Sig.ri: _____, in data tendente ad ottenere una per un intervento su un immobile sito in Comune Rosà censito in Catasto fg. sez. U. mapp. n., compreso nell'ambito di riqualificazione della SS n. 47 "Strada Mercato"; a seguito del provvedimento del Sindaco, in data l'anno il giorno del mese di nella sede Municipale, fra il Signor in qualità di _____ del Comune di delegato alla stipula con deliberazione n..... deled i Signori:

- nato a _____ il residente in Via n. _____ proprietario dei mapp. ;
- nato a _____ il residente in Via n. _____ proprietario dei mapp. ;

che nel prosieguo del presente atto verranno indicati come "la ditta concessionaria", si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

La Ditta Concessionaria che presta al Comune di Rosà la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopradescritti, si impegna a dare esecuzione alle opere di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati allegati alla domanda di Permesso, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per la stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ.

La Ditta Concessionaria dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal progetto di intervento ed oggetto della presente convenzione.

ART. 3 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La Ditta Concessionaria si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree da destinare a:

- strade, per mq. circa;
- spazi sistemati a marciapiedi, nuclei elementari di verde, e altri spazi pedonali per mq. circa;
- parcheggi per mq. circa;

salva più precisa numerazione che sarà effettuata in sede di frazionamento catastale.

Esse corrispondono alla quota delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal vigente PI di Rosà all'art. 10 e 49 delle N.T.A. ed alle prescrizioni grafiche contenute nelle tavole del "Progetto di Riqualificazione Strada Mercato".

Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria allegata: tav. n.

ART. 4 - SERVITÙ PUBBLICHE.

La Ditta Concessionaria si impegna a costituire perpetua servitù di pubblico transito sulle aree destinate a strade, piazze, marciapiedi, parcheggi e perpetua servitù di pubblico uso sulle aree destinate a verde attrezzato, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per la installazione di servizi pubblici.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La Ditta concessionaria si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria, relative alle aree di cui al precedente articolo 3, in conformità al progetto esecutivo delle opere stesse approvato dal Comune di _____ (....).

L'onere finanziario per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria viene definito ed accettato in €..... (IVA compresa) escluso il valore delle aree da cedere al Comune.

Tale importo rimane fisso e definitivo assumendosi la ditta lottizzante ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti, e ciò anche ai sensi dell'articolo 1469 c.c.

ART. 6 - SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

La ditta lottizzante in sostituzione degli oneri di urbanizzazione previsti ai sensi degli artt. 81 e 82 della L.R. 61/85, si impegna ad eseguire cedere e trasferire gratuitamente al Comune i beni e le opere di cui al precedente art.

- 1) - Il valore delle aree previste al precedente art., da cedere al Comune è fissato in €/mq, pertanto l'importo complessivo risulta di mqx €/mq= €
- 2) - Il valore delle opere previste al precedente art. ... è di €.
- 3) - Il valore complessivo delle opere eseguite e delle aree da cedere di cui ai precedenti punti 1) e 2) è pari a €.,
- 4) - L'ammontare degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85 per i lavori oggetto del Permesso è di €....., come risulta dal calcolo eseguito dagli uffici Comunali.

Al momento del rilascio del Permesso ad edificare, il concessionario dovrà corrispondere al Comune l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinato per differenza tra gli importi tabellari dovuti in relazione alla costruzione oggetto del Permesso stesso ed il costo determinato nel precedente punto 4 e pari a €.....

ART. 7 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.

La Ditta Concessionaria si impegna ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- gas;
- pubblica illuminazione;
- telefono.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - TEMPI DI ESECUZIONE.

La Ditta Concessionaria si impegna a realizzare le opere di cui ai precedenti articoli 7 e 8 entro i termini di validità della relativa Concessione Edilizia.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Sindaco può L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta Concessionaria.

ART. 9 - COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della ditta concessionaria, sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli ... e ..., non prima di 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Per tale collaudo, il Sindaco si avvale degli uffici comunali o di Liberi Professionisti.

Al termine dei lavori ed al momento della richiesta di collaudo si dovranno presentare i seguenti documenti:

- 1) - n. 2 copie dei disegni esecutivi dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione eseguite con particolare riferimento alle reti tecnologiche;
 - 2) - certificato di Regolare Esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori;
 - 3) - richiesta del verbale di Collaudo relativo all'impianto di illuminazione pubblica (ULSS n. 8 di Vicenza);
 - 4) - richiesta del verbale di Collaudo da parte degli Enti TELECOM, ENEL e ITALGAS (o dichiarazione degli Enti stessi).
- Le spese tutte di collaudo sono a carico della Ditta Concessionaria.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune e il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Bassano del Grappa.

La Ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Sindaco. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta lottizzante, il Sindaco provvede d'ufficio, con spese a carico della Ditta medesima.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE.

Durante l'attuazione delle opere previste nel progetto edilizio e di cui agli articoli 7 e 8, e fino alla consegna di cui al successivo art. ..., tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso dell'intervento, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Concessionaria.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente articolo

ART. 11 - VIGILANZA

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al relativo progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità il Sindaco diffida la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli ...

ART. 12 - INADEMPIENZE

Nel caso che i lavori non dovessero essere iniziati o ultimati nei tempi previsti, non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, venissero eseguiti in difformità dai progetti approvati, il Comune potrà a sua libera scelta trasformare l'intervento in opera pubblica di urbanizzazione con conseguente esproprio delle aree, oppure sostituirsi alla ditta Concessionaria per la esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla ditta stessa.

Potrà altresì dichiarare decaduta la Permesso. è fatta salvo ogni altra sanzione di legge.

L'intervento del Comune che fin d'ora viene autorizzato ad immettersi nel possesso delle aree, dovrà comunque essere preceduto da una diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni.

ART. 13 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Concessionaria si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo ..., entro 60 giorni dalla data dei collaudi con esito favorevole.

ART. 14 - CAUZIONE.

La Ditta Concessionaria a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione presenta al Comune garanzia per l'importo di €..... (IVA compresa) pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione, mediante polizza fidejussoria n.... (o fideiussione bancaria) dellacon durata triennale salvo tacito rinnovo. Tale garanzia dovrà riportare l'esplicita rinuncia al beneficio dell'esecuzione ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile.

ART. 15 - REGIME FISCALE.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico della Ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943 n. 666.

ART. 16 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE.

La Ditta Concessionaria autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17 - CONTROVERSIE.

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione saranno definite con arbitrato libero ed irrituale da un collegio arbitrale costituito da un arbitro nominato da ciascuna parte entro 30 giorni dalla relativa richiesta e da un terzo arbitro che fungerà da Presidente, nominato dagli arbitri di parte sempre nel termine di 30 giorni dalla loro nomina o in caso di disaccordo tra gli stessi dal Presidente del Tribunale di Bassano del Grappa.

Il Collegio dovrà decidere entro 90 giorni dalla sua costituzione e la decisione sarà definitiva.

Letto, confermato, sottoscritto.

Il Sindaco

I proprietari
