

COMUNE DI LONGARE

Provincia di Vicenza

P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI

- **NORME TECNICHE OPERATIVE**
- **REPERTORIO NORMATIVO DELLE ZONE**
- **REPERTORIO NORMATIVO DELLE UNITA' EDILIZIE DEL CENTRO STORICO DI COSTOZZA**
- **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

Tombolan & Associati

Piergiorgio Tombolan
Ivan Moresco
Raffaele di Paolo

NORME TECNICHE OPERATIVE

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Art. 1 Riferimenti alla legislazione vigente.....	5
Art. 2 Finalità e contenuti del PI	5
Art. 3 Deroghe	6
Art. 4 Elaborati del PI	6
Art. 5 Suddivisione del territorio comunale	7
Art. 6 Attuazione del PI	8
Art. 7 Interventi diretti	8
Art. 8 Interventi soggetti a PUA.....	8
Art. 9 Aree per le iniziative pubbliche di edilizia residenziale	9
Art. 10 Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	9
Art. 11 Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	10
Art. 12 Disposizioni per la progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	10
Art. 13 Credito edilizio	11
Art. 14 Interventi ad elevata sostenibilità ambientale.....	12
Art. 15 Destinazioni d'uso	13
Art. 16 Modifica di destinazione d'uso senza opere	15
Art. 17 Opere di urbanizzazione	15
Art. 18 Dotazione di parcheggi pertinenziali.....	17
Art. 19 Dotazioni di aree per servizi	18
Art. 20 Parametri urbanistici ed edilizi.....	19
Art. 21 Utilizzazione degli indici	20
Art. 22 Disposizioni per le distanze	21
Art. 23 Costruzioni accessorie	23
Art. 24 Coperture mobili.....	24
Art. 25 Costruzioni interrato	24
Art. 26 Disciplina delle strutture nel soprasuolo e sottosuolo nelle aree pubbliche o di uso pubblico	24
Art. 27 Impianti per la distribuzione dei carburanti.....	24
Art. 28 Sistemazione delle aree scoperte.....	25
Art. 29 Norme per l'edilizia esistente	25
TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	28
Art. 30 Vincoli - generalità	28
Art. 31 Vincoli ambientali e paesaggistici.....	28
Art. 32 Pianificazione di livello superiore.....	29
Art. 33 Elementi generatori di vincolo - Fasce di rispetto.....	36
Art. 34 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	40
TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA	42
Art. 35 Compatibilità geologica	42

Art. 36	Movimenti di terra	45
Art. 37	Tutela idraulica	46
TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO		64
Art. 38	Tutela del paesaggio e riqualificazione ambientale.....	64
Art. 39	Tutela della vegetazione in ambito agricolo e principali filari e siepi	66
Art. 40	Tutela della vegetazione in ambito urbano.....	67
Art. 41	Corsi d'acqua.....	68
TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO		69
CAPO I - La struttura STORICA		69
Art. 42	Zone A.....	69
Art. 43	Zone di degrado	69
Art. 44	Centro Storico di Costozza – disciplina specifica	70
Art. 45	Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale.....	80
Art. 46	Criteri per l'uso dei colori	82
Art. 47	Parchi e giardini storici e spazi scoperti privati di interesse ambientale.....	83
CAPO II - La struttura insediativa residenziale.....		84
Art. 48	Zone B, C1 e C2	84
Art. 49	Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale:	84
CAPO III - La struttura degli insediamenti produttivi.....		86
Art. 50	Zona D1	86
Art. 51	Zona D2	86
Art. 52	Zona D3.1	88
Art. 53	Attività artigianali, industriali, commerciali, turistiche/ricettive esistenti da riqualificare.....	89
CAPO IV - Zone significative.....		91
Art. 54	Disposizioni specifiche per le zone significative	91
TITOLO VI – Struttura agricola rurale		95
Art. 55	Zona E	95
Art. 56	Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola.....	98
Art. 57	Serre e vivai	98
Art. 58	Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo	99
Art. 59	Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici e attività di recupero di residui verdi compostabili.....	100
Art. 60	Allevamenti zootecnici intensivi.....	100
Art. 61	Allevamenti zootecnici non intensivi	100
TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI.....		101
Art. 62	Aree a servizi	101
Art. 63	Cimiteri servizi e attrezzature tecnologiche	104
Art. 64	Servizi e attrezzature tecnologiche.....	104
Art. 65	Impianti sportivi privati	104
TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....		105
Art. 66	Strade esistenti e programmate	105
Art. 67	Criteri per la progettazione delle opere stradali in rapporto con l'ambiente.....	108
ALLEGATO: REPERTORIO NORMATIVO.....		111

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Riferimenti alla legislazione vigente

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Longare si articola in Piano di Assetto del Territorio, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2391 del 14/10/2010, e Piano degli Interventi (PI).

Il PI è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la disciplina del PI, comprensiva della VINCA e dello Studio di compatibilità Idraulica, la legislazione nazionale e regionale vigente, il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), il Piano d'Area dei Monti Berici (PAMOB), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Vicenza (P.T.C.P), il Piano di Assetto del Territorio di Longare, la VAS, la VINCA e lo Studio di compatibilità Idraulica del PAT.

Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

I riferimenti ad atti legislativi, o di indirizzo regionali, posti all'interno delle presenti Norme Tecniche Operative si intendono ai testi vigenti.

Art. 2 Finalità e contenuti del PI

Il PI si riferisce al quinquennio successivo alla sua approvazione ovvero, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le nuove previsioni introdotte relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ad accordi pubblico privato non attuati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, nelle aree interessate, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.

Il PI è diretto a:

- salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
- incentivare la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale;
- riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e delle frazioni;
- riconoscere e riordinare i sistemi insediativi lineari sviluppatesi lungo i principali assi stradali;
- soddisfare i fabbisogni residenziali e le esigenze espresse della popolazione
- assicurare un corretto recepimento dei vincoli e delle limitazioni all'edificabilità imposti dal P.A.T.;

Il PI recepisce la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.

Art. 3 Deroghe

Il titolo abilitativo in deroga agli strumenti urbanistici generali è ammesso esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 4 Elaborati del PI

Il PI è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica;
- Elaborati grafici:
 - Tavola 1 “Intero territorio comunale”, fogli n. 9 - scala 1:5000;
 - Tavola 2 “Zone significative”, fogli n. 8 - scala 1:2.000;
 - Tavola 3 “Centro Storico di Costozza”, fogli n. 1 – scala 1:500
- Norme Tecniche Operative (NTO)
- Repertorio Normativo delle zone ed aree (RN);
- Repertorio Normativo delle Unità edilizie dei Centri Storici;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Accordi pubblico-privato (art.6 L.R. 11/2004);
- Schede delle Attività artigianali, industriali, commerciali, turistiche/ricettive esistenti da riqualificare (di cui al previgente PRG);
- Schede dei fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola (di cui al previgente PRG);
- Banca dati alfanumerica e vettoriale;

Qualora vi sia contrasto nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del PI valgono le seguenti regole:

- fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- il Repertorio Normativo e le Schede normative prevalgono sugli altri elaborati.
- fra le informazioni delle banca dati e le informazioni degli altri elaborati del PI prevalgono queste ultime;

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal PI e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del PI su cartografia catastale e successivo rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del PI eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del PI

Art. 5 Suddivisione del territorio comunale

Il PI suddivide il territorio comunale in zone, aree e identifica elementi di rilievo:

- **Struttura storica che comprende la Zona A e, all'interno e all'esterno della stessa, le Unità Edilizie di valore culturale;**
- **Struttura insediativa residenziale, che comprende:**
 - Zona B ;
 - Zona C1 ;
 - Zona C2 ;
- **Struttura produttiva, commerciale, direzionale che comprende:**
 - Zona D1 ;
 - Zona D2 ;
 - Zona D3.1 ;
- **Struttura agricola rurale che comprende la Zona E ;**
- **Aree a servizi che comprendono:**
 - Fa – Aree per l'istruzione
 - Fbp – Aree per attrezzature di interesse comune civili
 - Fbr – Aree per attrezzature di interesse comune religiose
 - Fc – Aree a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport
 - Fcp – Aree a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport private
 - Fd – Aree per parcheggi
- **Aree per cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche;**
- **Aree destinate alla mobilità, che comprendono le strade esistenti e programmate e la rete di percorsi ciclabili e dei sentieri;**
- **Aree oggetto o da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo “PUA”;**
- **Aree per le iniziative pubbliche di edilizia residenziale**
- **Aree oggetto di proposte di Accordo ai sensi art.6 L.R.11/2004.”;**

Negli elaborati grafici le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio; Il numero di sottozona fa riferimento al Repertorio Normativo;

I parametri fisici per l'edificazione sono definiti all'art.18 e sono precisati, per le singole sottozone e per specifiche aree, nel Repertorio Normativo.

Art. 6 Attuazione del PI

Il PI è attuato mediante:

- a) interventi diretti pubblici e privati;
- b) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;

Ogni volume edilizio esistente sul territorio determina, alla data di approvazione del PI, la superficie fondiaria ad esso corrispondente, in base ai nuovi parametri di zona.

Art. 7 Interventi diretti

Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un PUA e si configurano come:

- a) attività edilizia libera;
- b) attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi edilizi diretti ammessi riguardano:

- a) quelli sul patrimonio edilizio esistente;
- b) nuove costruzioni in zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi.

Oltre alle specifiche prescrizioni contenute nelle tavole grafiche e nel repertorio normativo, allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale degli interventi, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:

- a) Piano Urbanistico Attuativo;
- b) progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;

Gli interventi residenziali con volume superiore a mc. 2.000 o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 sono obbligatoriamente assoggettati a PUA;

Art. 8 Interventi soggetti a PUA

Sono soggetti all'obbligo di formazione di PUA gli interventi di urbanizzazione e edificazione:

- a) ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo riportano la dicitura "obbligo di PUA";
- b) superiori ai limiti volumetrici e dimensionali di cui all'art. 7 o per i quali il Comune lo ritenga necessario.

L'ambito del PUA è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale; qualora non sia esteso all'intera zona o area, il PUA deve essere inquadrato in un progetto urbanistico unitario esteso all'intera zona o area.

La determinazione dell'ambito del PUA tiene conto e comprende:

- a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel PUA, ed eventuali altri servizi già previsti dal PI o in aree esterne funzionalmente collegate;
- b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni;

Gli ambiti potranno essere ulteriormente precisati in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo sono consentiti

- a) per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati al Capo I Struttura Storica del Titolo V Sistema insediativo;
- b) per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.

Il PI individua nelle tavole grafiche e riscontra nel Repertorio Normativo gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione. Ad essi si applicano le eventuali disposizioni specifiche riportate nel Repertorio Normativo.

Decorso il termine di validità, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.

Art. 9 Aree per le iniziative pubbliche di edilizia residenziale

Entro le zone con obbligo di PUA il PI individua le aree entro le quali deve essere riservata parte della potenzialità edificatoria per le iniziative pubbliche di edilizia residenziale, dirette, convenzionate o da gestire mediante la formazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare. Il volume da riservare per le iniziative pubbliche di edilizia residenziale è fissato dal Repertorio Normativo.

Le quantità di aree necessarie al dimensionamento decennale del P.E.E.P., qualora non totalmente assolute nelle aree specificatamente indicate, potranno essere integrate in zone diverse.

Art. 10 Accordi tra soggetti pubblici e privati

Il PI individua le aree oggetto di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 che l'Amministrazione Comunale ha inteso assumere nel PI, attraverso il provvedimento di adozione del presente PI.

L'attuazione dell'accordo avviene nel rispetto delle precisazioni quantitative e qualitative e le prescrizioni riportate nel Repertorio Normativo.

I volumi previsti dagli accordi tengono già conto del raggiungimento della quota massima aggiuntiva di indice riservato per elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.14, gli interventi sono pertanto tenuti al raggiungimento dei requisiti di sostenibilità ambientale almeno corrispondenti al 20%.

La mancata attuazione nel periodo di validità quinquennale determina la decadenza dell'accordo e delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della L.R 11/2004.

Art. 11 Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I, e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Il PUA può prevedere rispetto al PI, e senza costituirne variante, precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione dell'intervento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste nel PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Il PUA può precisare e ridefinire le soluzioni urbanistiche rappresentate nella tavola 2 all'interno delle singole zone, che vanno intese come indicazione dei criteri da seguire nella progettazione attuativa, a condizione che non venga diminuita la superficie degli spazi pubblici indicata in grafia.

Nell'ambito del PUA deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art.18 delle NTO.

Le aree scoperte a parcheggio computate come standard sono esclusivamente le aree per la sosta con esclusione delle aree per la manovra e l'accesso dei veicoli. Se adiacenti alla viabilità devono essere realizzate in sede propria ed avere profondità adeguata.

Art. 12 Disposizioni per la progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal PI

La viabilità di distribuzione interna:

- a) va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata, e comunque costituita da due corsie carraie di larghezza non inferiore a mt. 5,50 complessivamente (minimo mt. 2,75 per ciascuna corsia oltre la banchina), fatta eccezione per le strade che non servono più di due lotti, che possono anche essere chiuse con un cancello e avere larghezza minima di mt. 6. Valgono le previsioni del Codice della strada, del DM 05/11/2001e del DM 19/04/2006.
- b) può essere a fondo cieco, purché al termine della stessa sia prevista una piazzola per la manovra dei veicoli. La dimensione della piazzola deve essere tale da poter contenere un cerchio di diametro non inferiore a mt. 12 per le zone residenziali e mt. 20 per le zone commerciali, artigianali e industriali.

Gli eventuali marciapiedi laterali e i percorsi ciclo/pedonali devono essere raccordati con i tracciati, sia esistenti che previsti, esterni all'ambito di intervento, possibilmente alberati e comunque la loro larghezza non deve essere inferiore a mt. 1,5 per i percorsi esclusivamente pedonali e mt. 2,5 per quelli ciclo/pedonali.

È sempre consentita la realizzazione di portici e gallerie pubbliche, sia di uso pubblico che private.

I percorsi pedonali devono essere preclusi con opportuni ostacolo al transito dei mezzi motorizzati e devono avere una larghezza non inferiore m.2,00.

L'illuminazione artificiale degli spazi va considerata come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

La "progettazione della luce" si basa sui seguenti criteri:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
- b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc..
- c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi,
 - illuminazione diretta o riflessa,
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

Art. 13 Credito edilizio

Il PI prevede la possibilità di acquisire crediti edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali:

- a) demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado,
- b) miglioramento della qualità urbana;
- c) riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
- d) cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

Il Consiglio Comunale con apposita variante al PI:

- a) definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- b) determina l'entità del credito, applicando al volume edilizio rilevato o alle superfici attrezzate e cedute dei coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
- c) della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- d) dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione o trasformazione degli immobili;
- e) può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio;
- f) si esprime sulle proposte presentate dai soggetti interessati.

L'individuazione degli interventi avviene attraverso la presentazione di una scheda progettuale.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO, sono costituiti da:

- a) zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- b) PUA con specifiche previsioni per l'accoglimento del credito edilizio. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al PUA può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.

L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi conformi ai limiti di volume finale risultante, superficie coperta, o superfici di zona di cui all'art.6, Interventi con volume, superficie coperta e/o superficie di zona maggiore sono subordinati a PUA. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adequamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

Art. 14 Interventi ad elevata sostenibilità ambientale

Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento comunale, e nel rispetto dei criteri di progettazione indicati dal PI, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard richiesto.

L'esecuzione di interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale permette l'accesso ad un incentivo parametrato ai livelli prestazionali raggiunti.

L'incentivo è costituito dall'accesso alla quota aggiuntiva di indice riservato, fino ad una percentuale massima del 20% dell'indice di zona o comunque della volumetria consentita.

L'incentivo è attribuito secondo i modi e le condizioni definite dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" del PI.

L'applicazione dei commi da 1 a 4 è riservata all'esecuzione di interventi edilizi e urbanistici volti alla realizzazione di nuove costruzioni o di interventi sull'esistente all'interno di tutte le zone o aree escluse le zone A ed E .

I volumi di cui agli "Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale" e i volumi previsti dagli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 tengono già conto del raggiungimento della quota massima aggiuntiva di indice riservato per elevata sostenibilità ambientale, gli interventi sono pertanto tenuti al raggiungimento dei requisiti di sostenibilità ambientale almeno corrispondenti al 20%.

Art. 15 Destinazioni d'uso

L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni e delle precisazioni negli articoli specifici delle zone, nel Repertorio Normativo e nelle Schede Progettuali.

ZONE A, B, C1, C2 :

dest. RR

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici, studi professionali
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

dest. RC

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori artigianali i cui impianti non producano molestia alle residenze;
- autorimesse pubbliche e private
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
- cinema, teatri, luoghi di svago, sport, ecc.
- attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, distributori di carburante, ecc.
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Sono escluse:

- - attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge
- - stalle, scuderie, allevamento animali, ecc.
- - magazzini e depositi all'aperto
- - tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.

Per i parcheggi pertinenziali valgono le disposizioni di cui all'art. 16.

Per le destinazioni non residenziali può essere prescritta una maggiore superficie a parcheggio.

Per le destinazioni commerciali o direzionali, con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di

pavimento; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

dest. RA

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone le abitazioni agricole, gli annessi rustici con esclusione di nuove stalle ed allevamenti.

dest. RL

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite le destinazioni RC se compatibili con i valori da tutelare degli edifici e della zona.

ZONA D1 :

Sono consentite le attività artigianali e industriali che non producono emissioni moleste ed inquinamenti oltre ai limiti stabiliti dalla legislazione vigente.

Sono inoltre ammessi:

- - gli edifici e gli impianti per le attività artigianali e industriali
- - gli uffici di pertinenza
- - le infrastrutture di servizio
- - i magazzini di deposito
- - gli edifici per attività collettive
- - gli impianti tecnologici
- - gli edifici e gli impianti per la conservazione, trasformazione e distribuzione delle merci prodotte
- - gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti.

Sono escluse le residenze, con la eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio.

Sono altresì escluse quelle attività che, a giudizio Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine.

ZONA D2:

Sono consentite le destinazioni direzionali:

- - banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
- - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti direzionali.
- - tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con destinazione d'uso direzionale.

Sono escluse le residenze, con la eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio.

Sono altresì escluse quelle attività che, a giudizio Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine.

ZONA D3.1 :

Sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature ricettive, alberghi, campeggi
- ristoranti ed esercizi pubblici in genere, locali per incontri, sale convegni, mostre, locali ed attrezzature per il tempo libero e la ricreazione, sedi di associazioni e simili destinazioni
- attrezzature sportive e ricreative con relativi magazzini e depositi dei materiali pertinenti le attività
- alloggi di servizio
- impianti tecnologici
- tutte quelle destinazioni che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con le destinazioni sopraindicate.

Art. 16 Modifica di destinazione d'uso senza opere

In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal PI contestualmente si provveda alla riqualificazione complessiva delle aree di pertinenza.

Il cambio di destinazione d'uso prevede il pagamento dei relativi oneri e la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie, nonché dei parcheggi pertinenziali.

Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di legge.

Art. 17 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal PI. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento urbanistico.

Le opere di urbanizzazione primaria, come da atto di indirizzo, approvato con D.G.R. N°828 del 21/03/2006 sono così elencate:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature duali (salvo diversa specificazione);
- d) rete idrica di adduzione;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:

- a) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- b) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.

Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:

- a) raccordi e svincoli stradali;
- b) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
- c) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- d) piazzole di sosta per gli autobus;
- e) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- f) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- g) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- h) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- i) asili nido e scuole materne;
- j) scuole dell'obbligo;
- k) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- l) mercati di quartiere;
- m) delegazioni comunali;
- n) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- o) impianti sportivi di quartiere;
- p) aree verdi di quartiere;
- q) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal Piano Regolatore Comunale, ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, in ragione dei seguenti criteri:

- a) in funzione della realtà territoriale comunale;
- b) dimensione degli insediamenti urbani;
- c) esigenze della collettività.

L'Amministrazione Comunale determina in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.

Le opere di urbanizzazione primaria sono computabili come opere di urbanizzazione secondaria qualora gli interventi, per l'ampiezza, onerosità e conseguente rilevanza dell'interesse pubblico espresso, consentano, anche al di fuori dei confini dell'ambito d'intervento, un sensibile innalzamento della qualità di vita ed un apprezzabile effetto migliorativo.

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento della qualità urbana e delle infrastrutture per un importo equivalente.

Art. 18 Dotazione di parcheggi pertinenziali

Ad eccezione delle "Unità edilizie di valore culturale" interne ed esterne alle zone A e, fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle presenti norme, ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione.

Nel caso in cui i parcheggi pertinenziali siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, prima del rilascio del certificato di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto

Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i predetti rapporti. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.

Negli interventi residenziali di nuova costruzione devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 interno alla costruzione, di dimensione non inferiore a 20 mq.

Nel caso di ristrutturazioni con aumento delle unità abitative, fatti salvi i posti auto esistenti, sarà ammesso il ricavo del primo posto auto coperto di ciascuna unità abitativa, in ampliamento all'edificio principale mediante strutture poste preferibilmente in adiacenza al corpo principale o, in subordine, che formino un corpo staccato accessorio. Tali strutture devono essere di altezza massima 2,40m e con superficie massima di 20 mq rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile ed essere esternamente intonacate. Sono ammesse anche strutture prefabbricate in legno o in muratura purchè esternamente intonacate

A fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive per l'applicazione di cui al precedente punto, sarà ammessa la realizzazione di un unico posto scoperto per ciascuna unità abitativa nelle pertinenze dell'alloggio e nel rispetto comunque di tutte le disposizioni legislative in materia.

I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi rispetto al piano campagna devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono.

Nella zona E non possono essere realizzati gli accessi e i posti auto pertinenziali di edifici collocati in altre zone o aree.

Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, in caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, dovrà essere

garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina e/o nel Repertorio Normativo, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio non inferiore a:

- 40 mq/100 mq della superficie utile di calpestio netta destinata ad attività commerciali aperte al pubblico, direzionali o ad altre attività terziarie complementari alla residenza; in caso di ampliamento il ricavo dell'area a parcheggio è richiesta qualora l'intervento comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari. Dovranno comunque essere garantiti i parametri definiti dalla LR 15/2004 e smi in materia di commercio;
- un posto auto per posto letto relativamente ad attività ricettivo alberghiere;
- 2 mq ogni posto a sedere relativo a sale spettacolo, riunione e convegno;
- 25 mq/100 mq di superficie utile di calpestio destinata ad attività produttive industriali ed artigianali, e destinate a depositi commerciali non aperti al pubblico.

Art. 19 Dotazioni di aree per servizi

Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:

- a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
- b) superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
- c) superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.

Le dotazioni minime di aree per servizi si differenziano tra:

- a) servizi primari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario. La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:
 - 1) relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume edificabile;
 - 2) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
 - 3) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
 - 4) relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100
- b) servizi secondari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico.

Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno:

- a) la dotazione minima di aree a servizi primari;

- b) il 50% delle aree a servizi secondari. Qualora le aree a servizi secondari non raggiungano complessivamente un'estensione pari ad almeno 1.000 mq. le stesse devono essere monetizzate.

Ai sensi dell'art.31, comma 2, lettera e) della L.R. 11/04, i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno 3 mq per abitante teorico da insediare.

Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dal PI e riportate negli elaborati grafici.

Art. 20 Parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione della normativa del PI si definiscono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- 1) **Densità territoriale di zona:** è il rapporto tra il volume edilizio di cui al punto 10 e la superficie territoriale della zona
- 2) **Densità fondiaria:** è il rapporto tra il volume edilizio di cui al punto 10 e la superficie fondiaria
- 3) **Superficie territoriale:** è la superficie reale di una zona al lordo delle opere di urbanizzazione esistenti o previste dagli strumenti urbanistici
- 4) **Superficie fondiaria:** è la superficie reale del lotto asservito o da asservire alla costruzione per effetto della densità fondiaria, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici. Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.
- 5) **Indice di copertura:** è il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- 6) **Superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, dotate di copertura, fatta eccezione per strutture aggettanti senza sovrastanti corpi chiusi con luce libera non superiore a ml 1.50. quali poggiali a sbalzo, scale e sterne a giorno, cornici, pensiline, ecc.
- 7) **Superficie lorda di pavimento:** è la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani come definiti al punto 8.
- 8) **Numero dei piani:** è la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione, fatta eccezione per il piano di sottotetto e il piano seminterrato purché destinati ad usi di servizio.
- 9) **Altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica:** è la differenza tra la quota media del marciapiede pubblico e/o strada o campagna (nella zona agricola e nei casi in cui non ci siano marciapiedi o strade adiacenti al lotto, con riferimento alla quota media degli angoli esterni dell'edificio emergenti dal terreno) e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano agibile; qualora il soffitto dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici di cui al punto 21.

- 10) **Volume del fabbricato:** è il volume del solido emergente dal suolo computando la superficie coperta e l'altezza come definite ai punti 6 e 9, compreso il volume dei sottotetti abitabili. Sono esclusi dal calcolo i passaggi coperti pubblici o di uso pubblico, i porticati privati, intendendo come porticato uno spazio passante con almeno due lati completamente aperti, i volumi tecnici emergenti dalle coperture, il volume del vespaio fino ad una altezza di m 0,40, nonché il volume delle cabine elettriche interne all'edificio. E' inoltre escluso dal calcolo il volume corrispondente al primo posto auto interno del fabbricato fino ad un massimo di mc.60 a condizione che il progetto non preveda locali interrati; il volume non computato concorre comunque al calcolo degli oneri.. Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate.
- 11) **Distanza dalle strade:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio della strada e dei parcheggi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.
- 12) **Ciglio stradale:** Si definisce ciglio stradale l'orlo della Sede o piattaforma stradale comprendente Tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc).
- 13) **Distanza dai confini:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o al limite delle aree con destinazione pubblica.
- 14) **Distanza tra gli edifici:** è la distanza minima misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte.
- 15) **Unità abitativa:** L'unità abitativa è costituita da un alloggio.
- 16) **Altezza media dei locali e degli spazi interni:** Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.
- 17) **Destinazioni d'uso:** Sono le utilizzazioni consentite dagli strumenti urbanistici.
- 18) **Utilizzazioni in atto:** Sono gli usi in atto o le attività effettivamente svolte in un fabbricato o in parte di esso.
- 19) **Artigianato artistico:** Si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica. L'individuazione del concetto di natura artistica è contenuta nell'elenco dei mestieri artistici e tradizionali secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale n. 537 dell' 8 giugno 1964.
- 20) **Artigianato di servizio:** Si intende la prestazione di servizi a persone da parte di imprese artigiane. L'artigianato di servizio presuppone la prestazione di un' opera non necessariamente connessa con un processo di trasformazione di materia prima e consiste nella funzione intermedia di scambio tra produzione e servizio.
- 21) **Volumi tecnici:** sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare posto all'interno dell'edificio; quali i volumi per contenere i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione, le canne fumarie, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, e simili. Non costituiscono volumi tecnici, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, e simili.

Art. 21 Utilizzazione degli indici

Le aree utilizzate per l'applicazione degli indici urbanistici del PI costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti, compresi gli eventuali preesistenti, hanno raggiunto il massimo del volume edificabile consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza sature, territoriali e fondiari, non possono essere ulteriormente utilizzate ai fini del calcolo dell'edificabilità.

Nelle richieste di interventi edilizi diretti e nei PUA dovranno essere individuate le aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiari, con l'elenco dei relativi mappali e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo dei volumi; distinguendo le aree in cui gli indici sono stati saturati, da quelle in cui permane una possibilità edificatoria residua.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale viene conservata una copia delle mappe catastali vigenti da mantenere aggiornata sulla base dei titoli abilitativi rilasciati e con l'indicazione delle aree di pertinenza vincolate ai sensi del terzo comma del presente articolo.

Art. 22 Disposizioni per le distanze

Distanze tra fabbricati

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree, devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal PUA limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni planivolumetriche nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/68.

Il PUA deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.

Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, stessa volumetria e sagoma e sul medesimo sedime.

Per pareti finestrate si intendono le pareti con finestre su vani principali, qualora le finestre riguardassero locali accessori, le pareti non si considerano finestrate ai fini dell'applicazione del presente articolo.

La distanza tra pareti di edifici antistanti o pareti dello stesso edificio devono essere :

- a. tra pareti entrambe finestrate minima assoluta m.10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
- b. tra pareti di cui una sola finestrata, minima assoluta m.10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
- c. qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore a m. 5
- d. nelle zone A e nelle "Unità edilizie di valore culturale" per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

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

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

Non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m 2.50 esisistenti.

Distanze dalle strade

Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:

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

m 7,50, per le altre strade

Il Comune può autorizzare la costruzione a minore distanza dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito

Distanze dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici

La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime, per confine di proprietà si intende il perimetro dell'area risultante dalla somma delle proprietà dei richiedenti il Permesso a Costruire.

La distanza tra i confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui ai precedenti commi, previo accordo scritto e firma degli elaborati progettuali tra i proprietari confinanti.

Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PI con distanze dai confini inferiori a quelle previste al successivo punto del presente articolo, le nuove costruzioni debbono rispettare egualmente le distanze tra fabbricati, salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche comprensivo di entrambi i lotti.

Distanze dalle piazze, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti

La distanza dalle piazze, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento precostituito e/o le necessità di allargamento della sede viaria.

Distanze dai confini delle zone urbanistiche

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà.

Per le nuove costruzioni nelle zone A, B, C1 è ammessa la costruzione sul confine di zona nel caso di confini tra zone A, B, C1 e zone E ricadenti nella medesima proprietà.

Le nuove costruzioni nella zona E, ad eccezione di quelle relative alle attività florovivaistiche devono rispettare la distanza minima di ml. 100 (cento) dalle zone A, B, C1, C2, D, F; per le

costruzioni relative alle attività florovivaistiche, comprese le abitazioni degli addetti, tale distanza minima è di ml.10.”

Le nuove costruzioni di allevamenti zootecnici intensivi devono rispettare le distanze stabilite con la delibera di Giunta Regionale n° 7949 del 22/12/1989.”;

Art. 23 Costruzioni accessorie

I locali accessori destinati a posto auto, magazzino, lavanderia, legnaia, ecc., devono far parte del corpo principale del fabbricato ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nei materiali ove non sovrastino ragioni di sicurezza e, in questo caso, saranno costruiti in aderenza allo stesso. Sarà ammessa la loro costruzione su corpi di fabbrica separati solo:

- su prescrizione degli enti competenti;
- a seguito di interventi di riordino complessivo del lotto, qualora non siano possibili le soluzioni in aderenza a causa della conformazione dell'edificio principale.

Tali fabbricati devono essere di altezza massima di 2,50 mt, rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Per i fabbricati esistenti, alla data di adozione del PI, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., nella misura massima di mq. 30 per ogni alloggio, staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli all'interno o a ridosso del fabbricato stesso, tali locali accessori comunque possono essere realizzati esclusivamente quando la volumetria massima prevista dal Piano Regolatore Generale lo consenta.

Art. 24 Coperture mobili

Le coperture mobili ed i palloni pressostatici destinati a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse con permesso a costruire, nel rispetto delle norme di zona.

Il permesso a costruire non è oneroso se gli impianti sono pubblici o di uso pubblico o a servizio di residenze private o impianti produttivi privati e che quindi non rivestono carattere commerciale; è oneroso se riferita ad impianti a carattere commerciale.

Art. 25 Costruzioni interrato

Sono ammesse costruzioni interrato o seminterrato solo se pertinenti ad edifici principali fuori terra; la destinazione d'uso dovrà in ogni caso essere accessoria a quella del fabbricato principale.

Le costruzioni interrato o seminterrato non devono in ogni caso occupare le fasce di rispetto stradale.

Art. 26 Disciplina delle strutture nel soprassuolo e sottosuolo nelle aree pubbliche o di uso pubblico

Nel soprassuolo e, per quanto compatibile, nel sottosuolo delle aree pubbliche o di uso pubblico sono realizzabili manufatti e locali di servizio, impianti tecnologici, edicole, cabine telefoniche, ecc. ; essi devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono approvate secondo le procedure di legge per l'attuazione dell'opera.

Art. 27 Impianti per la distribuzione dei carburanti

Nelle zone D ed E disposte lungo la viabilità provinciale è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato, ecc.), anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, servizi di ristoro, servizi igienici, ecc.

Le caratteristiche degli impianti vengono definite dal Comune su richiesta dell'interessato prima del titolo abilitativo.

L'ubicazione dell'impianto, i collegamenti con le sedi stradali, i criteri per la sistemazione dell'area per la realizzazione di eventuali filtri di verde vengono definiti dal Comune avute presenti le esigenze e la sicurezza del traffico nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali e delle funzioni di attività insediate o da insediare nelle vicinanze.

Le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:

- lotto minimo mq. 3000
- edifici ad un piano senza soppalco
- distacco minimo dai confini ml. 10 (dieci)
- distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti ml. 15 (quindici).

Per gli impianti preesistenti, in sede di eventuale rinnovo della concessione all'impianto, il Sindaco può imporre modifiche nella sistemazione dell'area e/o l'adeguamento alle norme sui distacchi al fine di migliorare l'organizzazione dell'impianto stesso anche in relazione alle esigenze della viabilità e alla tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Art. 28 Sistemazione delle aree scoperte

Tutti gli interventi devono prevedere sistemazioni delle aree scoperte che garantiscano una elevata permeabilità alle acque meteoriche e rispettare i requisiti richiesti dallo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Tutti gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree libere a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature.

Il progetto di sistemazione delle aree scoperte, il giardino, il parco e le alberature costituisce parte integrante ed obbligatorio del titolo abilitativo alla costruzione parte, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee.

Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportuni che potranno peraltro essere indicati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 29 Norme per l'edilizia esistente

Salvo diverse prescrizioni in tutte le zone ed aree, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di PUA preventivamente richiesto dal PI:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani e senza cambio d'uso;
- c) il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri.

Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.

Oltre agli interventi di cui sopra, con esclusione della zona A, delle Unità Edilizie di valore culturale e della zona E, sono consentiti anche in presenza di saturazione della densità di zona

gli interventi di ampliamento per gli edifici residenziali unifamiliari anche tra loro accostati e alle seguenti condizioni:

- a) l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc. 150 (centocinquanta) per ogni unità abitativa esistente senza aumento del numero delle unità abitative;
- b) L'ampliamento è ammesso nel rispetto dei distacchi dalla strada, dai confini e dai fabbricati.
- c) non sono ammesse riduzioni della superficie e del numero di posti auto se gli stessi risultano inferiori al minimo stabilito all'art. 16.

Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento, la ristrutturazione è subordinato a:

- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni delle aree di pertinenza dell'edificio;
- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
- c) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- d) stipula di una convenzione nella quale si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

Nel caso il riordino preveda la demolizione di fabbricati incoerenti o in contrasto, previa demolizione dell'immobile non coerente, il recupero delle volumetrie deve avvenire prioritariamente nelle seguenti modalità:

- a) in adiacenza all'abitazione principale esistente;
- b) in prossimità all'abitazione principale esistente.

Ai fini della determinazione del volume recuperabile ammesso deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per un'altezza standard di 3 mt.

Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto, che non producono emissioni inquinanti oltre i limiti di legge delle quali il PI non prescriva il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, oppure in deroga ai limiti stabiliti dalle zone con destinazione d'uso compatibile, sono sempre ammessi gli interventi:

- a) di adeguamento tecnologico;
- b) di ampliamento, per una sola volta, della superficie lorda di pavimento in misura non superiore al 25% o, in alternativa, 25% del volume esistente.

Gli eventuali ampliamenti devono rispettare le norme sui distacchi: dalla strada, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dall'art. 21.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti negli immobili già di pertinenza delle aziende purché diretti al mantenimento delle attività in atto.

Il rilascio del titolo abilitativo per gli ampliamenti è subordinato alle condizioni di cui sopra, inoltre è richiesta:

- a) la realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e con la sistemazione a verde di aree nella misura complessiva del 20 % della superficie del fondo su cui insiste l'edificio, e nel caso che tale superficie non sia disponibile dovranno essere reperite e attrezzate quantità di aree equivalenti nel rispetto del PI in zone vicine.

- b) realizzazione di servizi interni, in ragione della dimensione dell'azienda, come previsto dalle legislazioni igienico - sanitarie e del lavoro.

Il riutilizzo degli edifici industriali, artigianali e commerciali conseguenti a trasferimento delle attività produttive, deve avvenire nel rispetto delle previsioni di PI

Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto delle quali il PI prescriva il blocco o il trasferimento, ovvero si svolge un'attività urbanisticamente, ambientalmente o sanitariamente incompatibile con il contesto, col permanere dell'incompatibilità delle condizioni produttive, sono ammessi i soli interventi di adeguamento tecnologico e manutenzione ordinaria.

TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Art. 30 Vincoli - generalità

Il contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione di vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono definiti dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono sulla disciplina del PI

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del P.A.T. che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finite, secondo i parametri delle stesse.

La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.

Art. 31 Vincoli ambientali e paesaggistici

- **Vincolo monumentale (D.Lgs. n° 42/2004, art. 10 – beni culturali);**
- **Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n° 42/2004, art. 136 - aree di notevole interesse pubblico);**
- **Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n° 42/2004, art. 142 - corsi d'acqua),** fiumi, torrenti, corsi d'acqua, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- **Vincolo archeologico (D.Lgs. n° 42/2004, art. 142 - zone di interesse archeologico);** si richiama l'applicazione, in tutto il territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, degli art. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 relativamente all'esecuzione di indagini geologiche preventive. Gli interventi che ricadono all'interno dei siti descritti nella Carta Archeologica del Veneto (come localizzati dalla Tav. n°3 del P.A.MO.B. e Tav. n°3 del P.A.T.) e che comportano escavazioni di profondità maggiore di 50 cm devono essere seguiti, in fase di cantiere, da un tecnico abilitato e accreditato presso la competente Soprintendenza archeologica, individuato dal titolare del titolo abilitativo dell'intervento, in accordo con la Soprintendenza stessa; ai sensi dell'art.36 del P.A.MO.B. è vietato alterare e manomettere con scavi ed altro i siti e le aree archeologiche nonché asportare i reperti di interesse storico-archeologico e documentale presenti. E' vietata l'installazione di manufatti e infrastrutture aeree nei siti archeologici di cui al presente comma e nelle immediate adiacenze;
- **Vincolo idrogeologico-forestale (R.D. N° 3267/1923).** Il PI provvederà ad individuare le zone di vincolo idrogeologico – forestale integrando le previsioni del PAT sulla base

di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio. Tale aggiornamento e verifica andrà effettuata facendo riferimento alla documentazione allegata agli atti amministrativi di imposizione del vincolo emanati nel corso del tempo ai sensi del RD 3267/1923 e della LR 52/78, conservati questi presso gli archivi del Servizio forestale Regionale di Vicenza

- **Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n° 42/2004, art. 142 - territori coperti da foreste e boschi);**
- **Vincolo destinazione forestale (L.R. n° 52/1978, art. 15);** la reale estensione delle aree boscate può essere verificata, previa istanza scritta inoltrata al Servizio Forestale, mediante sopralluogo da parte di tecnici del Servizio Forestale. In presenza di discordanze tra la rappresentazione riportata negli elaborati grafici e il reale stato dei luoghi, fanno fede le risultanze del verbale di accertamento redatto dai tecnici del Servizio Forestale. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante.

Art. 32 Pianificazione di livello superiore

Siti di Importanza Comunitaria

Il PI recepisce i Siti di Importanza Comunitaria n° IT3220037 “Colli Berici” e n° IT3220040 “Bosco di Dueville e risorgive limitrofe” individuati ai sensi della D.G.R. n° 1180/2006, quali elementi della rete ecologica europea denominata Rete Natura 2000 per la salvaguardia della biodiversità.

I S.I.C. sono soggetti alla Direttiva Europea Habitat 92/43/CE, recepita con D.P.R. n° 357/1997 e alla D.G.R. n° 3173/2006 “Nuove disposizioni relative all’attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CE e D.P.R. n° 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative”.

I piani, i progetti e gli interventi ricadenti all’interno del S.I.C. e gli interventi che, pur sviluppandosi al di fuori di tale area, possano comunque avere incidenze significative negative su di essa, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. n° 3173/2006.

Nella progettazione ed esecuzione di tali piani, progetti e interventi, al fine di salvaguardare la biodiversità, in riferimento alla conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche di interesse comunitario, deve essere garantito il mantenimento ovvero, all’occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie interessate che hanno determinato l’individuazione dell’area come zona S.I.C. Nell’esame delle soluzioni progettuali devono essere considerate possibili alternative per la realizzazione del piano, del progetto o dell’intervento aventi diversi effetti sull’integrità dei siti, compresa l’opzione di non procedere con il piano, progetto o intervento (opzione zero). A seguito della valutazione sono individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare le eventuali incidenze negative del piano, del progetto o dell’intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento.

La progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;

Siano rispettate (...) “Le disposizioni generali degli ATO di tipo A” (..) così come indicate nel paragrafo evidenziazione elementi che possono generare incidenze, pag. 23 e 24 della relazione per la Valutazione di Incidenza Ambientale esaminata;

La progettazione del verde sia eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie invasive.

Funzionalmente al SIC presente sul territorio comunale:

- a) La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte
- b) La esecuzione di ogni singolo intervento deve tener conto delle considerazioni poste dal “Principio di precauzione”, che in sostanza dice che:”...in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l’assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l’adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale”;
- c) - Sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, le emissioni di fumi e gas in atmosfera, l’aumento dell’intensità luminosa, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- d) I tempi di esecuzione dei lavori dovranno essere brevi, programmando il periodo stagionale dei lavori e quindi eseguiti in periodi idonei per limitare il disturbo degli habitat naturali , in particolare a tutela degli uccelli (interventi eseguiti lontano dai periodi di cova) e della fauna troglobia e delle altre componenti floro-faunistiche presenti
- e) - Durante la esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici
- f) Ogni singolo intervento sia accompagnato da una relazione geologico-geotecnica, necessaria per stabilire eventuali interferenze di tali lavori con la rete ipogea presente e tutelata;
- g) Sia eseguito un monitoraggio preventivo entro l’area di ogni intervento per accertare gli attuali parametri inerenti le emissioni gassose, l’eventuale indice di rumorosità e di luminescenza nonché i parametri inerenti la falda acquifera;
- h) Si dovrà provvedere ad una rete di monitoraggio per controllare nel tempo l’influenza che le emissioni in atmosfera (gas, fumi, rumore, illuminazione) e nel terreno (scarichi civili ed industriali, regolazione delle acque meteoriche, ecc.) potrebbero avere sul sito protetto, affinché le stesse rimangano entro i limiti di legge.

Ambito naturalistico di livello regionale - art. 19 del P.T.R.C.

Le aree comprese nell’ “Ambito naturalistico di livello regionale” zone ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico sono soggette alle direttive per la tutela delle risorse

naturalistico-ambientali di cui all'art.19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.. Per tali aree il PI, in osservanza del quinto comma di detto art.19, specifica la propria disciplina con particolare considerazione dei valori paesaggistici, ambientali e culturali ai sensi della legge 431/85 e della L.R. 9/86.

In particolare, nell'ambito relativo allo Scolo Settimo il Comune promuoverà iniziative di rinaturalizzazione delle sponde e delle aree adiacenti, anche attraverso interventi di riforestazione, al fine di consolidare l'area come "corridoio ecologico".

Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale – art. 34 del P.T.R.C.

Le aree comprese nell' "Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale" sono soggette alle direttive e alle norme di tutela cui all'art.34 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C., salvo l'attuazione delle specifiche previsioni del PI per la tutela e valorizzazione del territorio redatte ai sensi dell'art.54 del P.T.R.C. stesso.

Ambito per l'istituzione del Parco Naturale-Archeologico - art. 27 del P.T.R.C.

Le aree comprese nell' "Ambito per l'istituzione del Parco Naturale-Archeologico" sono soggette alle direttive e alle norme di tutela cui all'art.27 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C., salvo l'attuazione delle specifiche previsioni del PI per la tutela e valorizzazione del territorio redatte ai sensi dell'art.54 del P.T.R.C. stesso.

Piano d'Area Monti Berici (P.A.MO.B)

Il PI risulta conforme alle preposizioni e vincoli indicati per l'ambito comunale dal Piano d'Area Monti Berici (P.A.MO.B) approvato con D.C.R. N°31 del 09/07/2008 e sviluppa le direttive ritenute di interesse strategico nell'ambito della propria disciplina e delle specifiche azioni di piano.

Il PI recepisce, in riferimento al Piano d'Area, le indicazioni relative al possibile recupero, per scopi didattico-ricreativi, dell'edificio utilizzato per regolare il flusso delle acque dal Fimon al Bacchiglione ubicato nel territorio del Comune di Longare. Il PI conferma le indicazioni contenute nello schema direttore di "Costozza", allegato al Piano d'Area e, sia pur marginali al territorio comunale di Longare, de "Il parco della Cava di San Rocco" e de "Il mercato delle Ciliegie di Castegnero".

Il PI recepisce e fa propria la disciplina del Piano d'Area vigente.

Il PI con riferimento ai "corridoi e areali faunistici" proposti dal PAMOB nella Tav. 1 "Sistema floro-faunistico" riporta nelle tavole grafiche gli areali:

- del Falco pellegrino
- della Cannaiola verdognola
- del Martin Pescatore
- del Tarabussino.

All'interno di tali ambiti valgono le prescrizioni e vincoli di cui all'art. 5 (*"E' vietata nei siti di nidificazione, nel periodo della riproduzione, che decorre dall'inizio del mese di febbraio alla fine del mese di giugno la potatura e lo sfalcio, salvo casi di particolare necessità gestionale e urgenza.*

Per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle altre specie segnalate, la manutenzione delle siepi deve effettuarsi, preferibilmente, nei mesi invernali.

E' vietata nei siti di nidificazione, nel periodo della riproduzione, che decorre dall'inizio del mese di febbraio alla fine del mese di giugno, l'introduzione di cani, anche al guinzaglio, mentre è consentita la loro presenza all'interno dell'area di pertinenza degli edifici esistenti. Vanno tutelate le specie forestali secondarie e/o sporadiche, necessarie alla protezione dell'habitat faunistico e al nutrimento delle specie animali presenti indicate specificatamente dal piano di area.

Vanno salvaguardate, da qualsiasi alterazione antropica, le cenosi presenti lungo i corsi d'acqua, nelle zone boscate e umide.

Vanno tutelate, ove presenti, le arene, i punti di canto e di riproduzione da attraversamenti e passaggi, sorgenti di rumore di origine antropica, o e da alterazioni e manomissioni del suolo e della flora.

Va opportunamente regolamentata, anche mediante apposita segnaletica, la percorribilità di percorsi e sentieri, al fine di inibire l'abbandono del tracciato, prevedendo anche, ove necessario, la eventuale chiusura di questi nei periodi della riproduzione.

E' fatto divieto di introdurre o di favorire la penetrazione di specie selvatiche non autoctone. Sono fatti salvi gli interventi previsti dal presente Piano di Area nonché quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti limitatamente al sistema insediativo e a dei servizi.”) e all'art. 6 (“Nei corridoi faunistici, è vietata l'asportazione della flora e delle specie erbacee ed arboree che servono da alimentazione per gli animali”) delle Norme di Attuazione del PAMOB.

Il PI riporta nelle tavole grafiche le “aree di rilevante interesse paesistico-ambientale” proposte dal PAMOB nella Tav. 3 “Carta delle valenze storico-ambientali” e di cui all'art. 21 delle Norme di attuazione:

- *cod. 12- Golfi del Bacchiglione*
- *cod. 13- Quadro di Monte Clementi*

Il PI riporta nelle tavole grafiche le “icone di paesaggio” proposte dal PAMOB nella Tav. 3 e di cui all'art. 22 delle Norme di attuazione:

- *cod.. 7 - Monte Clementi*
- *cod.. 23 - Doline di San Rocco*

Il PI indica a seguire i “siti ed elementi di interesse storico testimoniale” individuati dal PAMOB nella Tav. 3 “Carta delle valenze storico-ambientali” e di cui all'art. 37 delle Norme di attuazione, con relativo codice di riferimento:

VILLA

57. *Villa Righi Zannini, loc. Bugano di Sopra*
58. *Villa Dottori Scaroni, detta "Palazzo Bianco in località Lumignano con Oratorio*
59. *Villa Mazzoni Marzari, loc. Lumignano*
60. *Villa Peserico*
61. *Villa Lodi*
62. *Villa Vaccari*
63. *Villa Barbaran*
64. *Villa Dalla Pozza*
65. *Villa Trento Carli con Oratorio*
66. *Villa C.te Da Schio*
67. *Villa Trento - Casa dei Buoni Fanciulli*
68. *Villa Eolia*
69. *Villa Godi Basso*
70. *Villa Godi Miotto*
71. *Villa Dottori Scaroni*
72. *Villa Dottori Mioni Camerini, detta "Palazzo Rosso"*

PARCO O GIARDINO DI NON COMUNE BELLEZZA

- 29. *Parco di villa Lodi*
- 30. *Parco di villa Vaccari*
- 31. *Parco di villa Zannini*
- 32. *Parco di villa Barbaran*
- 33. *Parco di villa Alvise Da Schio*
- 34. *Parco di villa Trento Carli*
- 35. *Parco di villa Dalla Pozza*
- 36. *Parco di villa Mazzoni*
- 37. *Parco di villa Dottori Mioni Camerini*

EREMO

- 3. *Eremo*
- 4. *Eremo*

FORTIFICAZIONE

- 6. *Fortificazione di Costozza*

MANUFATTO DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

- 24. *Mulino*
- 25. *Mulino*
- 26. *Fornace da calce*

MANUFATTO DI INTERESSE STORICO

- 3. *Manufatto di Costozza*

FONTANA

- 18. *Fontana di S. Sofia (Loc. Costozza)*
- 19. *Fontana di Lumignano*

GRANDE ALBERO

- 6. *Il cedro grande di Bugano*
- 7. *Il cipresso di Galileo*
- 8. *La Thuja di villa Trento Carli*

Il PI indica a seguire gli itinerari individuati dal PAMOB nella Tav. 4 “Sistema relazionale della cultura e dell’ospitalità” e di cui all’art. 47 e 53 delle Norme di attuazione, con relativo codice di riferimento:

- Percorso storico-testimoniale:
 - n. 1 Fontane dei Colli
 - n. 4 Scogliere di San Cassiano
 - n. 5 Monte Brosimo
 - n. 10 di Calto e del Gazzo
- Percorso natura:
 - N. 5 delle Bajarole)
- Percorso equitouristico, individuato nel tratto stradale lungo il confine con il Comune di Castegnero.

Il PI indica a seguire gli elementi della “rete del sapere” individuati dal PAMOB nella Tav. 4 “Sistema relazionale della cultura e dell’ospitalità” e di cui all’art. 56 delle Norme di attuazione, con relativo codice di riferimento:

- 8. *Museo della Galleria Lunga di Costozza*
- 13. *Anfiteatro di Longare*

- 30. *Torre Galileiana di Costozza*
- 31. *Cantina storia Aeolia*
- 38. *Centri di ricerca polifunzionale di Costozza*
- 39. *Centro per le attrezzature culturali di S.Sofia di Costozza*

Il PI indica a seguire gli elementi del “circuito della pietra” individuati dal PAMOB nella Tav. 4 “Sistema relazionale della cultura e dell’ospitalità” e di cui all’art. 58 delle Norme di attuazione, con relativo codice di riferimento:

- 13. *Piazza borsa della pietra di Costozza (Amuseo della galleria lunga di Costozza)*
- 14. *Barriera corallina di Lumigliano*
- 15. *Anfiteatro della pietra di Costozza*

Il PI indica a seguire i principali elementi del “parco dei sapori” individuati dal PAMOB nella Tav. 4 “Sistema relazionale della cultura e dell’ospitalità” e di cui all’art. 59 delle Norme di attuazione, con relativo codice di riferimento:

- 26. *Terrazzamenti dei piselli di Lumigliano*
- 36. *Ristorante Taverna Aeolia*
- 39. *I Funghi delle grotte di Costozza*
- 41. *Agriturismo Le Vescovane*
- 47. *Agricampeggio didattico-ambientale di Costozza*

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Ai sensi dell’articolo 13 comma 1 lettera g) della L.R. 11/2004, il PI detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

Il PI si conforma agli obiettivi indicati dall’art. 13 del PTCP relativi all’ambito insediativo n. 8 “Area Berica” sviluppandoli nelle specifiche azioni di piano, in particolare:

- a) ambito insediativo:
- b) la gestione sostenibile delle risorse naturali, mediante la prevenzione dei rischi e la creazione di nuove opportunità di sviluppo e occupazione;
- c) contrastare la tendenza all’abbandono delle attività commerciali nei centri storici;
- d) la città e gli insediamenti urbani:
- e) governare i processi di espansione di nuovi insediamenti produttivi e sviluppare la competitività imprenditoriale;
- f) promuovere la qualità degli ambienti insediativi residenziali e produttivi esistenti;
- g) incentivare una programmazione “ordinata” dello sviluppo insediativo;
- h) migliorare in qualità e quantità l’offerta di servizi alla persona e alla impresa;
- i) rete delle infrastrutture per la mobilità:
- j) riqualificazione della viabilità esistente e messa in sicurezza delle forme di interferenza tra le funzioni presenti ai bordi delle arterie e la piattaforma stradale di riferimento;
- k) valorizzare l’offerta infrastrutturale esistente;
- l) territorio rurale:
- m) promuovere il recupero e la riqualificazione dei siti di attività estrattive sui Monti Berici dismessi ed abbandonati;

- n) valorizzare e promuovere l'agricoltura di qualità, promuovere e governare lo sviluppo del settore agroalimentare ed agroindustriale;
- o) promuovere e valorizzare un turismo compatibile con le risorse ambientali
- p) controllare gli impatti ambientali dovuti all'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso.

Relativamente ai Contesti figurativi delle Ville il PI fa riferimento alla disciplina del PAT adottato prima dell'adozione del PTCP e non si adegua al PTCP in quanto la DGRV n.708/2012 di approvazione del PTCP ha recepito la seguente disposizione: dopo la frase "Il PAT può meglio precisare i perimetri e derogare alle prescrizioni relative ai contesti figurativi previa adeguata motivazione e predisposizione di studi specifici" sono aggiunte le parole "senza che ciò costituisca variante al PTCP. Sono comunque fatte salve le previsioni dei PAT adottati prima dell'adozione del PTCP."

Piano stralcio per l'assetto idrogeologico

Il PI recepisce graficamente le aree fluviali come definite dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione; al loro interno si applicano le misure di tutela previste per le aree di pertinenza fluviale di cui all'art 17 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

Vincolo sismico "zona 3" – D.G.R. 67/2007, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008

L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.

Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

Art. 33 Elementi generatori di vincolo - Fasce di rispetto

Zona militare: identifica l'infrastruttura militare attiva "Sito Pluto" attualmente in uso alla U.S.A.- S.E.T.A.F. (Southern European Task Force) ora CIV USARMY USAG Vicenza. Con decreto n. G/31/94 del 22 gennaio 1994 emesso da Comando Regione Militare Nord Est, sono state abrogate le servitù militari preesistenti nel Comune di Longare per vincolo all'infrastruttura "Sito Pluto";

Cave attive: l'attività di cava è disciplinata dalla L.R. 44/82, dalla L.R. 03/03 e dal Piano Regionale delle attività di cava (P.R.A.C.).

Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.

Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 m. dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine. Gli interventi su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli Enti competenti,

La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica concessione a titolo precario.

Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici e altre opere dal ciglio superiore della scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro.

Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere presentata apposita richiesta ai sensi dell'art.15 della L.R. n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.

Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica.

Si richiama il rispetto di quanto stabilito nel "Regolamento Comunale per la manutenzione e conservazione dei fossi di proprietà privata o mista del territorio comunale".

Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi PUA o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.

idrografia / zone di tutela (L.R. 11/04, art. 41): i corsi d'acqua di pregio ambientale e le relative zone di tutela, devono essere salvaguardate come disposto dall'art. 11 delle presenti norme. Nelle zone di tutela è data attuazione a progetti e sistemazioni che migliorino la qualità ecologica, naturalistica e paesaggistico-percettiva dei corsi d'acqua; all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, urbanizzazione programmata e degli ambiti di edificazione diffusa:

- a) non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. 20 dall'unglia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale;
- b) non sono consentiti ampliamenti di edifici esistenti che comportino l'avanzamento del fronte dell'edificio esistente verso il corso d'acqua;
- c) non sono consentite demolizioni e ricostruzioni che comportino l'avanzamento del fronte dell'edificio verso il corso d'acqua.

Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992

Si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione, come riportato nella seguente tabella.

Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti Norme Tecniche Operative.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto sono consentite le seguenti opere:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001;

ampliamento, salvo limiti e restrizioni imposti dalle presenti Norme Tecniche per particolari categorie di edifici o specifica normativa.

Gli interventi edilizi non devono comportare l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PI ubicate nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale".

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992)					
Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri)					
(art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 – Nuovo Codice della Strada)					
POSIZIONE	OPERE	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	30			20 10 se vicinali
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal PI sia con intervento diretto che previo PUA	10			-
	Nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	Non inferiore alla profondità, con il minimo di ml. 3			Non inferiore alla profondità con il minimo di ml. 3
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3			-

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992)					
Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri)					
(art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 – Nuovo Codice della Strada)					
	OPERE	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Fuori dai centri abitati (art. 26 del DPR n° 495/92)	Alberi da impiantare lateralmente alle strade	Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6			Non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di ml. 6
	Siepi vive anche stagionali alte sino a ml. 1 e siepi morte alte sino a ml. 1 realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o su cordoli e muretti sino a cm. 30)	1			1
	Siepi vive, piantagioni e siepi morte più di ml. 1 o realizzate su cordoli e muretti alti più di cm 30	3			1

PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. n° 495/1992)					
Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri)					
(art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 – Nuovo Codice della Strada)					
	OPERE	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F Locali - Vicinali
Nei centri abitati (art. 28 del DPR n° 495/92)	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada		20	-	-
	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada, in assenza di PI vigente		20	20	10
	Costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade		2	-	-

strade / fasce di rispetto (D.Lgs. n° 285/1992; D.P.R n° 495/1992): in particolare per la determinazione dell'ampiezza delle fasce di rispetto e degli interventi ammissibili valgono le disposizioni di cui agli artt. 26 (Art. 16 Codice della Strada) “Fasce di rispetto fuori dai centri abitati”, 27 (Art. 17 Codice della Strada) “Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati”, 28 (Art. 18 Codice della Strada) “Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati” e 29 (Art. 20 Codice della Strada) “Ubicazione di chioschi od altre installazioni” del D.P.R n° 495/1992;

Elettrodotti / Fasce di rispetto – L. 36/2001 - D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008

le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008. Ai sensi degli artt.3 e 4 del D.P.C.M. 08/07/2003, nel caso di esposizione a campi elettrici e magnetici alla frequenza di 50 Hz generati da elettrodotti, non deve essere superato il limite di esposizione di 100 μ T per l'induzione magnetica e 5 kV/m per il campo elettrico, intesi come valori efficaci. A titolo di misura di cautela per la protezione da possibili effetti a lungo termine, eventualmente connessi con l'esposizione ai campi magnetici generati alla frequenza di rete (50 Hz), nelle aree gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, si assume per l'induzione magnetica il valore di attenzione di 10 μ T, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio. Nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore e nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati

dagli elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, e' fissato l'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.

Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934

All'interno delle fasce di rispetto non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative a cimiteri, a parcheggi e verde pubblico. In ogni caso si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934, art.338. e s.m.i.

Per gli edifici esistenti non pertinenti ai cimiteri, ubicati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; l'eventuale ampliamento e cambio di destinazione d'uso devono essere esplicitamente previsti dal PI

Depuratori: l'attività degli impianti di depurazione delle acque è disciplinata dal D.Lgs. 152./06 e Delibera Comitato Interministeriale 04/02/1977. Nelle fasce di rispetto non sono consentite nuove edificazioni salvo opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.

Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004

Ai fabbricati individuati quali "allevamenti zootecnici intensivi", ai sensi della L.R. 1/2004, si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, modificata con D.D.R. n° 168 del 31 maggio 2007 e con D.G.R. n°3650 del 25 novembre 2008 e DGR n. 329 del 16 febbraio 2010 e successive modificazioni e la disciplina specifica dell'art.60.

La presenza degli allevamenti zootecnici intensivi, le caratteristiche intrinseche e specifiche degli stessi e la profondità delle fasce di rispetto, è stata definita negli elaborati specialistici allegati al PI a firma di un tecnico agronomo incaricato dall'Amministrazione Comunale. Nelle tavole del PI è riportata a titolo ricognitivo l'elemento generatore del vincolo.

In coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, devono essere rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- a) dai limiti delle zone agricole;
- b) dai confini di proprietà;
- c) dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).
- d) Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

L'individuazione degli allevamenti è aggiornata, al variare delle condizioni rilevate, senza che ciò costituisca variante al PI. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento.

Art. 34 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei “Piani di Localizzazione” al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).

L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dalle norme comunali.

Sono identificati i siti per Impianti per Telefonia Mobile esistenti (ItmE) e futuri su area di proprietà comunale (ItmN):

ItmE: i punti del territorio ove al momento dell'entrata in vigore della L. 36/01 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”, già esistevano impianti di antenne radiobase per la telefonia cellulare, su proprietà pubblica e/o privata;

ItmN: i siti individuati dall'Amministrazione ritenuti i maggiormente idonei alle eventuali nuove installazioni, ai sensi di quanto previsto dalla Legge e dalla Circolare Reg.Ven. 12/07/01 n.12 .

La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive e indicazioni di cui all'art. 30 del P.A.T.I.

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M 08/07/2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

In ogni caso in presenza di impianti che generano campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici devono essere rispettati i limiti di esposizione e valori di attenzione di cui all'art.3 del D.P.C.M 08/07/2003.

TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

Art. 35 Compatibilità geologica

Il PI recepisce la disciplina del PAT relativa all' equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico del territorio.

Si richiama in generale la normativa sulle costruzioni di cui alla L. 64/1974, il D.M. 11/03/1988 con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05/04/2000, nonché il D.M. 14/09/2005 e il D.M. 14/01/2008.

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le “Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, nonché al D.M. 14/09/2005 “Norme Tecniche per le costruzioni” e D.M. 14/01/2008 “Nuove norme tecniche per le costruzioni”.

Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità di frane, smottamenti, cadute massi, ecc., sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di cava finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi con apposito progetto.

Edificabilità

Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico-idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche, distinguendo tra:

- a) **aree classificate come “terreno idoneo”** nelle quali non c'è alcun limite all'edificazione. Sono obbligatorie indagini geognostiche previste della legislazione vigente. Zone non esposte a rischio geologico idraulico.;
- b) **aree classificate come “terreno idoneo sotto condizione”** nelle quali gli interventi di urbanizzazione ed edificazione sono condizionati alla verifica preventiva e puntuale della fattibilità geologica dell'intervento, determinata dalle specifiche e particolari condizioni locali. L'indagine deve essere svolta a norma della legislazione vigente allo scopo di definire sia la fattibilità dell'opera che le modalità esecutive per la realizzazione dell'intervento stesso e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti e deve concludersi con una certificazione ed assunzione di responsabilità del professionista:
 - 1) **per problematiche di tipo idrogeologico (Codice IDR):** è obbligatoria specifica indagine per la precisazione del livello della falda acquifera, identificato come prossimo al piano campagna, al fine di determinare possibilità di realizzazione di volumetrie sotterranee, altrimenti vietate. Qualora l'intervento sia in prossimità di un corso d'acqua l'indagine deve riguardare la verifica dell'efficienza e stato di manutenzione delle opere arginali e di difesa idraulica e la presa d'atto delle misure compensative del rischio di inondazione fissate dallo Studio di Compatibilità Idraulica previsto dalla DGR 3637/2002; va comunque evitata la realizzazione di vani sotterranei.
 - 2) **per problematiche di versante (Codice FRA-MAS):** è obbligatoria specifica indagine geotecnica di dettaglio che fissi l'altezza critica e la pendenza delle scarpate di scavo, lo spessore dei riporti e la minima distanza dei piani di fondazione di edifici posti a diverse quote sul versante. Con analoghe modalità

le scelte insediative sono assoggettate agli esiti di apposita relazione geologica di dettaglio che assicuri l'assenza di rischio nei confronti del distacco e rotolamento di blocchi da pareti e pendii sovraincombenti;

- 3) **per carsismo (Codice CAR):** è obbligatoria specifica indagine geotecnica di dettaglio relativa alla presenza o prossimità di cavità sotterranee che possano interferire sulle strutture di fondazione e costituire vie di rapida infiltrazione degli effluenti urbani, industriali e zootecnici nel sottosuolo. Le modalità esecutive per la realizzazione dell'intervento devono garantire la sicurezza dell'edificato e l'assenza di contaminazioni ambientali.
- c) **aree classificate come “terreno non idoneo”** nelle quali l'edificazione è da precludere per l'elevatissima penalizzazione. Sono ammissibili solo gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione e alla protezione dell'area e opere e infrastrutture di interesse pubblico. Zona molto esposta a rischio geologico idraulico.

Il PI disciplina l'edificabilità del territorio in coerenza con le prescrizioni riportate e in particolare promuove gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione di eventuali dissesti, e/o comunque in grado di migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e di mitigare il rischio, quali: regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente.

Qualora vengano realizzati interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio, o sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, con specifica variante al PI possono essere precisati ed eventualmente ridefiniti i limiti di zona rappresentati, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica da allegare al PI stesso; le eventuali variazioni dei limiti di zona effettuate in sede di PI non costituiscono variante al P.A.T.;

Gli interventi urbanistico/edilizi comportanti modificazioni rispetto allo stato pre-esistente nelle aree caratterizzate da terreni idonei sotto condizione, devono essere preceduti da analisi geologiche approfondite, con appropriati studi di compatibilità geologica da eseguirsi ad una scala di dettaglio.

Aree esposte al rischio geologico e idrogeologico

Il P.A.T. individua la presenza di condizioni di pericolosità con marcati fattori di esposizione richiedenti interventi di protezione o correzione per l'eliminazione o la mitigazione del rischio o, comunque, un controllo permanente, rappresentati in cartografia con la sigla ZER (zona esposta a rischio) in considerazione delle seguenti situazioni di fragilità:

- a) fragilità Cod. IDR:
 - 1) legate al livello della falda acquifera e alla natura dei terreni di fondazione;
 - 2) derivanti dalla prossimità di argini di fiumi e canali con rischio di esondazione;
 - 3) legate ad una scarsa permeabilità del terreno in aree depresse e quindi suscettibili di allagamento in concomitanza di eventi meteorologici a carattere eccezionale;
- b) fragilità Cod. CAR relative agli effetti di un processo di carsismo e che quindi fanno presumere la presenza di cavità nel substrato geologico e che possono interferire con le strutture in superficie.

- c) fragilità Cod. MAS che indicano la possibilità di distacchi di blocchi dalle pareti rocciose e che minacciano gli insediamenti e le infrastrutture;
- d) fragilità Cod. FRA che individuano aree di versante a stabilità precaria o addirittura in frana.

Allo scopo di minimizzare, o almeno mitigare, i livelli di rischio il PI richiama e conferma le disposizioni del P.A.T. , in particolare i seguenti provvedimenti e rimedi da attuare attraverso interventi specifici e modalità operativi e progettuali negli interventi:

- a) Cod. IDR (acque sotterranee): in relazione alla presenza di suoli sovrasaturi per la prossimità della falda acquifera al piano di campagna l'attenzione va posta sulla necessità di non utilizzare nuovi volumi nel sottosuolo, di curare la raccolta delle acque superficiali che vi possano accedere e di operare la impermeabilizzazione dei volumi eventualmente esistenti;
- b) Cod. IDR (allagamenti): approfondire la cura dei canali di scolo afferenti ai singoli insediamenti o ai comparti condominiali. Controllare l'idoneità delle difese arginali anche chiamando in causa gli Enti gestori competenti per territorio (Genio Civile per il F. Bacchiglione e Consorzio di Bonifica Berico per il sottobacino Fimon-Bisatto). Mantenimento della fascia di rispetto arginale sgombra da strutture anche temporanee evitando sia i lavori agricoli che rimaneggiando il suolo e il sottosuolo possono innescare processi di "sifonamento" sia attingimenti di acqua di falda, specie se alimentata dal corso d'acqua adiacente;
- c) Cod. CAR (carsismo): nelle aree collinari e in quelle dell'altopiano carsico la prossimità di depressioni a fondo piatto impone che alle indagini geotecniche per le fondazioni dei nuovi insediamenti vengano associate indagini geofisiche per la prospezione di cavità sotterranee di origine carsica. Inoltre, nelle citate situazioni, sono da proscrivere l'uso di fosse di disperdimento di effluenti domestici e agricoli a causa dell'elevata permeabilità del substrato roccioso calcareo aggravato dalla presenza di cavità o anche di semplici condotti ipogei attraverso i quali avviene un rapido convogliamento degli effluenti verso la falda acquifera e quindi l'inquinamento dei pozzi, soprattutto quelli profondi, dell'area di pianura;
- d) Cod. MAS (distacco di massi): individuazione di una distanza di sicurezza di rotolamento di blocchi da pareti di roccia e di scarpate di scavo di grande altezza;
- e) Cod. FRA (frane): stabilizzazione del pendio e predisposizione di drenaggi per escludere il convogliamento delle acque di ruscellamento verso l'area a stabilità precaria.

Le situazioni di fragilità sono presenti nelle seguenti località:

- a) Località Debba - ansa del Fiume Bacchiglione: necessità di controllo dell'efficienza delle difese spondali (Cod. IDR);
- b) Località Bugano di Sopra: verifica dell'efficienza delle difese arginali a valle dello sbocco del canale in galleria (Cod. IDR);
- c) Località Case De Zotti: controllo del ristagno e del rischio di inquinamento in un'area interessata in passato da attività estrattiva (Cod. IDR);
- d) Località Secula: difesa arginale e controllo della sicurezza idraulica all'imbocco della frazione, al margine della fascia di divagazione dell'asta fluviale del Bacchiglione (Cod. IDR);
- e) Via S. Rocco (area collinare): valletta corrispondente ad una depressione per sprofondamento di una cavità di origine carsica (Cod. CAR);

- f) Ponte di Costozza: verifica della idoneità della difesa arginale a protezione dell'insediamento abitativo di via Beltrame a valle dell'ansa di Longare del Fiume Bacchiglione (Cod. IDR);
- g) Località Costozza: verifica della stabilità e monitoraggio dei processi di degradazione del fronte di cava (Cod. MAS);
- h) Località Case Fiscato e Monte delle Pietre: le vallette e le depressioni a fondo piatto corrispondono a forme di dolina formatesi per dissoluzione carsica di richiedono indagini di tipo geofisico per escludere eventuali interferenze delle strutture di fondazione con le volte di cavità ipogee (Cod. CAR);
- i) Valle di San Cassiano: controllo di stabilità in parete e monitoraggio del ciglio di distacco di una frana per crollo nel tratto del versante sinistro della valle e verifica del rotolamento e della distanza che possono raggiungere i massi che eventualmente si distacchino dalla parete (Cod. MAS);
- j) Valle di San Cassiano: controllo della stabilità del ciglio della scarpata della parete rocciosa lungo il fianco destro della valle al piede e verifica della distanza di sicurezza nei confronti del distacco e rotolamento di blocchi in direzione dell'allineamento dell'edificato lungo la strada esistente (Cod. MAS);
- k) Frazione di Lumignano: verifica della stabilità della parete rocciosa e calcolo della distanza di rotolamento di massi e verifica della sicurezza delle abitazioni poste al piede della parete posta a monte della Via Villa (Cod. MAS);
- l) Case Menarini (dintorni) e Via Priare Vecchie: controllo della tendenza alla evoluzione della depressione di origine carsica (Cod. CAR); controllo della stabilità della scarpata stradale e dei fenomeni di distacco e rotolamento di blocchi dal versante sovrastante (Cod. MAS);
- m) Monte Castellaro: verifica della stabilità e monitoraggio dei processi di degradazione del fronte di una cava dimessa (Cod. MAS);
- n) Località Monte Sasso: verifiche di stabilità e studio della propensione al dissesto o al collasso per dissoluzione carsica dell'area interessata da una paleofrana a valle della Via Castellaro (Cod. FRA).

Art. 36 Movimenti di terra

L'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma della legislazione vigente.

il progetto dell'intervento dovrà essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera, oltre un sufficiente intorno. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologico-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

Art. 37 Tutela idraulica

Il PI recepisce, integra e dettaglia le direttive inerenti la Tutela idraulica del PAT e richiama le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT stesso.

Il Comune, di concerto con i Consorzi di bonifica e Genio civile può individuare negli strumenti urbanistici operativi ed attuativi appositi invasi a carattere di interesse territoriale, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche, il PI valuta anche la possibilità di operare con programmi complessi e accordi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

Interventi di trasformazione dell'uso del suolo

Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio "dell'invarianza idraulica": pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati.

Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto contestualmente le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.

Nelle aree di territorio agricolo che manifestano situazioni di rischio o dissesto idrogeologico dovranno essere verificate le condizioni idrauliche del sito prima di eventuali interventi di miglioramento fondiario, idonee misure di regimazione delle acque superficiali e sotterranee, garantendo la stabilità dei pendii e delle scarpate.

Opere di mitigazione idraulica

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono obbligatoriamente subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. e precisate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI. Le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente (D.G.R. n.3637/2002 e D.G.R. n.1322/2006 e ss.mm. e ii.).

La tipologia specifica, le caratteristiche, le dimensioni e la localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:

- a) alla tipologia ed entità dell'intervento;
- b) all'obiettivo di una reale efficacia;
- c) al contesto ambientale e geologico-idraulico.

Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- a) aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature del terreno (invasi o bacini di laminazione con un volume minimo determinato dalla normativa vigente e comunque concordato con i consorzi/enti competenti) dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata. Tali aree potranno anche essere

dotate di sistemi integrativi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità), che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);

- b) realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
- c) sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche;
- d) sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10-3 m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda (> 3 metri).

Le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione degli aumenti di portata. Sono da evitare volumi d'invaso depressi rispetto al punto di scarico.

Superfici impermeabili

Per gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che richiedono la realizzazione di superfici impermeabili saranno seguite le seguenti direttive:

- a) prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- b) nelle superfici coperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, impiegare accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, quali elementi grigliati;
- c) utilizzare, per le aree destinate parcheggio veicolare pubblico/privato, pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.

Sistema di deflusso dell'acqua

Per la salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua e l'eliminazione delle possibilità di ristagno si recepiscono le seguenti direttive:

- a) salvaguardia, ricostituzione o risezionamento dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza), eliminazione degli impedimenti del deflusso;
- b) mantenimento, per i fossati, scoli o scaranti esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'occlusione, l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservandone le dimensioni;
- c) divieto di tombamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombamento occorrerà provvedere alla ricostruzione plano altimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti,

- d) eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero, e garantire condizioni di deflusso a superficie libera
- e) l'imbocco e lo sbocco dei manufatti di attraversamento (tombini, sifoni) e le immissioni di tubazioni in fossi naturali devono essere rivestiti con massi cementati o cemento armato questo per evitare erosioni in caso di piena e per mantenere liberi da infestanti questi punti di connessione idraulica;
- f) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate,
- g) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare le disposizioni precedentemente date; dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

Reti di smaltimento delle acque

Per la realizzazione di reti di smaltimento delle acque il P.A.T. si recepiscono le seguenti direttive:

- a) prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;
- b) posare le tubazioni in calcestruzzo o cemento armato a servizio dei sistemi di collettamento delle acque su letto in calcestruzzo armato di idonea rigidità, per evitare cedimenti delle stesse nel caso in cui presentino pendenze inferiori allo 0,5%;
- c) valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.
- d) Prevedere misure idonee a favorire il raggiungimento di uno stato di qualità soddisfacente dei corsi d'acqua attraverso la riduzione e l'intercettazione dei carichi inquinanti organici, dovuti agli insediamenti umani, all'attività agricola e agro-zootecnica.
- e) Promuove l'attuazione di un progetto generale di adeguamento e potenziamento del sistema fognario, prescrivendo la realizzazione di fognature di tipo separato e l'intervento nei punti critici della rete. Possono essere attuati interventi sperimentali con metodi di depurazione e trattamento delle acque di tipo naturale, quali la fitodepurazione.

Prescrizioni alla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT

- A. **Prescrizioni idrauliche definite dal Genio Civile** (parere positivo espresso con nota prot. n. 573894/2009):
 - a) i successivi Piani che andranno a completare lo strumento urbanistico comunale dovranno adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 1322/2006;
 - b) è da considerarsi, a integrazione del presente, recepito quanto riportato nel parere espresso dal Consorzio Riviera Berica di Sossano;

- c) è da considerarsi, a integrazione del presente, recepito quanto riportato nel parere espresso dal Consorzio Pedemontano Brenta di Cittadella;
- d) nel futuro PI, nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e nei Piani di Recupero, dovranno essere adottate tutte le indicazioni di carattere idraulico contenute nello studio di compatibilità idraulica, così come integrate e corrette nel presente parere, ricordando che, come per il PAT, anche per il PI lo studio di compatibilità idraulica ad esso relativo dovrà essere trasmesso all'Ufficio del Genio Civile che ne curerà l'istruttoria;
- e) i valori minimi del volume d'invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni, nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali superiore al 50%, sulla base di quanto verificato nella relazione di compatibilità idraulica nel caso specifico di aree soggette a trasformazione urbanistica vengano generalmente determinati, per ogni Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.), così come classificati nel PAT in argomento come segue:
- 625 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'A.T.O. I.3;
 - 505 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite negli A.T.O. I.2; I.1; Am.1; Am.2; Am.3; Aa.4; Aa.2;
 - 205 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'A.T.O. Aa.3;
- f) resta inteso che in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario, e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato. È preferibile, altresì, che l'eventuale volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
- g) in merito alla perimetrazione delle aree fluviali ovvero aree con pericolosità idraulica P4 dovrà verificarsi che queste siano perfettamente coincidenti con quelle riportate nel P.A.I., nel caso di evidenti diversità varranno le perimetrazioni di quest'ultimo oltre alle norme nello stesso contenute per quel tipo di classifica;
- h) in merito alla possibilità di realizzare nuove tombature di alvei demaniali, lo scrivente Ufficio esprime parere negativo, anche ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i.. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- i) per le fasce del 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente di qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato dall'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Vicenza o Consorzio);
- j) si dovrà assicurare continuità alle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;
- k) si ritiene opportuno, per finire e per maggior chiarezza, che nelle carte costitutive del futuro PI, (in particolare in quella dei vincoli) sia esplicitata la denominazione dei singoli corsi d'acqua.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di dover ridefinire con una visione unitaria il deflusso meteorico di un'intera zona urbanizzata, potrà essere presa in considerazione l'idea di monetizzare le opere prevedibili all'interno dei singoli lotti/comparti, assumendosi quindi l'onere di realizzare, con i fondi accantonati, un complesso organico ed efficiente di interventi. Questi dovranno necessariamente essere definiti nei futuri PI e realizzati preliminarmente alle nuove urbanizzazioni.

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

B. Prescrizioni idrauliche definite dal Consorzio Riviera Berica ora Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta (parere positivo espresso con nota prot. n. 5396/2009):

- a) valorizzazione della Roggia Scandolara, del Rio Capanonta, dello Scaranto Bralone e dello Scolo Copa Cane, della Roggia Grande Fontana, dello Scaranto Fontana di Lumignano sia dal punto di vista ambientale che idraulico con individuazione di una fascia di rispetto di ml. 10 da ambo i lati;
- b) salvaguardia della rete di scolo esistente e della valorizzazione dei corsi d'acqua principali sia dal punto di vista ambientale che idraulico, con l'individuazione di una fascia di rispetto di ml. 10 da ambo i lati, per una loro possibile sistemazione e/o allargamento;
- c) possibilità di realizzare aree di laminazione, sistemi disperdenti, per ridurre il rischio di esondazione dei corsi d'acqua;
- d) salvaguardia dei fossi demaniali o consortili esistenti e dei fossi privati che svolgono, di fatto, una fondamentale funzione di scolo di pubblica utilità, con la costruzione di fasce di rispetto inedificabili da indicare su apposita cartografia allegata al PAT.
- e) Tenendo presente le ipotesi di ampliamento delle aree di espansione edilizia previste nel PAT si ritiene opportuno richiamare la D.G.R.V. n. 3637 del 13/12/2002 che stabilisce la necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica per ogni variante urbanistica e la successiva e più recente D.G.R.V. n. 1322 del 10 maggio 2006 e la successiva DGR n. 1841 del 19 giugno 2007 con le quali viene ulteriormente ribadito il concetto di Invarianza Idraulica, secondo la quale i principi ispiratori sono:
 - “in primo luogo deve essere verificata l'ammissibilità dell'intervento considerando le differenze tra i dissesti idraulici presenti e la destinazione o trasformazione del suolo collegate all'attuazione della variante. I relativi studi di compatibilità idraulica, previsti anche per i singoli interventi di attuazione del PAT, dovranno essere redatti secondo le direttive contenute nella citate direttive e potranno prevedere anche la realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia di riduzione del pericolo”;
 - “in secondo luogo va evidenziato che l'impermeabilizzazione delle superfici e la loro regolarizzazione contribuisce in modo determinante all'incremento del coefficiente di deflusso e al conseguente aumento del coefficiente udometrico delle aree trasformate. Pertanto ogni progetto di trasformazione dell'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'Invarianza Idraulica.
- f) Per i nuovi strumenti urbanistici dovranno essere analizzate le problematiche di carattere idraulico, individuate le zone di tutela e fasce di rispetto a fini idraulici ed idrologici.

- g) Dovranno essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili; le pavimentazioni destinate a parcheggio o a marciapiedi dovranno essere di tipo drenante o comunque permeabile, realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza. In tal senso nelle zone soggette a trasformazione urbanistica le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisce loro la duplice funzione di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe e nel contempo quella di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.
- h) In tutto il territorio comunale i fossi di competenza privata dovranno essere tenuti in manutenzione, non potranno essere eliminati, non dovranno essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione, non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza di futuri lavori.
- i) Non potranno pertanto essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica e ad altre giustificate motivazioni e comunque si dovrà provvedere alla loro ricostituzione in altra sede e che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate.
- j) Nella realizzazione di piste ciclabili non si potrà eseguire il tombinamento di fossi ma, invece, si dovrà prevedere il loro spostamento.
- k) Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Consortili o Demaniali, qualsiasi intervento all'interno della fascia di rispetto di 10 ml. dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente, è soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia Idraulica) del R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Consorzio di Bonifica competente per territorio.
- l) Le zone alberate lungo gli scoli in manutenzione consortile potranno essere poste a dimora con modalità e distanze dai cigli degli scoli stessi, preventivamente concordate con il Consorzio di Bonifica e comunque non inferiore a ml. 6,00.
- m) Si invita l'Amministrazione Comunale in sede di stesura del PAT per quanto attiene la tutela dei corsi d'acqua a riportare su idonea cartografia le fasce di rispetto lungo i canali, così come peraltro avviene per le altre opere a rete (strade, gasdotti, elettrodotti e altro), nelle misure previste dal R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904.
- n) Per le zone classificate a rischio idraulico dagli strumenti urbanistici vigenti, si consiglia di evitare la realizzazione di locali posti al di sotto della quota del piano campagna o in ogni caso alla quota della falda, anche se solo potenzialmente, onde preservare tali locali da pericolo di allagamento.
- o) Per gli ambiti di nuova urbanizzazione per i quali è stato calcolato un volume d'invaso di massima è da considerarsi come valore minimo e dovrà essere integrato da ulteriori analisi approfondite con eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica al momento dell'attuazione dei Piani Attuativi.
- p) Si chiama infine il rispetto assoluto delle disposizioni contenute nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assesto Idrogeologico del Bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, predisposto ai sensi dell'art. 1, comma 1, della Legge 267/98, e dalla Legge 385/2000, e approvato dai Comitati Tecnici del 23.04.2003, del 02.07.2003, del 09.07.2003, del 16.07.2003, del 17.12.2003, del 11.02.2004 e adottato dal Comitato d'Istituzione dell'Autorità di Bacino con deliberazioni n. 1 e 2 nella seduta del 03.03.2004, pubblicato nella G.U. n. 236 del 07.10.2004.

C. Prescrizioni idrauliche definite dal Consorzio Pedemontano Brenta ora Consorzio di bonifica Brenta (parere positivo espresso con nota prot. n. 12282/2009):

- a) la portata scarica verso il sistema esterno di bonifica consorziale dalla nuova rete di smaltimento delle acque piovane, proveniente dalle future urbanizzazioni all'interno delle previste "macroaree", dovrà essere non superiore a quella corrispondente al valore di portata specifica generata da un terreno agricolo (tenuto conto anche del coefficiente udometrico della zona), con riferimento a un tempo di ritorno di 50 anni; tutto il sistema, con un adeguato dimensionamento dei volumi di laminazione (il cui valore minimo di riferimento, comunque da verificare analiticamente, è fissato per 300 mc ettaro per aree urbanizzate, a seconda del grado di impermeabilità, dell'entità e della distribuzione delle pendenze, del regime pluviometrico, dell'entità dell'area, del tipo di terreno, e del tipo di uso del suolo preesistente), dovrà essere configurato in modo che, tramite opportuni accorgimenti e dispositivi, il valore di portata indicato non venga ecceduto qualsiasi sia la durata dell'evento considerato. I volumi di invaso potranno essere ottenuti sovradimensionando le condotte delle acque meteoriche, realizzando nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde o altre soluzioni da concordare. 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 delle acque bianche, prima dello scarico, si dovrà posizionare un manufatto di controllo dello scarico da concordare con il Consorzio di bonifica, che dovrà tener conto della quota di massima piena del corso d'acqua che funge da recettore finale.
- b) Qualsiasi sia la tecnica utilizzata per "recuperare invaso", il sistema utilizzato dovrà avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo, dovrà prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione, dovrà permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare rigurgiti da valle.
- c) Nel caso in cui l'intervento coinvolga direttamente un canale pubblico esistente al distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde dello stesso, a garanzia di un'ideonea fascia di rispetto.
- d) Le pavimentazioni destinate a parcheggio, con possibilità di deroga per quelle prospicienti la viabilità principale o destinati ai portatori di handicap, dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabile, realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza.
- e) Dovrà essere ricostituito qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza dei futuri lavori.
- f) In tutto il territorio comunale i fossi in sede privata dovranno essere tenuti in manutenzione, non possono essere eliminati, non devono essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione.
- g) Il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore di almeno 20 centimetri rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Comunque, dopo aver esaminato l'assetto idraulico dell'area, il valore sopra indicato potrà variare in funzione di una quota di sicurezza riferita alla quota di massima piena dei corsi d'acqua di riferimento.

- h) La realizzazione di interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale risulta in contrasto con quanto previsto e disposto dagli strumenti di pianificazione urbanistica regionali, specificatamente con i contenuti del Piano Generale di Bonifica.
- i) Non potranno pertanto essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica o ad altre giustificate motivazioni, e comunque a meno che non si provveda alla loro ricostruzione secondo una idonea nuova configurazione che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento della portata (il volume profondo ottenuto con tombinatura deve essere dello stesso ordine di grandezza di quello perso a pelo libero – nell'ipotesi di massima sommersione e quindi di annullamento di qualsiasi franco –).
- j) Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi consortili o demaniali, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D.368/1904, e dovrà quindi essere specificatamente autorizzato a titolo precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni, di larghezza da concordare con il Consorzio di bonifica.
- k) Le zone alberate lungo gli scoli consorziali potranno essere poste a dimora con modalità e distanza dai cigli degli scoli stessi, previa autorizzazione da parte del Consorzio di bonifica.
- l) Per la realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture, in particolare per le strade di collegamento, dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare il tombinamento di fossi, prevedendo, invece, il loro spostamento.
- m) Nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire piastrelle e materiali drenanti.

Prescrizioni alla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI

D. Prescrizioni idrauliche definite dal Genio Civile (parere positivo espresso con nota prot. n. 562683/2012):

- dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso per il P.A.T. eccetto quanto affinato con il presente;
- è da considerarsi recepito il esplicitato nel presente documento e in quanto riportato per il P.A.T.;
- nelle NTO, all'art. 33 dovrà specificarsi l'obbligo che qualsiasi intervento ricadente nelle fasce di rispetto idraulico dei corsi d'acqua demaniali dovrà essere autorizzato, in seguito a presentazione apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica, dall'Ente competente sugli stessi (Genio Civile o Consorzio). Le norme di riferimento sono Il RD n.523/1904 e il RD n.368/1904;
- nelle N.T.O. (Norme Tecniche Operative) all'art. 37 dovrà evidenziarsi l'obbligo della valutazione di compatibilità idraulica, da effettuarsi secondo le indicazioni dell'allegato A di cui alla D.G.R. n. 2948/2009, superiore ai 0,1;
- in fase di progettazione definitiva degli interventi inclusi nel Piano dovranno, per le opere di mitigazione idraulica, rispettarsi le indicazioni riportate nelle schede puntuali

di intervento inserite nel documento titolato “Integrazioni alla VCI “e suddivise per area di trasformazione urbanistica;

- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica andranno sempre annoverate tra le opere di urbanizzazione primaria
- le superfici destinate all’invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate di modo che ne sia stabilita l’inedificabilità assoluta e l’obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell’assorbimento delle piogge.

E. Prescrizioni idrauliche definite dal Consorzio Alta Pianura Veneta (parere positivo espresso con nota prot. n. 17595 del 30/11/2012):

1. si intendono integralmente riportate le prescrizioni/indicazioni espresse in occasione dell’approvazione del PAT, da parte dello scrivente Consorzio (prot cons. n. 5396 del 06/07/2012);
2. tuttavia, in questa fase è possibile solamente un’analisi generale, dato che risulta nota la sola superficie complessiva delle aree in questione, ma non l’utilizzo finale di progetto delle stesse; pertanto ogni trasformazione urbanistica del territorio, dovrà, caso per caso, essere subordinata alla redazione di uno specifico studio di compatibilità idraulica di dettaglio, per la quantificazione definitiva dei volumi di invaso temporaneo, e per la caratterizzazione degli interventi di mitigazione e/o compensazione idraulica più adeguati al contesto, nell’ottica del soddisfacimento del principio dell’invarianza idraulica;
3. per tutte le aree soggette a trasformazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all’approvazione dello scrivente Consorzio gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica.
4. in riferimento alle caratteristiche tecniche delle misure di mitigazione, ai fini della sicurezza dell’area, le misure di mitigazione dovranno essere dimensionate con un volume specifico minimo di 505 m³/ha, inoltre dovrà pervenire allo scrivente un opportuno Piano di Manutenzione, recante le misure da adottare ai fini dell’ottimale funzionamento della laminazione;
5. relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all’interno delle aree soggette a criticità idraulica, si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in fase di approvazione degli elaborati esecutivi;
6. stante sia la particolare condizione idraulica dell’area sia la fragilità insita nei sistemi di drenaggio in falda, non è consigliabile l’adozione di sistemi di filtrazione facilitata. In ogni caso, e, visto il particolare grado di antropizzazione diffusa, dovranno essere adottati i seguenti parametri:
 - a. l’indice efficace dei vuoti, assunto nei calcoli, non potrà superare il valore pari al 25% del volume complessivo di trincee e/o vespai, salvo analisi di materiali specifici con successivo riscontro mediante prove in sito, da sottoporre al parere dello scrivente in fase esecutiva;
 - b. per i bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, nel rispetto delle direttive regionali , si esprimono le seguenti considerazioni:

- il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a:
 - permeabilità;
 - posizione della falda nella stagione umida;
 - acclività del terreno;
 - presenza di potenziali piani di slittamento;
- relativamente alla scelta di sistemi di filtrazione si richiama quanto stabilito ai sensi della D.G.R n. 2948 del 6 ottobre 2009, con particolare riferimento alla seguente indicazione: almeno il 50% del volume di mitigazione deve essere accumulato su invasi superficiali;
- qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione lo scrivente consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.

Al riguardo va precisato che l'azione di controllo viene esplicita in maniera ottimale solo in situazioni di invasi superficiali;

7. nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;
8. tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti \square 200 alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
9. per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali; la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 3+5 l/s per ettaro in relazione: alla criticità idraulica propria dell'area, alla capacità di portata del reticolo idraulico, alla presenza di manufatti idraulici particolari, alla tipologia del terreno, al livello di falda in fase umida, alla morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc. Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano di intervento;
10. ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza dello scrivente consorzio, la portata, in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete;
11. per tutte le aree soggette a trasformazione, nelle fasi successive al Piano, dovranno essere preventivamente inviati allo scrivente Consorzio gli elaborati tecnici col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica;

F. **Prescrizioni idrauliche definite dal Consorzio di Bonifica Brenta** (parere favorevole espresso con nota prot. n. 16235 del 12/12/2012):

Di seguito si elencano, quindi, gli indirizzi di carattere generale per la tutela e la conservazione dei corsi d'acqua:

1. *considerazioni di carattere generale*
2. *tutela dei corsi d'acqua consorziali*
3. *distanza dagli scolli demaniali consorziali*
4. *nuovi insediamenti: gli interventi nella rete idraulica di scarico*
5. *indirizzi per garantire la permeabilità dei suoli*
6. *disposizioni per il sistema ambientale: corsi d'acqua minori e relative zone di tutela*
7. *regolamento di polizia rurale*
8. *prescrizioni idrauliche generali in previsione di nuovi piani di lottizzazione*
9. *percorsi attrezzati ciclo-pedonali e per il tempo libero*

Seguono, infine, considerazioni e prescrizioni specifiche (punto 10).

1. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

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.

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 piena 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 D.G.R.V. n.1322/2006 e s.m.i., riferiti agli strumenti urbanistici generali o varianti generali, che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico. Tale trasformazione deve essere obbligatoriamente accompagnata da idonee misure di mitigazione idraulica.

Per quanto riguarda alcuni aspetti normativi relativi allo strumento pianificatorio in oggetto, si evidenziano le seguenti necessità:

1. limitare l'impermeabilizzazione del suolo;
2. si raccomanda di inserire nelle norme tecniche di attuazione 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;**
3. 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;
4. in ogni caso la tombinatura è soggetta alle necessarie autorizzazioni nel caso interessino i canali del Consorzio.

2. TUTELA DEI CORSI D'ACQUA CONSORZIALI

A tutti 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.

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.

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.

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.

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.

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 1 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;

e) qualunque opera, atto o fatto e/o 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 ferrose, 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

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

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 infatti dà un contributo 10 o 15 volte superiore alle portate nei corsi d'acqua, rispetto ad un'area agricola.

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

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

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.

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 1322/2006 e s.m.i..

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

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

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui alla legislazione vigente, il P.A. T. deve contenere, al fine di tutelare il territorio, le seguenti disposizioni:

A) 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;

B) 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

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.

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

In sede di progettazione esecutiva di opere di urbanizzazione di nuovi piani di lottizzazione cd al fine di conseguire i prescritti pareri idraulici di competenza del Consorzio dovranno essere considerate le seguenti prescrizioni:

1) sulle fasce di rispetto idraulico di 5 m, 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;

2) i fabbricati e le recinzioni devono essere previsti secondo le distanze di legge;

3) 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;

4) si dovranno prevedere i sistemi di mitigazione idraulica previsti dalle norme vigenti.

9. PERCORSI ATTREZZATI CICLO-PEDONALI E PER IL TEMPO LIBERO

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. . CONSIDERAZIONI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Esaminata la relazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica a firma dell'ing. Valerio Federico (iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 3313), lo scrivente Consorzio di Bonifica esprime il proprio nulla-osta idraulico favorevole a quanto previsto dal P.I. di Longare limitatamente alla porzione di territorio comunale ricadente all'interno del comprensorio dello scrivente Consorzio. Si precisa 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.

Prescrizioni alla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI – Integrazione a seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 03 del 06/02/2013 avente ad oggetto: “Approvazione del P.I. ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004: esame osservazioni e nuova adozione delle parti modificate”.

G. Prescrizioni idrauliche definite dal Genio Civile (parere positivo espresso con nota prot. n. 224055/2013):

- il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (P.A.I., ecc...) e alle eventuali modifiche che ne seguono;
- dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso per il P.A.T e con quello espresso per il PI, eccetto quanto affinato con il presente;
- è da considerarsi recepito il parere dei Consorzi (Consorzio Brenta parere n. 5349/2013 e Consorzio Alta Pianura Veneta parere n. 6388/2013), la dove non contrasti quanto esplicitato nel presente documento e in quanto riportato per il P.A.T.;
- per gli interventi inclusi nel Piano dovranno, per le opere di mitigazione idraulica, rispettarsi le indicazioni riportate nelle schede puntuali di intervento, suddivise per area di trasformazione urbanistica, allo stesso allegate;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica andranno sempre annoverate tra le opere di urbanizzazione primaria;
- essendo nel caso di PAT approvato sarà necessario effettuare con il presente Piano gli adeguamenti cartografici relativi alla carta delle fragilità di cui alla circolare n. 126178/2013 emessa dalla Direzione Difesa del Suolo con riferimento alle zone di attenzione di cui all’art. 5 delle Norme di Attuazione del “Piano di Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Adige” e riscontrato che nel caso in esame si è esterni a tali zone;

- le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

H. Prescrizioni idrauliche definite dal Consorzio Alta Pianura Veneta (parere positivo espresso con nota prot. n. 6388/2013):

1. relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, si riserva di effettuare valutazioni in fase di approvazione degli elaborati esecutivi;
2. si richiede di rispettare i volumi relativi alle misure di mitigazione ove sono richieste e, in riferimento alle caratteristiche tecniche, ai fini della sicurezza e del mantenimento dell'efficienza di laminazione, dovrà pervenire al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta un opportuno **Piano di Manutenzione di ciascun intervento**, recante le misure da adottare ai fini dell'ottimale funzionamento della mitigazione; vista la fragilità idraulica presente in numerose zone del comune di oggetto, lo scrivente (Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta) comunica che, per eventuali ulteriori future aree di trasformazione e conseguente impermeabilizzazione, dovranno essere preventivamente inviati a tale Consorzio gli elaborati tecnici di variante da sottoporre a ulteriore procedura di valutazione di compatibilità idraulica;
3. nella scelta delle misure di laminazione più idonee da adottare, è necessario nelle fasi successive allo scrivente piano, analizzare approfonditamente sia dal punto di vista idraulico che geomorfologico ogni singola area oggetto di intervento; si evidenzia inoltre che:
 - a fronte di una scelta progettuale caratterizzata dall'utilizzo di meccanismi di filtrazione specificata, lo scrivente (Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta) nel rispetto delle direttive regionali¹, per tutte le aree di trasformazione, in cui viene scelta tale soluzione, precisa che:
 - a. per quanto riguarda il principio dell'invarianza idraulica, in linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua, solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda e ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace;
 - b. il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a:
 - i. permeabilità;
 - ii. posizione della falda nella stagione umida;

¹ Si fa riferimento alle seguenti indicazioni relative alla possibilità di infiltrazione in falda:

- a) Coefficiente di filtrazione maggiore di 10^{-3} m/s e frazione limosa al 5%;
- b) Falda freatica sufficientemente profonda;
- c) Piccole superfici impermeabilizzate;
- d) Parametri assunti alla base del dimensionamento desunti da prove sperimentali

- iii. acclività del terreno;
- iv. presenza di potenziali piani di slittamento;
- c. qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione lo scrivente consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.

Al riguardo va precisato che l'azione di controllo viene esplicata in maniera ottimale solo in situazioni di invasi superficiali; inoltre come da All.to A alla D.G.R. n. 2498 del 06/10/2009: *... "le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata"*..anche con l'utilizzo di sistemi di filtrazione facilitata;

- Visto il particolare stato di fragilità dell'area comunale e il tipo di misure di mitigazione prese in considerazione dal Professionista, ai fini di una maggiore sicurezza idraulica, lo scrivente (Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta) sconsiglia le vasche interrato optando preferibilmente per bacini di invaso a cielo aperto atti a garantire il medesimo volume di laminazione;
4. per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali; la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 3+5 l/s per ettaro in relazione: alla criticità idraulica propria dell'area, alla capacità di portata del reticolo idraulico, alla presenza di manufatti idraulici particolari, alla tipologia del terreno, al livello di falda in fase umida, alla morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc. Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano di intervento;
 5. per tutte le aree soggette a trasformazione, nelle fasi successive al Piano, dovranno essere preventivamente inviati allo scrivente Consorzio gli elaborati tecnici col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica;
 6. è opportuno che tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti \square 200 alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
 7. nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;
 8. stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di 10 m. dal ciglio del canale; allo scrivente (Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta) dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ove via

sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi, ecc...) e/o provvedimenti di "autorizzazione idraulica", ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

I. Prescrizioni idrauliche definite dal Consorzio di Bonifica Brenta (parere favorevole espresso con nota prot. n. 16235 del 12/12/2012):

Il Consorzio conferma il proprio precedente parere idraulico favorevole, considerato che la nuova area "07" (così come individuata negli elaborati di compatibilità idraulica predisposti e ricadente all'interno del comprensorio del Consorzio) non comporta trasformazioni territoriali che possano modificare il regime idraulico, vista l'asseverazione sulla non necessità di valutazione di Compatibilità Idraulica fornita dall'ing. Federico Valerio.

Ai fini della Tutela idraulica di cui al presente art. 37, tutti gli interventi previsti nel P.I. dovranno inoltre rispettare le eventuali prescrizioni specifiche attribuite agli stessi dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e dagli Enti.

TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 38 Tutela del paesaggio e riqualificazione ambientale

Il Comune promuove con soggetti pubblici e privati interessati progetti ed azioni di riqualificazione paesaggistico-ambientale

Gli interventi progettuali devono essere volti al miglioramento della qualità ecologica ed allo sviluppo di funzioni di connessione naturalistica, della rete ecologica indicata dal PAT

A. Sono individuati i seguenti ambiti di paesaggio con i principali obiettivi da perseguire e le azioni prioritarie da intraprendere:

1. ambito golenale-fluviale

- a) Arretramento dell'area coltivata rispetto al fiume Bacchiglione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale a ridosso del corso d'acqua.
- b) Realizzazione di percorsi sulle sommità arginali del fiume stesso, che consentano l'accesso e la fruizione di queste zone.
- c) Piantumazione di alberature tra la statale e l'argine del Bisatto.
- d) Inserimento di elementi vegetazionali puntuali o lineari che interrompano la continuità piana delle estensioni agricole a seminativo.
- e) Attivazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali che renda penetrabile l'area golenale in modo che siano raggiungibili e visitabili le zone più interessanti dal punto di vista paesaggistico: gli argini di sponda del fiume Bacchiglione, le due isole incluse nel suo corso in località "Chiavica" e diversi manufatti idraulici dislocati lungo il corso d'acqua. Tale sistema dovrebbe connettere, con dei collegamenti trasversali, il sistema di piste ciclabili già previsto sugli argini esterni golenali, con un secondo sistema di percorsi tracciati sugli argini interni, a ridosso del fiume.

2. ambito pedecollinare

- a) Particolare rilevanza viene attribuita alla fascia di territorio compresa tra i colli e la statale, di particolare interesse proprio per la posizione strategica dal punto di vista percettivo. Le sistemazioni di tale area devono favorire e migliorare i rapporti visivi anche mitigando i detrattori di qualità presenti.
- b) Recupero e riqualificazione delle aree, valorizzazione dei "varchi" aperti per la percezione del paesaggio collinare, schermatura delle quinte edificate incoerenti che delimitano queste prospettive.
- c) Salvaguardia del sistema irriguo, delle partiture poderali dei fondi, di tutti quegli elementi puntuali o lineari (filari d'alberi, siepi, antiche case coloniche) che caratterizzano fortemente il paesaggio agricolo, e incentivazione dei sistemi colturali tradizionali.

3. ambito di pianura a sud di Palazzo Rosso

- a) Ricomposizione del paesaggio a partire dal recupero dei piccoli aggregati di edifici rurali esistenti (per lo più edifici di interesse storico) che, sparsi in un territorio essenzialmente piatto, ne costituiscono un elemento emergente caratteristico.
- b) Inserimento di elementi vegetazionali puntuali o lineari, che, chiudendo l'orizzonte visivo, interrompano la continuità piana del paesaggio.

4. ambito collinare

- a) Salvaguardia e incentivazione al mantenimento delle sistemazioni agricole tradizionali.
- b) Particolare attenzione ai versanti collinari esposti verso la statale, per la rilevanza percettiva legata alla posizione.
- c) Allo scopo di rendere fruibile una delle parti di maggior valore paesaggistico nel territorio comunale si propone:
- d) il recupero e risistemazione dei sentieri già esistenti (pulizia, disboscamento e sistemazione del fondo; consolidamento di eventuali tratti franati; predisposizione, dove necessario, di strutture per il superamento dei salti di quota)
- e) la riqualificazione dei siti e manufatti di rilievo (pulizia e disboscamento degli spazi antistanti i covoli; pulizia dell'interno dei covoli da eventuali macerie; recupero e restauro di alcuni siti; predisposizione di cancellate a protezione dei siti archeologici; predisposizione di attrezzature per la sosta in alcuni punti di belvedere)
- f) l'allestimento di un sistema di segnaletica e di attrezzature per il percorso e i singoli siti (segnalazioni direzionali, tabelle di toponimi, pannelli informativi).

B. Per i seguenti elementi caratterizzanti il paesaggio e i sistemi culturali saranno osservate le seguenti disposizioni:

1. Doline

La tutela idrogeologica di questi particolari elementi deve essere integrata dal rispetto della loro morfologia da parte delle sistemazioni agrarie, delle coltivazioni, delle recinzioni, della viabilità ed altre alterazioni del piano naturale del terreno. Sono consigliabili le alberature e gli arbusti perimetrali, che rendono leggibile la loro conformazione.

2. Principali alberature esistenti e di nuovo impianto

Emergenze/aree con elementi arborei di interesse paesaggistico

Vengono tutelati la giacitura, l'estensione e la conformazione dei filari e proposta una loro integrazione. Qualora per ragioni fitosanitarie dovesse essere necessario l'abbattimento, gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie rispettando la partitura tra gli elementi.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per gli elementi vegetazionali singoli o associati, (alberature, piantate, siepi, ecc) non indicati nella planimetria del PI il cui pregio naturalistico o valore storico - ambientale, vengono accertati nel corso delle indagini preliminari agli interventi di attuazione del PI

3. Sistemazioni agrarie di interesse paesaggistico

Vengono tutelate le sistemazioni tradizionali dei versanti collinari, in particolare per la coltura della vite e dell'ulivo, le connessioni tra specie arboree diverse, l'alternarsi di colture in appezzamenti chiusi, le alberature tipiche connesse alle tipologie della casa rurale tradizionale.

4. Grotte, covoli e ventidotti

Il PI individua i principali accessi alle grotte e ne prescrive la tutela.

Il Comune promuove il rilievo, la tutela e la valorizzazione delle grotte, covoli e ventidotti.

I rilievi dello stato di fatto preliminari alla progettazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, devono essere integrati con la sistematica ricognizione della presenza di locali sotterranei, grotte, anfratti, cunicoli, ventidotti, ecc.

Il Comune potrà utilizzare tali rilevazioni per sviluppare uno studio complessivo del sistema ed un conseguente progetto di recupero e valorizzazione, anche in collaborazione con gli operatori privati interessati..

Considerata l'importanza storico-culturale del sistema, ma anche la complessità degli equilibri ambientali e micro-climatici ad esso connessi, fino alla redazione del progetto di cui sopra, non è ammessa la chiusura o limitazione con muri o diaframmi delle cavità e dei loro accessi; vanno quindi eliminati, ed eventualmente sostituiti con reti e cancellate, i tamponamenti murari realizzati all'imbocco delle grotte.

5. Manufatti di interesse culturale

Il PI individua i principali manufatti di interesse storico e culturale: capitelli, edicole votive, principali manufatti idraulici.

Sono soggetti a tutela i manufatti; le aree adiacenti devono essere sistemate coerentemente ed eventualmente attrezzate per la sosta.

6. Tutela e valorizzazione delle attività caratteristiche di ristoro, ricettive, turistiche

Sono indicati gli immobili interessati da attività caratteristiche di ristoro, ricettive, turistiche quali rilevanti riferimenti della storia e della cultura del Comune.

In tali immobili va mantenuta/recuperata preferibilmente l'attività tradizionale di ristoro, ricettiva, turistica in atto; non è ammessa la riduzione della superficie utilizzata, l'estensione o la rimodulazione dell'attività nell'immobile interessato e/o in quelli adiacenti è subordinata alla presentazione di un progetto unitario esteso a tutti gli immobili interessati (edifici ed aree scoperte). Sono tutelate le denominazioni, le insegne tradizionali, i caratteri distintivi.

Art. 39 Tutela della vegetazione in ambito agricolo e principali filari e siepi

Il PI individua i principali gli elementi del paesaggio agrario, quali filari di alberi e siepi, da tutelare e da reintegrare per il valore ambientale e paesaggistico e la loro funzione di connessione nei corridoi ecologici e a tal fine va prevista nella richiesta degli interventi la progressiva ricomposizione di tratti mancanti o abbattuti.

Gli interventi che generano trasformazione dei filari e siepi del paesaggio agrario nel territorio agricolo e nelle zone urbanistiche del sistema insediativo devono prevedere opportune misure di mitigazione e/o compensazione sulla base di uno specifico studio valutativo. La sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti deve essere operata esclusivamente con essenze analoghe alle esistenti.

E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.

L'intervento sugli elementi di cui al presente articolo è subordinato a preventiva richiesta al comune.

La richiesta d'intervento di modifica agli elementi di cui al presente articolo deve contenere:

- a) indicazione dell'intervento sulle planimetrie del PI vigente;
- b) numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
- c) motivi della richiesta;
- d) esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto;
- e) specie con cui si intende sostituire gli esemplari da abbattere, che devono essere scelte tra quelle autoctone coerenti con il paesaggio agrario locale, eventuali altre misure di mitigazione o compensazione;

Fatte salve le eventuali competenze di altri Enti il Comune potrà esprimere un diniego motivato entro 30 giorni dalla data di inoltro della richiesta. Dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell'Ufficio stesso, si potrà procedere all'abbattimento e relativo reintegro descritto nella richiesta.

Art. 40 Tutela della vegetazione in ambito urbano

Il PI tutela il verde pubblico e privato in ambito urbano, e ne promuove una corretta gestione in rapporto con gli interventi edilizi.

L'abbattimento dei soggetti arborei è consentito solo in caso di:

- a) problemi fitopatologici;
- b) grave interferenza e/o danni causati dalle alberature a manufatti, reti tecnologiche o infrastrutturali;
- c) riassetto del giardino privato o l'area a verde su progetto qualificato;
- d) eccessiva densità di impianto;
- e) realizzazione di opere edili o interventi edilizi.

L'intervento sui soggetti arborei di cui al presente articolo è subordinato a preventiva richiesta da presentare presso il Comune, ovvero rilascio di idoneo titolo abilitativo, qualora necessario all'intervento edilizio complessivo.

La richiesta d'intervento di modifica agli elementi di cui al presente articolo deve contenere:

- a) indicazione dell'intervento sulle planimetrie del PI vigente;
- b) numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
- c) motivi della richiesta;
- d) esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto;

- e) specie con cui si intende sostituire gli esemplari da abbattere, che devono essere scelte tra quelle autoctone coerenti con il paesaggio agrario locale, eventuali altre misure di mitigazione o compensazione;

La normativa si applica agli esemplari arborei aventi circonferenza del tronco, rilevata a m 1,00 dal suolo, uguale o superiore a cm 60, nonché agli alberi con più tronchi se almeno uno di essi ha circonferenza uguale o superiore a cm 50.

Fatte salve le eventuali competenze di altri Enti il Comune potrà esprimere un diniego motivato entro 30 giorni dalla data di inoltro della richiesta. Dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell'Ufficio stesso, si potrà procedere all'abbattimento.

Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi ordinati da sentenze giudiziarie o decisi per ragioni di pubblica incolumità dalle Autorità Pubbliche competenti.

Nella realizzazione di giardini privati o aree a verde devono essere utilizzate preferibilmente specie vegetali autoctone.

Il Comune promuove la realizzazione di un abaco delle tipologie vegetali maggiormente idonee e delle loro possibilità di composizione nella realizzazione di spazi verdi.

Art. 41 Corsi d'acqua

Il Comune, di concerto con il Genio Civile, il Consorzio di Bonifica e gli altri Enti e soggetti competenti, promuove attraverso un progetto complessivo, l'individuazione, tutela, recupero e valorizzazione del reticolo dei corsi d'acqua, dei manufatti idraulici e dei percorsi arginali, quali elementi che rivestono particolare valenza sia dal punto vista della tutela idraulica del territorio che storico-paesaggistico.

Nei tratti di percorso interni all'insediamento, gli interventi di trasformazione urbanistica consolidano o ricostruiscono, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponda, briglie, traverse, ecc., da attuarsi preferibilmente secondo i criteri e le metodologie dell'ingegneria naturalistica.

TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - La struttura STORICA

Art. 42 Zone A

Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.

Il PI prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.15 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

Art. 43 Zone di degrado

Il PI individua le zone di degrado, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 per gli immobili, i complessi edilizi, e le aree comprese in tali zone per le quali è prevista la formazione dei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Le zone di degrado coincidono con la Z.T.O. A e gli ambiti di tutela degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale.

Le zone di degrado, l'ambito e gli immobili soggetti a PUA previsti nel presente PI, potranno essere modificati e/o integrati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

Art. 44 Centro Storico di Costozza – disciplina specifica

A – GENERALITA'

Il Centro Storico di Costozza (ZONE A10/1, A10/4, A10/6) è disciplinato dal presente articolo e mediante i seguenti specifici elaborati:

- Tav. 3 – CENTRO STORICO DI COSTOZZA – scala 1:500
- Repertorio normativo delle Unità Edilizie dei Centri Storici

Il PI individua le Unità Edilizie di Progetto, di seguito nominate “Unità Edilizie”, come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia del Centro Storico.

Il Repertorio Normativo delle Unità Edilizie definisce la disciplina specifica urbanistica-edilizia per ciascuna Unità Edilizia.

L’attuazione avviene attraverso interventi edilizi singoli disciplinati dal presente articolo al punto “F” e con interventi edilizi coordinati, entro gli “Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria” soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi disciplinati al successivo punto “G”.

Gli interventi nelle Unità Edilizie sono attuati attraverso uno o più titoli abilitativi, riferiti anche a parti dell’immobile, previa redazione del progetto di massima, di cui al punto “C”, esteso all’intera Unità Edilizia, e dell’analisi filologica, di cui al punto D , se richiesta.

B - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI

1 - Interventi edilizi

Sono indicate nella Tav. 3:

- tipologia degli interventi edilizi:

- edificio esistente disciplinato al punto “F”
- edificio da demolire
- edificio da modificare
- sagoma indicativa degli edifici di nuova costruzione e/o ricostruzione

- le previsioni planivolumetriche per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione con diversi gradi di efficacia:

- allineamenti edilizi
- allineamento, prescrittivo
- perimetro di massimo ingombro planimetrico degli edifici, prescrittivo.

Qualora siano realizzati più corpi di fabbrica, ma tali da costituire una figura geometrica precisa, all’interno dello stesso perimetro di massimo ingombro, è consentita una distanza minima di 10 metri tra pareti entrambe finestrate, di 5 metri tra pareti di cui una sola finestrata e di 3 metri tra pareti non finestrate.

- altri riferimenti, con prevalenza rispetto ai limiti generali di distanza e agli altri parametri riportati nelle NTO del PI

- altezza massima del corpo di fabbrica, prescrittivo
- mantenimento dell'altezza esistente, prescrittivo
- altezza adeguata all'edificio contiguo esistente: è prescritto che l'altezza del nuovo corpo di fabbrica sia uguale o inferiore a quella dell'edificio esistente indicato e che comunque la copertura sia conformata in modo coerente con le preesistenze indicate.
- altezza adeguata alle preesistenze di valore contigue: precisata nel Repertorio dell' Unità Edilizie.
- dimensioni
- distacchi
- quota altimetrica esistente di riferimento, derivante dal rilievo
- quota altimetrica di progetto. La quota di riferimento per la misurazione delle altezze e per il calcolo dei volumi, viene precisata dal progetto di massima degli interventi, e dal successivo progetto edilizio, tenendo conto delle quote del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

- portici e gallerie

- passaggio coperto prescrittivo nella direzione e indicativo nella dimensione

I portici e le gallerie indicate, prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere pubblici o privati con vincolo di uso pubblico e devono avere una altezza minima di m. 3,00 e una larghezza minima di m. 3,00.

- accessi

- Principali accessi agli edifici, prescrittivi.

- coperture

La tipologia e la forma delle coperture degli edifici sono indicate a titolo esemplificativo :

- copertura a falde: le falde sono, di norma, due congiunte sul colmo, con pendenza inferiore al 40% ; il manto in coppi di cotto
- copertura piana, terrazza, giardino pensile
- copertura con terreno raccordato all'andamento del colle sistemato a verde

Le tipologie e le forme delle coperture sono precisate e definite con i progetti di intervento.

- elementi/manufatti caratteristici

- muri in pietra esistenti da mantenere / ripristinare
- muri da integrare / realizzare ex novo
- pilastri, portali da mantenere / ripristinare

Tali opere devono essere eseguite adottando, per quanto possibile, i materiali e le lavorazioni tipiche del luogo.

2 - La Scena Urbana ed il contesto percettivo del Centro Storico

Sono indicati gli elementi per il controllo della Scena Urbana e del contesto percettivo del Centro Storico; rispetto a tali elementi sono formulati i criteri per gli interventi di cui al successivo punto "H" .

Punti per il controllo percettivo degli interventi

Sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione nel Centro Storico.

I progetti degli interventi devono essere integrati da opportuni elaborati grafici di verifica e simulazione dell'aspetto finale delle opere rilevabile dai "punti per il controllo" indicati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie per ciascuna Unità Edilizia.

3 - Opere e sistemazioni esterne

L'indicazione delle principali sistemazioni degli spazi scoperti pubblici e/o di uso pubblico e privati va precisata con i rispettivi progetti di intervento.

Nelle Unità Edilizie disposte sul pendio del colle, le sistemazioni delle aree scoperte dovranno salvaguardare la stabilità del versante adottando tecniche e materiali coerenti con i caratteri dei luoghi.

In generale le sistemazioni degli spazi scoperti pubblici, di uso pubblico e privati devono essere progettate ed eseguite osservando i criteri definiti dal presente articolo.

Sui fronti edilizi secondari non caratterizzanti la Scena Urbana, ovvero a ridosso dei muri di cinta, senza superarne l'altezza, compatibilmente con i valori da tutelare, utilizzando forme e materiali coerenti, possono essere autorizzati i seguenti manufatti di servizio:

- tettoia di copertura dell'ingresso, pompeiana, pergola;
- deposito attrezzi per il giardino nel limite di mq. 5 , ammesso solo in presenza di orto e/o giardino superiore a mq.200;
- scale esterne di sicurezza
- riordino di scale esterne esistenti per l'accesso ad unità immobiliari soprastanti.

4 - Opere nel sottosuolo

Salvo quanto previsto nel successivo punto 5, il sottosuolo degli spazi privati e delle piazze, può essere utilizzato per locali di servizio, autorimesse, ecc. .

In ogni caso, la sistemazione del terreno soprastante e il fronte di accesso devono essere progettati verificandone, con opportuni elaborati, l'aspetto finale rilevabile dai luoghi pubblici limitrofi.

5 - Grotte, covoli e ventidotti

Il Comune promuove il rilievo, la tutela e la valorizzazione delle grotte, covoli e ventidotti.

I rilievi dello stato di fatto di ciascuna Unità Edilizia e degli spazi pubblici, preliminari alla progettazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, devono essere integrati con la sistematica ricognizione della presenza di locali sotterranei, grotte, anfratti, cunicoli, ventidotti, ecc.

Il Comune potrà utilizzare tali rilevazioni per sviluppare uno studio complessivo del sistema ed un conseguente progetto di recupero e valorizzazione, anche in collaborazione con gli operatori privati interessati..

Considerata l'importanza storico-culturale del sistema, ma anche la complessità degli equilibri ambientali e micro-climatici ad esso connessi, fino alla redazione del progetto di cui sopra, non è ammessa la chiusura o limitazione con muri o diaframmi delle cavità e dei loro accessi; vanno quindi eliminati, ed eventualmente sostituiti con reti e cancellate, i tamponamenti murari realizzati all'imbocco delle grotte.

C - PROGETTO DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI

Per ogni Unità Edilizia è prescritta la redazione di un progetto di massima, degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione comprese nell'Unità Edilizia.

Il progetto di massima, approvato dal Comune, sentita la Commissione Edilizia, costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative e, comunque, il documento preliminare alla presentazione dei progetti per l'esecuzione degli interventi. L'attuazione di detto progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più titoli abilitativi.

Nel caso che il progetto riguardi l'intera Unità Edilizia, tale progetto, integrato dai relativi contenuti, sostituisce a tutti gli effetti il progetto di massima di cui al presente articolo. In ogni caso, il progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di rilascio dei successivi titoli abilitativi.

Il progetto di massima degli interventi deve contenere :

- a) la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
- b) gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
- c) lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
- d) le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
- e) il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le eventuali recinzioni devono essere studiate, adottando preferibilmente soluzioni con siepi o muri in pietra, in coerenza con il contesto del Centro Storico ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico.
- f) la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

D - ANALISI FILOLOGICA

Nelle Unità Edilizie di valore culturale, il progetto di massima deve essere accompagnato dall'analisi filologica degli immobili.

L'analisi filologica, intesa come ricerca preliminare volta alla definizione degli interventi ammissibili nelle singole parti dell'edificio, deve considerare l'intera Unità Edilizia e contenere:

- a) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite;

- b) lo stato di fatto degli edifici, identificato da un rilievo quotato, dalla descrizione delle utilizzazioni in atto, dalle condizioni statiche ed igieniche, dalle informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
- c) lo stato di fatto degli spazi scoperti, rappresentato dal rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, dalle pavimentazioni esterne, dalle recinzioni e dagli elementi fissi che concorrono a caratterizzare l'ambiente.
- d) ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

E - DESTINAZIONI D'USO

Con riferimento all'Art. 15 sono indicate graficamente e nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie le destinazioni d'uso consentite negli edifici e nelle aree comprese nelle Unità Edilizie, per tali destinazioni sono ammesse solo dimensioni compatibili con i caratteri degli edifici e del centro storico.

Sono inoltre indicate:

- con la lettera **S** servizi di interesse comune: attrezzature per il culto, culturali, di rappresentanza, ecc. di interesse pubblico.
- con la lettera **A** attrezzature culturali, associative, ricreative, sale di rappresentanza e di riunioni, ecc. di interesse pubblico.
- con apposite grafie le funzioni principali degli spazi pubblici e le relative sistemazioni: aree verdi, parcheggi, parcheggi indicativi per le attività, piazze pedonali, piazze polifunzionali, percorsi/slarghi pedonali, strade.

Sono indicati i fronti edilizi di maggiore importanza nell'organizzazione funzionale dello spazio pubblico del centro storico, da caratterizzare con l'inserimento al piano terra di attività con rapporto diretto con il pubblico (servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, commercio al minuto, artigianato artistico, mostre, ecc.) e, se necessario, in quantità limitata, di attività diverse compatibili (residenze speciali, studi professionali, ecc.). Su tali fronti non possono essere aperti accessi diretti alle autorimesse. Le eventuali recinzioni non devono interrompere il rapporto del fronte edilizio con gli spazi pubblici e di uso pubblico prospicienti.

Nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie sono indicate, per le Unità Edilizie, le utilizzazioni specifiche caratteristiche da inserire ovvero da mantenere e consolidare; tali utilizzazioni sono precisate con il progetto di massima degli interventi.

Sono indicate le principali aree in cui localizzare parcheggi privati per i pubblici esercizi interni all'Unità Edilizia; il Repertorio Normativo delle Unità Edilizie indica le superfici minime che comunque devono essere riservate a tali funzioni.

Nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie vengono riportate per le Unità Edilizie, le quantità indicative per le destinazioni d'uso non residenziali.

Nel caso che gli interventi propongano, nelle zone di completamento, l'incremento delle destinazioni commerciali, direzionali e artigianali esistenti devono provvedere all'integrazione delle dotazioni di aree a servizi:

- per parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento aggiuntiva; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private; tale quota può essere monetizzata per la realizzazione dei parcheggi pubblici al servizio del Centro Storico.

- per verde o piazze pedonali in misura non inferiore a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento aggiuntiva; tale quota può essere monetizzata per le realizzazioni degli spazi pedonali previsti nel Centro Storico.

La modifica delle destinazioni d'uso in atto, anche senza opere, deve avvenire nel rispetto del PI e comporta comunque il pagamento del contributo di urbanizzazione.

F - INTERVENTI EDILIZI SINGOLI

Si distinguono gli interventi edilizi singoli riguardanti le:

- **Unità Edilizie edificate di valore culturale - classi 1a, 2a, 3a, 4a**
- **Unità Edilizie da assoggettare a ristrutturazione edilizia e/o urbanistica o a nuova edificazione**

Unità Edilizie edificate di valore culturale - classi 1a, 2a, 3a, 4a

Le Unità Edilizie di valore culturale, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche altri edifici o manufatti privi di valore o in contrasto col centro storico.

Le Unità Edilizie di valore culturale sono classificate nelle classi 1a, 2a, 3a, 4a, in base al valore culturale dominante rilevato all'interno di ogni singola Unità Edilizia.

Nel caso l'analisi filologica accerti l'esistenza nell'Unità Edilizia di immobili o parte di immobili con un diverso valore culturale, per tali immobili o parte di essi, sono ammissibili tipi di intervento attribuiti alle classi di diverso valore sulla base dell'analisi filologica stessa.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale sono indicati i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri del Centro Storico e gli eventuali ambiti per la nuova edificazione finalizzata alla riqualificazione architettonica e ambientale con le quantità assegnate nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale in cui non sono individuati edifici da demolire e/o da modificare o non sia assegnato nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie il volume per l'eventuale edificazione, qualora l'analisi filologica accerti l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto col Centro Storico, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione, qualora si tratti di volumi regolarmente assentiti, legittimi o legittimati, mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'Unità Edilizia, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza di cui all'art.21.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale, oltre alle disposizioni generali di cui ai precedenti commi, si applicano le disposizioni specifiche della classe di appartenenza di seguito riportate.

Classe 1a

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come precisati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie per le singole Unità Edilizie, da eseguirsi nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;
- b) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- d) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- e) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- f) restauro e ripristino degli spazi scoperti fatte salve le nuove sistemazioni indicate dal PI;

Classe 2a

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, come precisati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie per le singole Unità Edilizie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- b) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- d) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- e) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- f) restauro e ripristino degli spazi scoperti fatte salve le nuove sistemazioni indicate dal PI;

Classe 3a

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, come precisati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie per le singole Unità Edilizie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;

- b) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- d) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- e) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- f) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica ;
- g) restauro e ripristino degli spazi scoperti fatte salve le nuove sistemazioni indicate dal PI;

Classe 4a

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento , come precisati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie per le singole Unità Edilizie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- b) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare, nei prospetti di valore culturale e ambientale, le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- d) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- e) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei principali caratteri architettonici dell'edificio;
- f) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici mediante l'analisi filologica;
- g) restauro e ripristino degli spazi scoperti fatte salve le nuove sistemazioni indicate dal PI;

Unità Edilizie prive di immobili di valore culturale da assoggettare

a ristrutturazione edilizia e/o urbanistica o a nuova edificazione

Nelle Unità Edilizie prive di immobili di valore culturale sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e nuova edificazione in forme coerenti con i caratteri del Centro Storico, nel rispetto delle previsioni planivolumetriche,

con le modalità e nei limiti di cui alle presenti Norme di Attuazione ed al Repertorio Normativo delle Unità Edilizie.

Sono individuati i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri del Centro Storico.

Per tali edifici, sono consentiti, fino alla attuazione del PI, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto.

G - INTERVENTI EDILIZI COORDINATI

Al fine di assicurare il coordinamento delle opere edilizie nelle singole Unità Edilizie e delle opere di urbanizzazione sono definiti gli “Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria” soggetti a PUA.

Ciascun ambito comprende le “Unità Edilizie” e gli spazi pubblici e/o di uso pubblico da attuare nel contesto degli interventi edilizi.

H - CRITERI PER LA SCENA URBANA

ED IL CONTESTO PERCETTIVO DEL CENTRO STORICO

Per il controllo della Scena Urbana e del contesto percettivo del Centro Storico sono formulate le seguenti direttive:

1 - PARETI ROCCIOSE, EMERGENZE MORFOLOGICO/NATURALISTICHE

Hanno costituito i principali elementi fisici di riferimento nella formazione del Centro Storico e ne costituiscono oggi gli elementi figurativi di massima importanza da salvaguardare e valorizzare.

2 - EDIFICI

Nella Scena Urbana i diversi elementi intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

- a) Per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
- b) Per i fronti dominanti la formetria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
- c) Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la “competizione” con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.
- d) I fronti edilizi aperti con portature, che accolgono percorsi coperti e instaurano un rapporto funzionale e figurativo con lo spazio pubblico, vanno progettati evitando il riferimento a modelli storici e culturali estranei al Centro Storico di Costozza (portici urbani), richiamando piuttosto le tesse, le portature, gli spazi di lavoro al coperto degli edifici agricoli della tradizione locale.

3 - ELEMENTI E MANUFATTI CARATTERISTICI

Nel contesto del Centro Storico assumono grande rilevanza anche elementi e manufatti appartenenti alla tipologia dell'insediamento:

- a) muri in pietra esistenti da mantenere / ripristinare, :
- b) muri da integrare / realizzare ex novo
- c) pilastri, portali da mantenere / ripristinare

Tali opere devono essere eseguite adottando le modalità compositive, i materiali e le lavorazioni tipiche del luogo.

4 - COLORI E MATERIALI

Le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione di Costozza costituiscono il "campionario" di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.

5 - EMERGENZE VEGETAZIONALI

Costituiscono elementi figurativi di grande importanza e di riferimento per gli interventi anche in relazione ai colori che la vegetazione del Centro Storico assume nelle diverse stagioni, in continuità con quella dei parchi delle ville maggiori e con quella dei colli.

Le emergenze segnalate vanno tutelate ed integrate; assunte inoltre come riferimenti per le sistemazioni a verde di nuovo impianto.

6 - PUNTI PER IL CONTROLLO PERCETTIVO DEGLI INTERVENTI

Sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione nel Centro Storico.

I progetti degli interventi devono essere integrati da opportuni elaborati grafici di verifica e simulazione dell'aspetto finale dell'intervento proposto, delle opere edilizie e della vegetazione, rilevabile dai "punti per il controllo" indicati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie.

Tali elaborati evidenzieranno, in primo luogo, la coerenza degli interventi proposti con le direttive di cui al presente articolo.

7 - SPAZI SCOPERTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E PRIVATI

Le sistemazioni ed i materiali di pavimentazione degli spazi scoperti devono essere precisati con progetti specifici a cura del Comune e con i progetti di massima sulla base dei criteri sottoriportati:

- a) Le piazze pedonali e le piazze polifunzionali saranno pavimentate in materiali lapidei coerenti con i caratteri dei luoghi.
- b) I percorsi e gli slarghi pedonali saranno pavimentati in materiali lapidei coerenti con i caratteri dei luoghi. In particolare per il percorso "via Veneto" sarà prevista una pavimentazione in ciottoli e pietrame, con riferimento alle parti superstiti della pavimentazione originaria, le quali, per quanto possibile, saranno recuperate.
- c) I parcheggi saranno pavimentati in materiali lapidei coerenti con i caratteri dei luoghi.
- d) Le strade saranno pavimentate in materiali lapidei coerenti con i caratteri dei luoghi; tale pavimentazione dovrà caratterizzare almeno il primo tratto di "via delle grotte".
- e) Le quote altimetriche per l'esecuzione e/o il rifacimento delle opere di urbanizzazione e, in particolare, delle strade, piazze e percorsi pedonali, in rapporto con edifici di valore culturale, deve essere precisata tenendo conto del livello originario del terreno attorno agli stessi.

Art. 45 Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale

Il PI disciplina gli immobili di interesse storico, architettonico, ambientale presenti all'esterno del Centro Storico con le norme di cui al presente articolo.

Il PI definisce l'ambito di tutela degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui.

All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

1) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono quelle stabilite dalle NTO del PI e dall'allegato "Repertorio Normativo". Per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela.

Per tutti gli edifici, di interesse storico, architettonico, ambientale e non, inclusi negli ambiti di tutela sovrapposti alla Zona E sono consentite, oltre alle destinazioni della zona agricola, le seguenti: residenze, pubblici esercizi, negozi, artigianato di servizio e artistico, attività culturali, sociali, ricreative ed assimilabili purchè compatibili con i valori da tutelare.

2) Disciplina degli interventi negli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale

Gli edifici sono individuati nelle planimetrie del PI e classificati in base al loro valore culturale che viene espresso mediante "gradi di tutela" che determinano prescrizioni vincolanti per gli interventi.

Attraverso la formazione di PUA, nel rispetto dei criteri di tutela e valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, preve specifiche e documentate analisi sui manufatti, è possibile prevedere anche interventi edilizi diversi da quelli conseguenti ai gradi di tutela fissati, compreso l'ampliamento nel rispetto degli indici di zona.

Negli interventi finalizzati al recupero o alla valorizzazione degli edifici classificati, qualora sia riconosciuto opportuno procedere alla demolizione di edifici o parti di edifici non di pregio all'interno degli ambiti, è consentito il trasferimento del volume demolito in zone con conforme destinazione urbanistica, nel rispetto della specifica normativa.

Edifici con grado di tutela A

Edifici vincolati ai sensi della L. 1089/1939 e gli altri edifici di rilevante valore storico, architettonico, ambientale che conservano i caratteri significativi dell'organismo edilizio.

Negli edifici con grado di tutela A sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione dell'edificio e delle sue pertinenze mediante la eliminazione delle superfetazioni, la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie nonché dei rapporti con l'ambiente circostante.

Per i fabbricati o i corpi di fabbrica di cui viene documentato l'inserimento in epoca posteriore al 1940, nonché per le parti di edificio trasformate dopo tale anno, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e, se di competenza, la Soprintendenza ai Monumenti, può imporre interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione, se contrastanti con i valori ambientali e architettonici.

Edifici con grado di tutela B

Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, sostanzialmente intatti nei caratteri generali oppure parzialmente modificati, ma in modo reversibile.

Negli edifici con grado di tutela B sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, finalizzati alla riqualificazione dell'edificio e delle sue pertinenze, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto dei caratteri originari e del loro rapporto con l'ambiente circostante che dovranno essere analiticamente documentati in sede di richiesta di intervento.

E' ammessa la possibilità di interpretare con materiali e forme attuali il compimento di parti mancanti o irrimediabilmente compromesse.

Per i fabbricati o i corpi di fabbrica di cui viene documentato l'inserimento in epoca posteriore al 1940, nonché per le parti di edificio trasformate dopo tale anno, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e, se di competenza, la Soprintendenza ai Monumenti, può imporre interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione, se contrastanti con i valori ambientali e architettonici.

Edifici con grado di tutela "C":

Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale minori; edifici di interesse documentario e/o ambientale.

Negli edifici con grado di tutela "C" sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, finalizzati alla riqualificazione dell'edificio e delle sue pertinenze, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto dei caratteri originari e del loro rapporto con l'ambiente circostante che dovranno essere analiticamente documentati in sede di richiesta di intervento.

E' ammessa la possibilità di interpretare con materiali e forme attuali il compimento di parti mancanti o irrimediabilmente compromesse.

Edifici con grado di tutela D :

Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale di minori, edifici di interesse documentario e/o ambientale che hanno subito modifiche sostanziali nei caratteri.

Negli edifici con grado di tutela D sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, finalizzati alla riqualificazione dell'edificio e delle sue pertinenze, in funzione delle attuali esigenze e a diverse necessità d'uso, ma nel rispetto dei caratteri originari e del loro rapporto con l'ambiente circostante che dovranno essere analiticamente documentati in sede di richiesta di intervento.

E' ammessa la possibilità di interpretare con materiali e forme attuali il compimento di parti mancanti o irrimediabilmente compromesse.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento possono essere consentiti solo se garantiscono il mantenimento e il recupero degli elementi di valore culturale individuati sulla base di una specifica analisi storica dell'edificio, illustrata da rilievi e accertamenti in sito atti a garantire una completa informazione sulle caratteristiche dell'edificio nonché sulle tecniche e materiali usati nella costruzione.

Gli interventi di ampliamento possono essere concessi per una sola volta con atto da trascriversi nei registri immobiliari.

Il Sindaco può consentire la demolizione e ricostruzione di parti prive di valore culturale se indispensabili alla funzionalità dell'edificio.

Non è consentito l'inserimento di elementi estranei ai caratteri tipologici dell'edificio.

3) Disciplina degli interventi entro gli ambiti degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale

Gli interventi sono quelli previsti dal PI per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela e devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli edifici di interesse culturale. A tal fine il Comune, sentita la commissione edilizia può imporre altezze, distacchi e allineamenti diversi da quelli di zona, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione dell'ambito soggetto a tutela.

4) Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

Se non già prevista dal progetto, può essere prescritta la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di interesse storico, artistico o culturale.

5) Interventi mediante strumenti urbanistici attuativi

Il PUA può prevedere nel rispetto delle norme generali della zona, oltre agli interventi sopra specificati, anche demolizioni, ricostruzioni e nuove costruzioni purché dirette alla riqualificazione ambientale, nel rispetto dei valori culturali esistenti.

Le altezze e i distacchi vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

6) Documentazione richiesta

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché per le demolizioni, ricostruzioni e nuove costruzioni, i progetti devono allegare, oltre quanto prescritto dal Regolamento Edilizio la seguente documentazione:

- a) per gli edifici lo stato di fatto mediante il rilievo quotato, le destinazioni d'uso, le condizioni statiche ed igieniche, una documentazione sulla tipologia con le informazioni sui materiali e tecnologie usate nella costruzione, nonché la eventuale analisi storica sulle trasformazioni dell'edificio.
- b) per gli spazi esterni, lo stato di fatto mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, con specificazione della specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni ed ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

Art. 46 Criteri per l'uso dei colori

Non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà.

Per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. È vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio (ad esempio il solo contorno di un negozio)

Nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.

Edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni, diverse ai fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.

In una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.

Negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc. è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le comici delle finestre.

La colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.

E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.

Non è prevista la tinteggiatura di edifici in intonaco naturale, cioè previsti originariamente privi di colore. In questi casi si prescrive la semplice pulizia dell'intonaco.

Art. 47 Parchi e giardini storici e spazi scoperti privati di interesse ambientale

Il PI individua nel Repertorio Normativo la presenza di parchi e dei giardini storici e gli spazi scoperti privati di interesse ambientale da tutelare sulla base delle seguenti disposizioni:

- a) la conservazione dei parchi, dei giardini e degli spazi scoperti avviene mediante interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- b) In caso di riassetto del giardino privato o l'area a verde o di intervento edilizio di nuova costruzione o ristrutturazione totale dovrà essere presentato un progetto del verde redatto da tecnico abilitato in materia composto da: relazione tecnica dello stato di fatto con rilievo dendrologico e motivazioni degli eventuali abbattimenti, planimetria riportante le alberature destinate all'abbattimento, relazione di progetto, documentazione fotografica e relativa planimetria di progetto
- c) sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
- d) è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
- e) le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico - ambientale, non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fitosanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie.

CAPO II - La struttura insediativa residenziale

Art. 48 Zone B, C1 e C2

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone nel Repertorio Normativo con riferimento all'art.15. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono realizzabili solo se compatibili e se sono presenti le dotazioni obbligatorie di parcheggi.

Modalità di intervento

Sono indicate nel Repertorio Normativo; la dove non sia obbligatoria è comunque sempre consentita la formazione di PUA.

Qualora il PUA non sia esteso all'intera zona è prescritta la redazione di un progetto di coordinamento urbanistico sulla base del quale il Consiglio Comunale definirà l'ambito dei PUA come stralci funzionali.

Sono ammessi gli "Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale" specificatamente indicati.

Interventi

Oltre agli interventi sugli edifici esistenti disciplinati dal precedente art. 29 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle NTO:

Disciplina degli interventi

I parametri e gli indici sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone, i distacchi sono fissati dall'art.21 nel caso di interventi dirette o dal PUA.

Nella progettazione dei PUA e anche negli interventi diretti vanno evitati o ridotti il più possibile i nuovi accessi sulla viabilità.

Gli accessi carrai dovranno essere rientranti rispetto alla linea esterna di recinzione di un minimo di 5m, per permettere la sosta dei veicoli senza intralciare la viabilità.

Art. 49 Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale:

Il PI individua con apposita simbologia nelle tavole 1 e 2 e nel Repertorio Normativo "Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale".

In corrispondenza di tale indicazione, con possibilità di precisarne la posizione in sede di titolo abilitativo, anche in presenza di saturazione degli indici di edificabilità della zona, qualora esistenti, e in aggiunta ai volumi preesistenti, è consentita la costruzione di un nuovo edificio, se necessario, in ampliamento a edificio esistente, con volume non maggiore di mc. 600.

Il progetto degli Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale deve prevedere:

- a) la riqualificazione complessiva degli spazi pertinenziali di proprietà, con riordino dell'esistente anche attraverso la demolizione e la ricomposizione dei volumi incongrui.
- b) la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada che dovranno essere rientranti rispetto alla linea esterna di recinzione di un minimo di 5m, per permettere la sosta dei veicoli senza intralciare la viabilità.
- c) l'eventuale integrazione delle opere di urbanizzazione

Il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione è subordinato:

- a) all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione, ovvero all'impegno di eseguirle contestualmente/preliminarmente alla costruzione, qualora dette opere fossero carenti.
- b) alla costituzione di un vincolo di non alienazione dei fabbricati prima che siano trascorsi 10 anni dalla loro costruzione. Il periodo di validità di tale vincolo può essere ridotta con provvedimento del Consiglio Comunale, per cause eccezionali, da documentare puntualmente da parte del richiedente. E' comunque ammessa l'alienazione all'interno dello stesso nucleo familiare.
- c) alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo in cui l'avente titolo assume l'impegno ad assolvere preliminarmente o contestualmente agli interventi edilizi gli adempimenti previsti ai punti precedenti, fissando in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

Il volume di mc.600 sopra indicato tiene già conto del raggiungimento della quota massima aggiuntiva di indice riservato per elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.14, gli "Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale" sono pertanto tenuti al raggiungimento dei requisiti di sostenibilità ambientale almeno corrispondenti al 20%.

CAPO III - La struttura degli insediamenti produttivi

Art. 50 Zona D1

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone nel Repertorio Normativo con riferimento all'art.15.

Modalità di intervento

Sono indicate nel Repertorio Normativo; la dove non sia obbligatoria è comunque sempre consentita la formazione di PUA.

Qualora il PUA non sia esteso all'intera zona è prescritta la redazione di un progetto di coordinamento urbanistico sulla base del quale il Consiglio Comunale definirà l'ambito dei PUA come stralci funzionali.

Interventi

Oltre agli interventi sugli edifici esistenti disciplinati dal precedente art. 29 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:

- a) superficie coperta non maggiore del 60% della superficie fondiaria, senza computare le attrezzature di servizio e tecnologiche.
- b) distacchi disciplinati dal precedente art. 21, salvo il distacco dalle strade che non deve essere minore a m. 10, un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.

Disciplina degli interventi

I parametri e gli indici sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone, i distacchi sono fissati dall'art.21 nel caso di interventi dirette o dal PUA.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti devono essere previsti, all'interno dei lotti, appositi spazi per la sosta dei veicoli, nonché spazi da sistemare a verde con alberature ad alto fusto nella misura minima del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio.

Art. 51 Zona D2

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone nel Repertorio Normativo con riferimento all'art.15.

Modalità di intervento

Sono indicate nel Repertorio Normativo; la dove non sia obbligatoria è comunque sempre consentita la formazione di PUA.

Qualora il PUA non sia esteso all'intera zona è prescritta la redazione di un progetto di coordinamento urbanistico sulla base del quale il Consiglio Comunale definirà l'ambito dei PUA come stralci funzionali.

Interventi

Oltre agli interventi sugli edifici esistenti disciplinati dal precedente art. 29 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:

- a) superficie lorda di pavimento non maggiore al 80% della superficie fondiaria, distribuita anche su più piani
- b) distacchi disciplinati dal precedente art. 21, salvo il distacco dalle strade che non deve essere minore a m. 10, un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.

Disciplina degli interventi

I parametri e gli indici sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone, i distacchi sono fissati dall'art.21 nel caso di interventi dirette o dal PUA.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti devono essere previsti, all'interno dei lotti, appositi spazi per la sosta dei veicoli, nonché spazi da sistemare a verde con alberature ad alto fusto nella misura minima del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione d'uso a parcheggio di aree private, nella misura di mq. 20 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Art. 52 Zona D3.1

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone nel Repertorio Normativo con riferimento all'art.15.

Modalità di intervento

Sono indicate nel Repertorio Normativo; la dove non sia obbligatoria è comunque sempre consentita la formazione di PUA.

Qualora il PUA non sia esteso all'intera zona è prescritta la redazione di un progetto di coordinamento urbanistico sulla base del quale il Consiglio Comunale definirà l'ambito dei PUA come stralci funzionali.

Interventi

Gli interventi sono definiti per le singole zone dal Repertorio Normativo, con schede progettuali o, in assenza, con progetti unitari di sistemazione urbanistica e ambientale, approvati dal Comune, redatti sulla base dei seguenti criteri:

- a) - Sistemazione plano-altimetrica del territorio tenendo conto delle caratteristiche geomorfologiche del suolo e del sottosuolo,
- b) - Valorizzazione delle aree naturali e del sistema alberato e arbustivo esistente, che potrà essere modificato e integrato con specie arboree tipiche dei luoghi, per qualificare le visuali più significative e le aree destinate alle singole attività.

L'attuazione di detti progetti può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più titoli abilitativi. Il progetto di massima, che può essere ulteriormente precisato in sede di titolo abilitativo, deve contenere :

- a) la configurazione planivolumetrica, in scala 1:500, delle aree e degli edifici, della sistemazione degli spazi scoperti, delle eventuali recinzioni;
- b) gli accessi pedonali e carrabili, l'organizzazione degli spazi di sosta dei veicoli, le eventuali opere di urbanizzazione comprese;
- c) le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte.

Disciplina degli interventi

I parametri e gli indici sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone, i distacchi sono fissati dall'art.21 nel caso di interventi dirette o dal PUA.

La superficie a parcheggio deve essere dimensionata in rapporto al tipo di utilizzazione e alla presunta affluenza degli utenti, e non può essere inferiore alla superficie lorda di pavimento degli edifici.

Le nuove costruzioni devono rapportarsi con l'ambiente rurale e con i valori ambientali del sito.

Art. 53 Attività artigianali, industriali, commerciali, turistiche/ricettive esistenti da riqualificare

Generalità

Gli interventi urbanistico - edilizi devono rispettare quanto disposto dal presente articolo, dalle norme ad esso correlate e dalle disposizioni specifiche stabilite per ogni attività nelle schede di progetto (di cui al previgente PRG) allegate alle NTO

Le disposizioni delle schede di progetto, prevalgono su quelle riportate nelle planimetrie del PI e su quelle del presente articolo.

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe e dell'elenco delle ditte rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità delle previsioni.

Nel caso di difformità tra il perimetro e le superfici risultanti dalle planimetrie catastali riportate nelle schede di progetto, dalle planimetrie del PI e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati dal rilievo topografico ai fini sia della istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle aree e delle opere previste.

Destinazioni d'uso

Nell'ambito delle singole zone sono consentite le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PI

Sono inoltre consentite le destinazioni accessorie per gli uffici dell'azienda, per la residenza del custode, titolare o collaboratore, nei limiti indicati nella scheda di progetto.

Le utilizzazioni in atto possono, comunque, essere sostituite da altre solo se appartenenti al medesimo tipo di destinazione d'uso.

Interventi

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti, in diretta attuazione del PI, gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ricostruzione della superficie coperta e/o della superficie di pavimento esistenti, ampliamento, nuova costruzione, adeguamento tecnologico, nel rispetto delle prescrizioni specifiche stabilite nelle schede di progetto.

I nuovi interventi edilizi devono:

- a) 1 - rispettare il volume, la superficie coperta e l'altezza indicati nei valori massimi nelle schede di progetto;
- b) 2 - essere contenuti negli ambiti indicati nelle schede di progetto; il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare detti ambiti senza aumento di volume e/o superficie coperta consentiti dal PI
- c) 3 - rispettare, salvo i diversi distacchi indicati nelle schede di progetto:
 - 1) il distacco minimo di m 3,00 dal perimetro di zona;
 - 2) il distacco dai confini, non inferiore alla metà dell'altezza della fronte prospettante con un minimo di m 5,00;
 - 3) la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non inferiore a m 10,00.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti, con il carattere dei luoghi e in particolare con la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito e con la

configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi, risultanti nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

Parcheggi

Per gli interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione sono prescritte, oltre ai parcheggi privati di legge, le dotazioni di parcheggio nelle quantità indicate nelle schede di progetto.

Opere di urbanizzazione e salvaguardia dell'inquinamento ambientale

Gli interventi sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- a) accessi e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- b) impianti tecnologici : approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.

Ogni progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante.

Il Sindaco ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

Convenzione

Gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, sono soggetti alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, che disciplini l'intera area con riferimento alle prescrizioni indicate nelle schede di progetto ed in particolare :

- a) la presenza delle opere di urbanizzazione ritenute dal Comune necessarie per lo sviluppo dell'attività e delle opere necessarie al trattamento o allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- b) la prevenzione degli inquinamenti, nel rispetto delle leggi;
- c) le condizioni di lavoro;
- d) la sistemazione dei luoghi e la tutela del paesaggio.

CAPO IV - Zone significative

Art. 54 Disposizioni specifiche per le zone significative

La Tavola 2 indica per le parti del territorio significative agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, modalità, tipi e caratteri degli interventi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso apposite simbologie.

A) Generalità degli interventi

Disposizioni che precisano e dettagliano il contenuto della tavola anche attraverso il riferimento al Repertorio Normativo :

B) Caratteri specifici degli interventi

- 1) **Piazze pedonali:** prescrizione di caratterizzare gli interventi con elementi spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale, pavimenti, alberati e, a seconda delle loro dimensioni, anche attrezzati; potranno assumere forme diverse da quelle indicate.

Costituisce criterio orientativo d'intervento che sarà poi precisato in sede di intervento diretto o di Strumento Urbanistico Attuativo.

- 2) **Percorsi pedonali:** sono indicative di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; in base allo studio di dette relazioni possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, prevedendone dimensione e materiali adeguati agli insediamenti che ne usufruiranno. Costituisce oggetto di verifiche obbligatorie sulla base delle quali dovranno essere determinati i vincoli dell'intervento.
- 3) **Percorsi ciclabili:** sono indicative di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; in base allo studio di dette relazioni possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, prevedendone dimensione e materiali adeguati agli insediamenti che ne usufruiranno. Costituisce oggetto di verifiche obbligatorie sulla base delle quali dovranno essere determinati i vincoli dell'intervento.
- 4) **Sedi stradali:** sono indicative di tracciati e relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; in base allo studio di dette relazioni possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali. Costituisce oggetto di verifiche obbligatorie sulla base delle quali dovranno essere determinati i vincoli dell'intervento.
- 5) **Progettazione urbanistica unitaria:** indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intera area perimetrata nella tavola del PI . Le previsioni non rientranti nella prima fase realizzativa, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà quadro di riferimento per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, quadro guida per la definizione del disegno urbano e architettonico. Costituisce prescrizione direttamente vincolante per l'intervento.
- 6) **Coni visuali significativi:** prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina, articolando opportunamente i

volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni. Costituisce oggetto di verifiche obbligatorie sulla base delle quali dovranno essere determinati i vincoli dell'intervento.

- 7) **Alberature esistenti e di nuovo impianto:** da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree. Costituisce criterio orientativo d'intervento che sarà poi precisato in sede di intervento diretto o di Strumento Urbanistico Attuativo.

- 8) **Aree a verde privato:** Costituisce prescrizione direttamente vincolante per l'intervento.

Le aree scoperte sono sistemate a giardino, a parco o ad eventuali usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto nel rispetto dei valori culturali ed ambientali esistenti.

E' prescritta la sistemazione e la manutenzione delle aree scoperte e degli elementi vegetazionali e di arredo di pregio esistenti.

E' vietata la sostituzione o integrazione delle alberature esistenti con specie non coerenti con i caratteri del parco nonché lo smembramento delle aree e la separazione tra aree pertinenziali, edifici e contesto ambientale, che possano compromettere l'integrità dei beni e le relazioni con le aree aperte circostanti.

I sentieri ed i percorsi pedonali segnati con apposita grafia dovranno essere aperti all'uso pubblico.

- 9) **Aree a servizi** Le aree sono indicative di modalità di utilizzo della quota primaria dei servizi nell'organizzazione degli interventi. In sede di strumento urbanistico attuativo tali spazi dovranno comunque essere calcolati e precisati secondo le norme vigenti e le caratteristiche dell'insediamento proposto a condizione che non ne venga diminuita la superficie indicata in grafia. Costituisce criterio orientativo d'intervento che sarà poi precisato in sede di intervento diretto o di Strumento Urbanistico Attuativo.

- 10) **Aree per parcheggi** Le aree sono indicative di modalità di utilizzo della quota primaria dei servizi nell'organizzazione degli interventi. In sede di strumento urbanistico attuativo tali spazi dovranno comunque essere calcolati e precisati secondo le norme vigenti e le caratteristiche dell'insediamento proposto a condizione che non ne venga diminuita la superficie indicata in grafia. Costituisce criterio orientativo d'intervento che sarà poi precisato in sede di intervento diretto o di Strumento Urbanistico Attuativo.

- 11) **Aree per la mitigazione dell'impatto degli insediamenti produttivi:** Costituisce prescrizione direttamente vincolante per l'intervento.

Le aree sono finalizzate alla mitigazione dell'impatto degli insediamenti produttivi mediante la qualificazione degli spazi scoperti dei lotti e, in particolare, dei bordi esterni rivolti verso gli spazi aperti.

Le aree per la mitigazione dell'impatto non possono essere coperte da edifici pur concorrendo all'edificabilità della zona.

La sistemazione ambientale dovrà prevedere una cortina composta di alberi ed arbusti, scelti tra le specie autoctone, dello spessore minimo di ml.5, lungo il confine verso gli spazi aperti.

Gli interventi di sistemazione ambientale dovranno essere definiti sulla base di un progetto unitario, integrato nello Strumento Urbanistico Attuativo quando richiesto, ed essere attuati prima o contestualmente agli interventi edilizi.

C) Tipologia degli interventi

Disposizioni complementari costituite da criteri orientativi d'intervento che saranno poi precisati in sede di intervento diretto o di Strumento Urbanistico Attuativo.

- a) **Intervento isolato:** tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità continue.
- b) **Intervento coordinato:** tutti gli edifici connessi tra loro dal simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, che potranno essere isolate, a schiera, in linea, a cortina o a corte, dovranno essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi. Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

D) Interventi sull'esistente edificato

La tavola individua gli edifici di interesse storico-artistico-ambientale e culturale ricadenti nelle zone significative ed i relativi ambiti di tutela e i gradi di tutela.

Utilizzazioni da modificare

- attività produttive da bloccare
- attività produttive da trasferire

Trattasi di edifici con attività non coerenti con l'insediamento circostante, per i quali fino al permanere dell'incompatibilità delle condizioni produttive, si applicheranno le restrizioni negli interventi di cui all'art. 8.

La cessazione delle condizioni di cui sopra deve essere esaurientemente documentata e dovrà essere oggetto di specifici accertamenti da parte dell'Amministrazione Comunale.

F) Disposizioni del Repertorio Normativo relativamente al tipo di intervento

SF - In quest'area valgono le seguenti disposizioni:

- a) E' consentito il mantenimento delle utilizzazioni esistenti: agricola, residenziale, artigianale, commerciale, ecc., con esclusione delle utilizzazioni non compatibili con il prevalente carattere abitativo.
- b) E' consentito l'uso di edifici non utilizzati e la modifica delle utilizzazioni esistenti negli interventi volti alla residenza, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio e artistico, ai servizi pubblici e di interesse pubblico.
- c) Rilascio del titolo abilitativo in diretta attuazione del PI per gli edifici esistenti
- d) E' sempre consentito da parte del Comune o dei privati procedere alla formazione di un PUA anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque con un massimo di 3 mc/mq., sempre nel rispetto delle disposizioni specifiche di zona. In tal caso la tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo.
- e) Non è consentita la costruzione di nuovi edifici se non in attuazione dello strumento urbanistico attuativo di cui sopra.

RT - In quest'area valgono le seguenti disposizioni:

- a) E' consentito il mantenimento delle utilizzazioni esistenti: agricola, residenziale, artigianale, commerciale, ecc., con esclusione delle utilizzazioni non compatibili con il prevalente carattere abitativo.
- b) E' consentito l'uso di edifici non utilizzati e la modifica delle utilizzazioni esistenti negli interventi volti alla residenza, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio e artistico, ai servizi pubblici e di interesse pubblico.
- c) Rilascio del titolo abilitativo in diretta attuazione del PI per gli edifici esistenti
- d) E' sempre consentito da parte del Comune o dei privati procedere alla formazione di un PUA anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, nel rispetto degli indici e delle disposizioni specifiche di zona.
- e) Non è consentita la costruzione di nuovi edifici se non in attuazione del PUA.

C - In quest'area valgono le seguenti disposizioni:

- a) Rilascio del titolo abilitativo in diretta attuazione del PI nel rispetto degli indici e delle disposizioni specifiche di zona.
- b) E' sempre consentito da parte del Comune o dei privati procedere alla formazione di un PUA anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, nel rispetto degli indici e delle disposizioni specifiche di zona. In tal caso la tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dal PUA.

E - In quest'area valgono le seguenti disposizioni:

- a) Rilascio del titolo abilitativo in diretta attuazione del PI per gli edifici esistenti
- b) E' sempre consentito da parte del Comune o dei privati procedere alla formazione di un PUA nel rispetto degli indici e delle disposizioni specifiche di zona; la tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dal PUA.
- c) Non è consentita la costruzione di nuovi edifici se non in attuazione dello strumento urbanistico attuativo di cui sopra.

TITOLO VI – Struttura agricola rurale

Art. 55 Zona E

Nella zona E sono consentiti gli interventi edilizi eseguiti ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia.

Sono consentite inoltre le attività di ricezione e ospitalità agrituristica e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla L.R. 28/2012 e dalla L.R. 11/04.

Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti

Fatte salve le disposizioni per gli immobili ricadenti nella struttura storica di cui all'art.48 delle presenti norme, sono consentiti negli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modifiche, purché eseguiti nel rispetto della tipologia originaria e con le disposizioni di cui alla L.R. 11/2004.

Edificabilità

Disposizioni generali

- a) All'interno delle zona E sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo– produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
- b) Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - 1) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
 - 2) impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
 - 3) interventi di cui alla L.R. 11/2004.
- c) Le nuove necessità residenziali devono essere prioritariamente soddisfatte attraverso il recupero delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo, qualora la stessa non sussista;
- d) La realizzazione di ampliamenti o nuovi edifici è subordinata all'esaurimento delle possibilità di recupero o riqualificazione delle costruzioni esistenti;
- e) In particolare per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si dovrà porre particolare attenzione alla situazione esistente con la quale l'intervento di progetto dovrà armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
 - 1) inclinazione delle falde, sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
 - 2) dimensione o allineamento dei fori;

- 3) paramenti di finitura esterni;
 - 4) manti di copertura.
- f) Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e formetrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.

Norme di altezza e distanza

Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 6.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune;

Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall'art.21 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.

Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade non deve essere inferiore a 20mt. Fatto salvo eventuali allineamenti con le preesistenze.

Caratteri tipologici degli edifici

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dell'ambiente agricolo e dei caratteri dell'edilizia tradizionale, sulla base dei seguenti criteri da assumere a titolo indicativo:

- edificio coperto da tetto a falde e manto in coppi tradizionali, per gli annessi rustici – strutture agricole produttive, è ammesso l'uso di coppi in cemento di colore rosso o marrone;
- murature perimetrali con finiture esterne del tipo tradizionale;
- scale disposte all'interno dell'edificio;
- edificio privo, ai piani superiori, di terrazze o poggiali sporgenti, dalle pareti esterne.
- non è consentita la realizzazione di tetti piani e l'inserimento di terrazze in copertura in quanto non trovano riscontro nella consuetudine costruttiva rurale

Tutela ambientale

Gli interventi ammessi nel territorio agricolo devono rispettare i caratteri ambientali definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia podereale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla rete delle strade, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc.

A tal fine deve essere garantita:

- a) la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- b) il mantenimento delle alberature di valore ambientale, sostituendo gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- c) il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati, (alberature, piantate, siepi, ecc) il cui pregio naturalistico o valore storico - ambientale, vengono accertati nel corso delle indagini preliminari agli

interventi di attuazione del PI, con possibilità di integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi;

- d) il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; i percorsi dovranno essere sistemati con fondo stradale naturale;
- e) le fasce laterali ai percorsi possono, sulla base di apposito progetto approvato dal Comune, essere acquisite o convenzionate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta;
- f) i fossi poderali della rete scolante, non possono essere chiusi o tombinati, salvo il tombinamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla-osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica. In caso di inadempienza il Dirigente dell'Ufficio Tecnico ordina il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa per le opere di ripristino, anche se eseguite dal Comune, sarà a carico delle ditte inadempienti;
- g) Le recinzioni devono essere realizzate con materiali naturali, (siepi, muretti in pietra, in mattoni, limitatamente alla porzione riguardante l'accesso carraio, le cui pilastrature non dovranno essere più alte di ml.2, o staccionate in legno, ecc.), ovvero, con cancellate o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali. Manca l'indicazione di cosa e come devono essere le recinzioni oltre l'accesso, ad esempio nel fronte-strada e con altre proprietà;
- h) L'accesso carraio deve essere ricavato in arretrato rispetto alla linea della recinzione di minimo m.5 o in alternativa motorizzato con apertura automatica.

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- a) incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio fluviale
- b) orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- c) sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Art. 56 Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola

Per i fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola gli interventi urbanistico - edilizi devono rispettare quanto disposto dal presente articolo, dalle norme ad esso correlate e dalle disposizioni specifiche stabilite nelle schede normative allegate al PI e al previgente PRG.

Le disposizioni delle schede di progetto, prevalgono su quelle riportate nelle planimetrie del PI e su quelle del presente articolo.

Per tutte le schede, viene fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione dei danni derivanti dai campi magnetici generati dagli elettrodotti, L.R. n. 27/1993 e successive modificazioni, se presenti sul territorio.

La riconversione degli annessi rustici non più funzionali, preclude la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato e nel fondo di proprietà.

Gli interventi sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- a) accessi e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- b) impianti tecnologici : approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, smaltimento delle acque reflue, ecc.

Ogni progetto deve comprendere:

- a) la sistemazione delle aree esterne di pertinenza con l'indicazione delle modalità di messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra specie arboree locali, in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante
- b) la descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste, l'individuazione dei parcheggi pertinenziali e delle dotazioni indicate dalla scheda
- c) la valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a:

- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni dalle aree di pertinenza dell'edificio;
- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
- c) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- d) stipula di una convenzione nella quale si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

Art. 57 Serre e vivai

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dall'art. 5, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa, nonché dalle norme tecniche approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale N. 172 del 03 febbraio 2010 relativamente agli allegati A-B-C.

La realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire e vincolata all'obbligo di realizzare fasce vegetative perimetrali di mascheramento, costituite da siepi o filari di alberi di specie autoctone

La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive nell'allegato A alla D.G.R n. 172 del 3 febbraio 2010. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;

L'imprenditore agricolo munito dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di cui al comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 12 aprile 1999, n. 19, può vendere al dettaglio i prodotti che completano ed integrano quelli provenienti dall'azienda orto-floro-vivaistica a condizione che:

- a) la superficie massima destinata alla vendita dei prodotti di complemento non superi il dieci per cento della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e comunque non ecceda il limite di 250 mq;
- b) il volume massimo dei ricavi derivati dalla vendita dei prodotti di complemento non superi il trentacinque per cento del totale dei ricavi dell'azienda orto-floro-vivaistica; in tal caso dovrà essere ricavato uno spazio parcheggio all'esterno pari almeno al doppio della superficie destinata a queste ultime attività.

I progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella 1 contenuta nell'allegato A DGR n. 172 del 3 febbraio 2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici.

Qualora il nuovo progetto preveda parametri non conformi al prospetto riportato nella tabella 1, dovrà essere redatta una Relazione Tecnica Specialistica da parte di un tecnico abilitato, per giustificare i parametri non conformi.

Il progetto deve essere corredato dalla Scheda Tecnica d'Intervento composta da una parte generale e da una o più parti specifiche a seconda delle diverse tipologie delle serre in progetto. Il fac-simile della scheda tecnica è contenuto nell'allegato A alla delibera di giunta. Una volta esaurita la finalità per la quale sono state realizzate le serre oggetto del presente provvedimento devono essere rimosse e non è ammesso un diverso utilizzo né il cambio di destinazione d'uso del relativo volume/superficie.

Gli ombrai, utilizzati quali mezzi di protezione delle colture dall'eccesso di intensità luminosa, debbano seguire nel procedimento autorizzativo finalizzato alla loro realizzazione quello previsto per le serre mobili, in quanto a queste strutture sono funzionalmente assimilabili.

Art. 58 Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo

In assenza dei requisiti di cui all'art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Tale manufatto dovrà:

- a) avere dimensioni inferiori a 10 mq e altezza inferiore a 2,30 m;
- b) essere realizzato in legno;
- c) essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità.

Art. 59 Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici e attività di recupero di residui verdi compostabili

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.

Tali strutture devono rispettare le distanze previste dalla L.R. 11/2004, cui sono soggetti gli insediamenti zootecnici ai quali risultano collegate.

È inoltre ammessa l'attività di recupero di residui verdi compatibili, rappresentati da rifiuti lignocellulosici derivanti dalla manutenzione del verde ornamentale e/o da operazioni e produzioni agricole, autorizzata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004.

Art. 60 Allevamenti zootecnici intensivi

La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla L.R. 11/2004.

Per allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.

Si richiama quanto previsto dalla D.G.R.V. n.7949/1989, come aggiornata dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lett.d, comma1, art.50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole
- dai confini di proprietà
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

Art. 61 Allevamenti zootecnici non intensivi

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti NTO.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo, così come previsto dalla L.R. 11/2004.

Gli allevamenti non intensivi e le relative strutture di stoccaggio dei reflui zootecnici, devono distare almeno ml 15.00 dai confini di proprietà e, salvo i casi di accorpamento, ml 20.00 dai fabbricati.

TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 62 Aree a servizi

Le Aree a servizi sono così distinte :

Fa – Aree per l'istruzione

Fbp – Aree per attrezzature di interesse comune civili

Fbr – Aree per attrezzature di interesse comune religiose

Fc – Aree a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport

Fcp – Aree a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport private

Fd – Aree per parcheggi

Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
- c) adeguamento alle disposizioni dei regolamenti comunali in ordine all'altezza dei vani, nel rispetto dei distacchi di cui al precedente art. 22.

In tutte le aree a servizi di cui al presente articolo i progetti per interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono essere estesi all'intera area di proprietà ovvero corredati da un progetto urbanistico unitario esteso all'intera area di proprietà.

Il Consiglio Comunale può consentire la realizzazione e disciplinare la gestione dei servizi e delle attrezzature anche a privati.

Fa – Aree per l'istruzione

Le attrezzature per l'istruzione sono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, ecc.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia e per i distacchi le norme del precedente art. 21.

L'area scoperta deve risultare possibilmente accorpata ed essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino.

Fbp – Aree per attrezzature di interesse comune civili

Comprendono le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile, altri servizi assimilabili e compatibili.

L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Nelle nuove costruzioni valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 50% dell'area
- altezza non maggiore a m. 8,5
- distacchi disciplinati dal precedente art. 10.
- superficie a parcheggio non inferiore ad 1mq/mq di superficie lorda di pavimento, comunque proporzionata all'affluenza di pubblico calcolata.

Fbr – Aree per attrezzature di interesse comune religiose

Comprendono gli edifici per il culto e le opere connesse, quali le attrezzature culturali, sportive, ricreative, per l'istruzione, ecc.

Nelle nuove costruzioni valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 70% dell'area; non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti;
- altezza massima, non maggiore a m. 8, con esclusione dei campanili e delle chiese, che possono raggiungere altezze superiori;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11.
- superficie a parcheggio non inferiore ad 1mq/mq di superficie lorda di pavimento, comunque proporzionata all'affluenza di pubblico calcolata; i sagrati delle chiese non vanno considerati superfici a parcheggio.

Fc – Aree a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport

Comprendono:

- a) parchi e giardini attrezzati per il gioco e il tempo libero;
- b) attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.
- c) le aree boscate pubbliche;
- d) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi.

L'utilizzazione viene definita dal progetto unitario dell'intera area, approvato dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 25% dell'area interessata dall'intervento;
- distanza dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore a m. 10;
- altezza degli edifici, non superiore a m. 7 salvo esigenze particolari (palestre, gradinate, ecc.);
- superficie a parcheggio proporzionata all'affluenza di pubblico calcolata.

Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Fd – Aree per parcheggi

Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sottosuolo.

Fcp – Aree a verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport private

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone dal Repertorio Normativo con riferimento a quelle di seguito elencate:

- a) attrezzature ricettive, alberghi, campeggi
- b) ristoranti ed esercizi pubblici in genere, locali per incontri, sale convegni, mostre, locali ed attrezzature per il tempo libero e la ricreazione, sedi di associazioni e simili destinazioni
- c) attrezzature sportive e ricreative con relativi magazzini e depositi dei materiali pertinenti le attività
- d) alloggi di servizio
- e) impianti tecnologici
- f) tutte quelle destinazioni che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con le destinazioni sopraindicate.

Gli interventi sono definiti per le singole zone dal Repertorio Normativo con schede progettuali o, in assenza, con progetti unitari di sistemazione urbanistica e ambientale, approvati dal Comune, redatti sulla base dei seguenti criteri:

- a) Sistemazione plano-altimetrica del territorio tenendo conto delle caratteristiche geomorfologiche del suolo e del sottosuolo,
- b) Valorizzazione delle aree naturali e del sistema alberato e arbustivo esistente, che potrà essere modificato e integrato con specie arboree tipiche dei luoghi, per qualificare le visuali più significative e le aree destinate alle singole attività.

L'attuazione di detti progetti può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più titoli abilitativi.

Il progetto di massima, che può essere ulteriormente precisato nei successivi titoli abilitativi, deve contenere :

- a) la configurazione planivolumetrica, in scala 1:500, delle aree e degli edifici, della sistemazione degli spazi scoperti, delle eventuali recinzioni;
- b) gli accessi pedonali e carrabili, l'organizzazione degli spazi di sosta dei veicoli, le eventuali opere di urbanizzazione comprese;
- c) le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte.

I parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone e nelle schede progettuali, i distacchi sono fissati dallo art.21 nel caso di concessioni edilizie dirette o dallo strumento urbanistico attuativo.

La superficie a parcheggio deve essere dimensionata in rapporto al tipo di utilizzazione e alla presunta affluenza degli utenti, e non può essere inferiore alla superficie lorda di pavimento degli edifici.

Art. 63 Cimiteri servizi e attrezzature tecnologiche

Le aree cimiteriali sono disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge.

Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri ed ai relativi parcheggi.

Sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche dell'ambiente rurale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

L'ampliamento dei cimiteri esistenti può interessare la zona agricola nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.

Art. 64 Servizi e attrezzature tecnologiche

Le aree indicate a servizi e le attrezzature tecnologiche comprendono impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, ecc.

Oltre ai servizi indicati nelle planimetrie del PI, i servizi tecnologici possono essere realizzati anche nelle altre zone ed aree, previo consenso del Comune, garantendo comunque la tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le distanze stabilite dell'art.21 salvo i maggiori distacchi previsti da altre disposizioni vigenti.

Nel caso di dismissione è obbligatorio procedere alla caratterizzazione ed alla eventuale bonifica ambientale dei siti.

Art. 65 Impianti sportivi privati

In tutte le zone ed aree, ad esclusione delle zone A e B e delle aree per servizi pubblici, è consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad esclusivo servizio della residenza o di attività produttive e che quindi non rivestano carattere commerciale.

Nel caso di edifici residenziali esistenti nelle zone rurali gli impianti devono essere ricavati nell'area di pertinenza dell'abitazione.

Devono essere rispettate le distanze previste dalle singole zone.

Gli interventi devono essere oggetto di specifici titoli abilitativi-

TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 66 Strade esistenti e programmate

Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.

Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.

Le indicazioni risultanti nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI

L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.

Percorsi ciclabili esistenti/di progetto/programmati

Le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno fare riferimento alle seguenti classificazioni:

- a) lungo gli argini o i tratti rilevati sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
- b) lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
- c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto delle emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti.

Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza o dovranno essere predisposte opportuni by-pass e/o relativa segnaletica.

La realizzazione di percorsi ciclo pedonali dovrà esser prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione di nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'attuale grado di sofferenza idraulica, se presente.

Sedi stradali, percorsi e piazze

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del PI in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi, sezioni, raggi di curvatura, ecc.) vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, nonché una diversa configurazione delle piazze.

Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzioni di portici, percorsi coperti e altri manufatti necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

I percorsi pedonali e i percorsi ciclabili sono considerati dal PI come aree pubbliche o di uso pubblico e sono evidenziati con tracciati indicativi; in base allo studio delle relazioni possono essere modificati i tracciati e precisate le dimensioni; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, prevedendone dimensione e materiali adeguati agli insediamenti che ne usufruiranno.

I sentieri e i percorsi pedonali individuati sono o da realizzare o da mantenere e valorizzare anche come percorsi per il tempo libero. Devono essere conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni, le nuove pavimentazioni dovranno armonizzarsi con l'ambiente. Le recinzioni sui lati devono essere realizzate con siepi, bordure vegetali, staccionate in legno o altri elementi naturali della tradizione locale. Vanno conservate le alberature esistenti, eventualmente integrate con l'inserimento di essenze locali.

Nelle fasce laterali ai sentieri, in seguito ad un progetto di intervento relativo al percorso, è consentita la realizzazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, di belvedere e punti panoramici.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi e piazze pedonali di cui sopra, dovranno essere adottati accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni del D.P.R. n°384 del 27.04.1978 .

Piazze e Spazi urbani da riprogettare

Gli spazi pubblici e di uso pubblico da riprogettare comprendono le strade e le piazze che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità dei centri.

Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.

A tal fine gli interventi potranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili.

Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.

Il progetto:

- a) identifica le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc) che, insieme alla specificità degli edifici, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità storica e la riqualificazione dell'immagine urbana;
- b) individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;
- c) definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.

Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

- a) Spazi e percorsi pedonali, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico, e con l'impiego dei materiali:
 - coerenti con i caratteri dei luoghi,
 - adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
 - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni.
- b) Illuminazione pubblica: considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine del territorio, per le sue parti urbane e non, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali. Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne. La "progettazione della luce" può basarsi sui seguenti criteri:
 - illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
 - distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
 - considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
 - illuminazione diretta o riflessa;
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
- c) Segnaletica di pubblica utilità ed altri dispositivi per l'informazione evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;
- d) Componenti di arredo e manufatti funzionali (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al

rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità. Le panche e i sedili andranno disposte in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.

- e) Aree a verde, da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.
- f) La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
 - i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
 - le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
 - i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

Art. 67 Criteri per la progettazione delle opere stradali in rapporto con l'ambiente

La progettazione delle opere stradali deve tener conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, sulla base dei seguenti criteri:

- a) i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
- b) al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe ed adiacenti, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.
- c) si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione;
- d) devono essere considerate le necessità di traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, previste le relative corsie di circolazione;
- e) devono essere risolti correttamente i problemi di:
 - sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.
 - inquinamento acustico a difesa degli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.

Assi viari da riqualificare ed intersezioni incoerenti

Lungo i principali assi di accesso ai Centri Storici dovranno essere programmati azioni volte al miglioramento complessivo del sistema in termini di:

- a) Viabilità: con interventi preordinati alla eliminazione delle criticità funzionali della viabilità e delle intersezioni incoerenti attraverso la previsione di sistemi di controllo e moderazione dei flussi di traffico, della sicurezza viaria e della riorganizzazione/potenziamento del sistema della sosta.
- b) Sistemazioni: con interventi finalizzati al miglioramento della qualità complessiva degli spazi attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, con interventi (pavimentazioni, illuminazione, arredi, ecc.) coerenti con il contesto storico.

ALLEGATO: REPERTORIO NORMATIVO