

COMUNE DI CALTRANO
Provincia di Vicenza

4°P.I.

Elaborato

d09

01

Scala

Norme Tecniche

Estratto articoli modificati



COMUNE DI CALTRANO

Il Sindaco

Marco Sandonà

Responsabile settore tecnico

Geom. Loris Sandonà

Ufficio tecnico - Edilizia privata

Geom. Alessia Pegoraro

Geom. Antonella Gramola

ATP

ARCHISTUDIO, Marisa Fantin

SISTEMA S.n.c., Francesco Sbeti

GRUPPO DI LAVORO

Marisa Fantin

Francesco Sbeti

Irene Pangrazi

Martina Caretta

DATA

febbraio 2019

PRIMA PARTE DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
art. 1. APPLICAZIONE CONTENUTI DEL P.R.G.	5
art. 2. ELABORATI DEL PI	5
art. 3. VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI	5
SECONDA PARTE STRUMENTI DI ATTUAZIONE	5
art. 4. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI.....	5
art. 5. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)	5
art. 6. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED).....	5
art. 7. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	5
art. 8. SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) 5	
PARTE TERZA MODALITA' DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO.....	5
art. 9. PRESCRIZIONI DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI	5
art. 10. CONVENZIONI URBANISTICHE	6
art. 11. PROCEDIMENTI PER L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	6
QUARTA PARTE GESTIONE DEL PI	6
art. 12. COMPARTI DI INTERVENTO	6
art. 13. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	6
art. 14. CREDITO EDILIZIO.....	6
art. 15. PEREQUAZIONE	6
art. 16. COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	6
PARTE QUINTA DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE OMOGENEE.....	6
art. 17. ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE	6
art. 18. NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	6
art. 19. MOVIMENTI DI TERRA PER INTERVENTI EDIFICATORI.....	6
art. 20. ZONE RESIDENZIALI INTERNE AI PERIMETRI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI (z.t.o. A).....	6
art. 21. CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. B e C)	7
art. 22. Lotti liberi.....	11
art. 23. ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ("D")	12
art. 24. ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONE CON DIVERSA DESTINAZIONE D'USO	16
art. 25. Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.....	16
art. 26. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.....	16
art. 27. NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE.....	16
art. 28. PARCO FLUVIALE URBANO.....	16
art. 29. ZONE A VERDE PRIVATO	16
art. 30. IMPIANTI TECNOLOGICI	16
PARTE SESTA.....	16
VINCOLI E TUTELE	16
art. 31. VINCOLI E NORME DI TUTELA.....	16
art. 32. FASCE DI RISPETTO STRADALE E SPAZI RISERVATI ALLA VIABILITÀ	16
art. 33. FASCE DI RISPETTO FLUVIALE.....	17

art. 34.	POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE.....	19
art. 35.	CIMITERI	19
art. 36.	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA.....	19
art. 37.	VINCOLO SISMICO.....	19
art. 38.	VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA.....	Errore. Il s
art. 39.	VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE RD N° 3267/1923 E AREE BOSCADE.....	19
art. 40.	VINCOLO ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI INTENSIVI	19
art. 41.	GASDOTTO E FASCE DI RISPETTO	19
art. 42.	STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	19
art. 43.	TERRENI AD USO CIVICO.....	19
art. 44.	PREVENZIONE DEL RISCHIO E CONTROLLO PER GLI INTERVENTI EDILIZI E INFRASTRUTTURALI	19
art. 45.	VALUTAZIONE DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO E DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE	19
	PARTE SETTIMA	19
	VIABILITA'	19
art. 46.	SEDI VIARIE	19
art. 47.	CARATTERISTICHE DELLE SEZIONI VIARIE	19
art. 48.	PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI	19
art. 49.	VIABILITA' IN PROPRIETA' PRIVATA DI USO PUBBLICO.....	19
art. 50.	VIABILITA' SILVO - PASTORALE	19
	PARTE OTTAVA BENI CULTURALI.....	20
art. 51.	EDIFICI, LUOGHI E MANUFATTI SINGOLI SIGNIFICATIVI.....	20
art. 52.	DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE	20
art. 53.	ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	21
art. 54.	ANTICHI CASONI.....	22
	PARTE NONA LE AREE AGRICOLE.....	22
art. 55.	AREA AGRICOLA	22
art. 56.	INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA	22
art. 57.	STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE.....	22
art. 58.	MANUFATTI ACCESSORI.....	22
art. 59.	EDIFICABILITÀ	22
art. 60.	ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI INTENSIVI	22
art. 61.	IMPIANTI PER ANIMALI DA AFFEZIONE, CANILI E RICOVERO DI EQUINI	22
art. 62.	MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.....	22
art. 63.	ATTIVITÀ AGRITURISTICHE.....	22
art. 64.	CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI	22
art. 65.	NORME GENERALI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	22
	PARTE DECIMA.....	23
	INTERVENTI SUI FABBRICATI.....	23
art. 66.	AMBITO DI APPLICAZIONE	23
art. 67.	UNITA' DI INTERVENTO	23
art. 68.	CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	23
art. 69.	SUPERFETAZIONI E MANUFATTI DI PERTINENZA	23
art. 70.	MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI.....	23
art. 71.	FRONTI DA CONSERVARE	23
art. 72.	COPERTURE.....	23
art. 73.	INTONACI.....	23

art. 74.	COLORI	23
art. 75.	RIVESTIMENTI	23
art. 76.	SERRAMENTI ESTERNI	23
art. 77.	SPAZI SCOPERTI	23
art. 78.	VETRINE.....	23
art. 79.	PARCHEGGI ED AUTORIMESSE.....	23
art. 80.	STRUTTURE COPERTE PER POSTI AUTO.....	23
art. 81.	ARCHI E ARCHI PASSANTI	23
art. 82.	SCALE ESTERNE	23
art. 83.	MURI DI RECINZIONE	23
art. 84.	PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI	24
PARTE UNDICESIMA NORME TRANSITORIE E FINALI		24
art. 85.	POTERI DI DEROGA.....	24
art. 86.	STRUMENTI ESECUTIVI VIGENTI	24
art. 87.	TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	24
art. 88.	NORME DI SALVAGUARDIA.....	24
art. 89.	REVOCA DEL PRG VIGENTE	24
art. 90.	MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE.....	24
art. 91.	NORME ABROGATE.....	24

PRIMA PARTE DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1. APPLICAZIONE CONTENUTI DEL P.R.G.**
- ART. 2. ELABORATI DEL PI**
- ART. 3. VALIDITÀ E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL PI**

SECONDA PARTE STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- ART. 4. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI**
- ART. 5. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**
- ART. 6. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)**
- ART. 7. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**
- ART. 8. SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

PARTE TERZA MODALITA' DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

- ART. 9. PRESCRIZIONI DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

ART. 10. CONVENZIONI URBANISTICHE

**ART. 11. PROCEDIMENTI PER L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI
URBANISTICI ATTUATIVI**

QUARTA PARTE GESTIONE DEL PI

ART. 12. COMPARTI DI INTERVENTO

ART. 13. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

ART. 14. CREDITO EDILIZIO

ART. 15. PEREQUAZIONE

ART. 16. COMPENSAZIONE URBANISTICA

PARTE QUINTA DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE OMOGENEE

ART. 17. ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE

**ART. 18. NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI
OMOGENEE**

ART. 19. MOVIMENTI DI TERRA PER INTERVENTI EDIFICATORI

**ART. 20. ZONE RESIDENZIALI INTERNE AI PERIMETRI DEGLI
INSEDIAMENTI STORICI (Z.T.O. A)**

ART. 21. CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. B E C)

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico. Sono ammessi laboratori artigianali produttivi, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e che non incidano sui flussi di traffico e siano compatibili con i parcheggi presenti in zona.

Per tali zone il PI persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

All'interno delle zone residenziali il PI individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati nelle relative schede. Le zone residenziali di completamento sono classificate in sottozone con riferimento alle caratteristiche del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione nelle zone B e C si dovrà fare riferimento a quanto riportato nell'allegato F "Recepimento parere Genio Civile e Servizio Forestale".

Zone B

Sono caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari e bifamiliari costruiti recentemente a seguito di progetti di lottizzazioni, oppure da zone edificate prive di valore storico con prevalenza di uso residenziale.

I parametri di zona sono riportati nella tabella allegata che segue:

ZTO B	INDICE FONDIARIO PROGETTO MC/MQ	RAP. COPERTURA PROGETTO	ALTEZZA MASSIMA ML.
01	2,0	40%	6,5
02	2,5	40%	7,5
03	2,0	40%	7,5
04	2,0	40%	6,5
05	2,0	40%	6,5
06 (ex SAV 03)	1,22	30%	6,5
08	1,5	35%	6,5
09	1,5	35%	6,5
10	2,0	40%	6,5
11	2,0	40%	6,5
12	2,0	40%	6,5
13	1,5	35%	6,5

14	1,5	35%	6,5
15	1,5	35%	6,5
16	2,0	40%	6,5
17	1,5	40%	6,5
18	1,2	35%	6,5
19	1,2	35%	6,5
20	1,2	35%	6,5
21	2,0	40%	7,5
22	2,0	40%	7,5
23	2,0	40%	7,5
24	2,0	40%	7,5
25	2,5	40%	7,5
26	2,5	40%	7,5
27	1,5	40%	7,5
28	2,0	40%	6,5
29	2,0	40%	6,5
30	2,0	40%	6,5
31	2,5	40%	6,5
32	2,5	40%	7,5
33	2,0	40%	6,5
34	2,0	40%	6,5
35	1,2	35%	6,5
36	2,0	40%	7,5
37	1,2	35%	6,5
38	2,0	40%	6,5
39	1,2	35%	6,5
40	1,2	35%	6,5
41	2,5	40%	6,5
42	1,2	35%	6,5
43 (ex C2/12)	1,46	44%	6,5
44 (ex SAV01)	1,26	30%	6,5
45 (ex SAV02)	1,09	30%	6,5
46 (ex SAV04)	0,55	25%	6,5
47 (ex SAV05)	1,20	30%	6,5
<u>48 (ex C2/01B)</u>	<u>1,25</u>	<u>50%</u>	<u>6,5</u>
<u>49 (ex C2/6)</u>	<u>1,75</u>	<u>65%</u>	<u>7,5</u>
<u>50 (ex C2/08)</u>	<u>1,46</u>	<u>44%</u>	<u>7,5</u>

Per le zone B si prescrivono i seguenti ulteriori parametri:

- Distanza dai confini di ZTO F m. 5,00;
- Distanza dai confini di proprietà m. 5,00. Distanze inferiori sono ammesse sempre che sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati e previo consenso registrato e trascritto del confinante. Per la costruzione di autorimesse sono applicabili le norme di cui all'art. 79 delle presenti norme.
- Distanza minima tra fabbricati m. 10,00 o in aderenza;
- Distanza dal ciglio stradale m. 5,00;
- Per gli edifici esistenti che distano meno di 5,00 m. dai confini o dal ciglio stradale, o meno di 10,00 m. da altri fabbricati è possibile un ampliamento

sia in senso verticale che in senso orizzontale, fino al raggiungimento dei parametri edilizi di zona purché ciò non comporti una ulteriore riduzione delle suddette distanze esistenti e non peggiori l'esposizione eliotermica degli edifici limitrofi.

Zone C1

Sono aree parzialmente edificate, ubicate all'interno di zone residenziali in corso di completamento o ad esse contigue. La tipologia edilizia prevalente è formata da edifici residenziali isolati, uni o bi-familiari, con una altezza media fuori terra di m.7,00.

Le direttive del PI tendono ad agevolare il completamento del tessuto tramite Intervento Edilizio Diretto o piano di comparto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona.

I parametri di zona sono riportati nella tabella allegata:

ZTO C1.1	INDICE FONDARIO PROGETTO MC/MQ	RAP. COPERTURA PROGETTO	ALTEZZA MASSIMA ML.
01	2,0	40%	7,5
02	1,2	35%	6,5
03	1,2	35%	6,5
04	2,0	40%	7,5
05	1,2	35%	6,5
06	2,5	40%	7,5
07	1,2	35%	6,5
08	1,2	35%	6,5
09	1,2	35%	6,5
10	2,0	40%	7,5
11	1,0	30%	6,0

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione nelle zone C1 si dovrà fare riferimento a quanto riportato nell'allegato F "Recepimento parere Genio Civile e Servizio Forestale".

Per le zone C1.1 si prescrivono i seguenti ulteriori parametri:

- Distanza dai confini di ZTO F m. 5,00;
- Distanza dai confini di proprietà m. 5,00. Distanze inferiori sono ammesse sempre che sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati e previo consenso registrato e trascritto del confinante. Per la costruzione di autorimesse sono applicabili le norme di cui all'art. 79 delle presenti norme.
- Distanza minima tra fabbricati m. 10,00 o in aderenza;
- Distanza dal ciglio stradale m. 5,00 ;
- Per gli edifici esistenti che distano meno di 5,00 m. dai confini o dal ciglio stradale, o meno di 10,00 m. da altri fabbricati è possibile un ampliamento sia in senso verticale che in senso orizzontale, fino al raggiungimento dei parametri edilizi di zona purché ciò non comporti una ulteriore riduzione delle suddette distanze esistenti e non peggiori l'esposizione eliotermica degli edifici limitrofi.

Nelle zone territoriali C1 la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti potrà avvenire con cessione o senza cessione al Comune. Nel secondo caso, cioè che non siano cedute, dovranno essere realizzate con stipula di atto d'obbligo, a mezzo scrittura privata, da registrarsi solo in caso d'uso. Non sarà necessaria la stipula di una polizza a garanzia dell'esecuzione dei lavori, tuttavia la mancata o diversa esecuzione degli obblighi assunti comporta difformità ai permessi di costruire (da verificarsi a cura dell'UTC sulla scorta dell'atto d'obbligo e del progetto approvato). Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla realizzazione delle opere concordate. Nel caso invece che le opere vengano cedute o che venga istituito un vincolo ad uso pubblico, l'atto d'obbligo dovrà essere accettato dal Comune, registrato e trascritto. In questo caso è ammesso lo scomputo degli oneri ed è obbligatoria la stipula di polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione dei lavori.

Zone C1.2

Le zone C1.2 possono essere attuate con IED, ma deve essere convenzionata la realizzazione o la cessione delle opere pubbliche. Per entrambe valgono i seguenti parametri: indice territoriale 1 mc/mq, rapporto di copertura massimo 30% e altezza massima degli edifici 7,5 m.

In particolare:

- C1.2.01: è consentita l'attuazione per comparti (A; B; C; D) purché ciascun intervento realizzi la quota di parcheggio minima indicata in planimetria, anche in posizione diversa rispetto a quella riportata sulle tavole purché sia rispettata la quantità minima, contestualmente alla realizzazione del comparto di pertinenza. Il parcheggio potrà rimanere di proprietà privata, ma dovrà essere convenzionato l'uso pubblico. L'attuazione dei singoli comparti dovrà avvenire in modo da non compromettere l'accessibilità agli altri. L'Amministrazione e gli uffici competenti concorderanno le modalità di realizzazione di ciascun comparto con particolare riferimento al disegno della viabilità.
- C1.2.09: è consentita l'attuazione per comparti (A; B; C) purché ciascun intervento ceda e/o realizzi la quota di parcheggio minima indicata in planimetria (sono individuati con il codice della corrispondente C1) contestualmente alla realizzazione del comparto di pertinenza.

Zone C2

Si tratta di zone libere o scarsamente utilizzate nelle quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse al II comma di questo articolo. In tali aree il PI si attua mediante PUA. La sistemazione delle aree esterne dei nuovi edifici condominiali, salvo che ciascun alloggio sia provvisto di aree verdi di pertinenza, devono prevedere spazi verdi condominiali, protetti dalla viabilità carraiata e da quella esterna da barriere verdi (siepe), attrezzabili con eventuali strutture ricreative.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione nelle zone C2 si dovrà fare riferimento a quanto riportato nell'allegato F "Recepimento parere Genio Civile e Servizio Forestale".

I parametri di zona sono riportati nella tabella allegata:

ZTO C2	INDICE TERRITORIALE PROGETTO MC/MQ
01	0,8
02	0,5
03	0,8
04	0,8
06	0,8
07	1,5
08	1,0
14	1,8

INTERVENTI SU ABITAZIONI ESISTENTI (ZTO B-C)

Si intendono per abitazioni esistenti quelle rilevabili alla data di adozione del presente PI (anno 2013) o per le quali, alla stessa data, siano stati iniziati i lavori.

Per dette abitazioni, con destinazione d'uso ammessa dal PI per la determinata zona omogenea, è consentito un aumento di volume massimo di mc.60 per esigenze igienico -sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie anche in deroga ai parametri di zona ad esclusione del parametro relativo alla distanza minima tra pareti finestrate. Sono escluse dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nelle zone omogenee "A", "E" e "D".

La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle costruzioni accessorie in contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici residenziali, ricadenti in zone B-C che ne siano carenti (L.122/89) o sprovvisti è ammessa la costruzione di un garage o autorimessa con una superficie coperta massima di mq.18 per unità abitativa e con altezza media inferiore o uguale a m.2,20, anche in deroga alle distanze dai confini o tra fabbricati ed agli indici di zona (non si calcolano ai fini delle distanze tra fabbricati gli edifici con altezza inferiore a m.2,20 con destinazioni d'uso a carattere accessorio). La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o ricoveri-auto precari presenti sul lotto.

Qualora il volume esistente ecceda l'indice di fabbricabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art.31 lettere a-b-c della legge n°457/'78.

Per le costruzioni di carattere accessorio esistenti alla data dell'1 ottobre 1983 per le quali sia stata presentata istanza di condono ed abbiano ottenuto la sanatoria è ammessa la demolizione e il recupero del volume anche in ampliamento dell'edificio principale e previa approvazione di un progetto planivolumetrico, purché tali interventi siano migliorativi rispetto alla condizione esistente sia dal punto di vista della collocazione sul lotto che della qualità architettonica.

La demolizione e l'accorpamento di volumi, anche se sanati, è comunque esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico, ambientale anche se non espressamente individuati.

ART. 22. LOTTI LIBERI

ART. 23. ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ("D")

Le zone industriali istituite dal PI a conferma e completamento di quelle esistenti sono destinate ad ospitare prevalentemente impianti a carattere produttivo: vi sono pure ammessi magazzini e gli spacci aziendali. E' pure consentito realizzare uffici e un alloggio del proprietario-custode a servizio dell'azienda, entrambi soggetti a vincolo pertinenziale, nel rispetto delle quantità riportate in questo articolo.

Le zone artigianali di completamento indicate dal PI sono destinate ad ospitare attività produttive (con le prescrizioni di cui ai precedenti commi di questo articolo), laboratori e botteghe artigiane non molesti e non nocivi, con annessi magazzini ed autorimesse; è inoltre consentito realizzare uffici e un alloggio del proprietario-custode a servizio dell'azienda, entrambi soggetti a vincolo pertinenziale, nei limiti fissati nel presente articolo.

Nelle zone artigianali sono pure ammesse costruzioni per depositi con relativi annessi, attività commerciali comportanti l'esercizio di vendita di merci ingombranti o incompatibili con le zone urbane, e spacci aziendali.

In tutte le zone D nel caso di prospicienza con zone di tipo A, B o C e per una profondità di ~~60-80~~ metri non è ammessa l'apertura o l'ampliamento di attività che siano fonte di disturbo per la residenza.

Non potranno, quindi, essere svolte lavorazioni che presentino emissioni in atmosfera di fumi, odori, vapori e polveri, emissioni sonore e/o vibrazioni, di tipologia ed entità significativamente diverse da quelle tipiche di un insediamento residenziale, con particolare riferimento alle attività insalubri di 1° e 2° classe.

Per quanto riguarda gli interventi di trasformazione nelle zone D si dovrà fare riferimento a quanto riportato nell'allegato F "Recepimento parere Genio Civile e Servizio Forestale".

La zona territoriale omogenea di tipo "D" comprende, sulla base delle caratteristiche peculiari di ciascuna, le seguenti sottozone:

ZONA "D1.1" INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

Comprende impianti produttivi in atto: è consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con interventi edilizi diretti, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- rapporto di copertura (fondiario): 60% del lotto;
- altezza massima del fabbricato: H=12,00 m. (non sono soggetti a detto limite di altezza gli impianti tecnici quali torri, camini la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica);
- distanza dai confini (D.C.)=H/2 e non inferiore a m.5,00;
- distacco tra edifici: D.E. non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dalla strada = 10,00m. salvo diversa indicazione riportata dal PI
- all'interno del lotto dovrà essere ricavata un'area, pari al 10% dello stesso, da destinare a verde, con funzione drenante. La restante superficie scoperta potrà essere pavimentata e destinata a manovra e parcheggio.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc. (escluse tettoie per il ricovero automezzi dipendenti e

le tettoie di collegamento tra manufatti o elementi a sbalzo purché abbiano una sporgenza massima di 5m).

La superficie coperta massima, pari al 60% della superficie fondiaria complessiva, potrà essere realizzata solo all'interno dell'ambito definito come limite all'edificazione nelle tavole del PI.

E' consentita per ogni unità produttiva con una superficie utile di almeno 600 mq. la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo di mc.500 che dovrà costituire un corpo unico con il fabbricato produttivo. L'abitazione dovrà assolvere a tale scopo e non dovrà essere ceduta separatamente dall'attività produttiva né essere concessa in affitto a personale non dipendente.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti realizzati all'interno di queste zone omogenee dovranno in primo luogo razionalizzare l'organizzazione produttiva, realizzare locali accessori, magazzini, parcheggi coperti, uffici ed eliminare depositi di merci, di prodotti d'uso, di semilavorati e di residui delle lavorazioni.

I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi esistenti di manovra dei veicoli e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti all'interno del lotto.

ZONA "D1.2" ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

Anche in questo caso è consentita la nuova edificazione, la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con Intervento Edilizio Diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura (fondiario) 60% del lotto. Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche edifici quali parcheggi coperti, tettoie ecc. Non si conteggiano le tettoie di collegamento fra manufatti o a sbalzo purché abbiano una larghezza massima di 5 m. e le tettoie per il ricovero automezzi dipendenti.
- altezza massima degli edifici m. 10,00 salvo comprovate esigenze di carattere tecnologico;
- distanza dai confini: D.C.=H/2 e mai inferiore a 5,00m.;
- distacco tra edifici (D.E.) non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dalla strada e dalle strutture accessorie alla viabilità (marciapiedi, parcheggi) = 10,00m. salvo diversa indicazione riportata dal PI
- all'interno del lotto dovrà essere ricavata un'area, pari al 10% dello stesso, da destinare a verde, con funzione drenante. La restante superficie scoperta potrà essere pavimentata e destinata a manovra e parcheggio.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

E' consentita per ogni unità produttiva della superficie utile di almeno 400 mq. la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo pari al 30% del totale e comunque non superiore a 500mc che dovrà costituire un corpo unico con il fabbricato produttivo. L'abitazione dovrà assolvere a tale scopo e non dovrà essere ceduta separatamente dall'attività produttiva né essere concessa in affitto a personale non dipendente.

I progetti di ampliamento dovranno essere concepiti in modo da salvaguardare, per quanto possibile, le aree verdi, i parcheggi interni e gli spazi di manovra dei

veicoli esistenti e comunque, ove ciò non sia possibile, dovranno reperire aree analoghe e corrispondenti.

Per gli edifici ad uso residenziale già in essere alla data di adozione del PI è consentita la ristrutturazione senza alcun aumento di volume.

ZONA "D2" ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

Comprende porzioni di territorio ineditato destinato all'insediamento di nuove attività produttive di tipo artigianale e industriale. Sono zone destinate ad aziende di dimensioni ridotte, con un elevato grado di utilizzazione delle aree. Salvo casi specifici, sono ammesse attività produttive con superficie utile minima di almeno 600 mq.

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto per i quali è consentita la piantumazione a m.1,50 dal confine verso le strade e lungo i confini del lotto.

E' consentita per ogni attività produttiva della superficie utile di almeno 600 mq. la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con un volume massimo pari al 30% del totale e comunque non superiore a mc.500 che dovrà costituire corpo unico con il fabbricato produttivo. L'abitazione dovrà assolvere a tale scopo e non dovrà essere ceduta separatamente dall'attività produttiva né essere concessa in affitto a personale non dipendente.

E' fatto obbligo di PUA. e di rispettare la specifica scheda normativa allegata alle presenti NTO.

ZONE "D3" DIREZIONALI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Comprendono porzioni di territorio, anche parzialmente edificate, destinate ad attività commerciali, direzionali ed artigianali produttive e di servizio, i cui ambiti sono indicati con specifica grafia di PI scala 1:5000 e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

L'edificazione può avvenire tramite IED o PUA dove espressamente indicato; dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura fondiario massimo 50%;
- distanza dai confini: D.C. = H/2 con un minimo di m.5,00;
- altezza massima del fabbricato m. 10,50 salvo l'ambito identificato come D3/7 dove l'altezza massima potrà raggiungere m 7,50.
- distacco tra edifici (D.E.) non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale = 10,00m.

Vi sono ammesse, oltre alle attività artigianali già consentite nelle zone D1.2, le attività artigianali di servizio, attività commerciali al minuto (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) e all'ingrosso, al servizio delle attività produttive rimesse di autoveicoli, noleggi e servizi taxi, noleggio e deposito autocorriere, uffici, studi medici, centri per la ricerca, palestre, asili nido aziendali purché non molesti e/o nocivi ed eventuali abitazioni nella misura massima di un alloggio ogni 500 mq. di superficie utile destinata ad altre attività e purché chiaramente inglobate ed organicamente inserite nel volume del fabbricato con un volume massimo pari al 30% del totale e comunque non superiore a mc.500 che dovrà costituire corpo unico con il fabbricato produttivo.

ZONE "D4" RICETTIVE-ALBERGHIERE

Comprendono porzioni di territorio, anche parzialmente edificate, destinate ad attività ricettive, agrituristiche e alberghiere i cui ambiti sono indicati con specifica grafia di PI scala 1:5000.

L'edificazione può avvenire tramite IED o PUA dove espressamente indicato; dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura fondiario massimo 30%;
- distanza dai confini: D.C. = $H/2$ con un minimo di m.5,00;
- altezza massima del fabbricato m. 7,50;
- distacco tra edifici (D.E.) non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
- distanza minima dal ciglio stradale = 10,00m.

E' ammessa l'eventuale abitazione del custode/proprietario nella misura massima di un alloggio ogni 500 mq. di superficie utile purché chiaramente inglobate ed organicamente inserite nel volume del fabbricato.

Nel caso di prospicienza verso viabilità di interesse sovracomunale dovrà essere acquisito il parere dell'ente gestore dell'infrastruttura.

Nel caso di adiacenza con edifici di cui all'art. 50, l'intervento dovrà essere coerente con tali preesistenze.

ART. 24. ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONE CON DIVERSA DESTINAZIONE D'USO

ART. 25. DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ART. 26. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

ART. 27. NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

ART. 28. PARCO FLUVIALE URBANO

ART. 29. ZONE A VERDE PRIVATO

ART. 30. IMPIANTI TECNOLOGICI

PARTE SESTA

VINCOLI E TUTELE

ART. 31. VINCOLI E NORME DI TUTELA

ART. 32. FASCE DI RISPETTO STRADALE E SPAZI RISERVATI ALLA VIABILITÀ

ART. 33. FASCE DI RISPETTO FLUVIALE IDRAULICO e ZONE DI TUTELA

Ai sensi del R.D. n.368/1904 è istituita una fascia di rispetto della profondità di 10 m. Il PI indica le zone di tutela dei torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

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 dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombrata 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; saranno inoltre da ritenersi vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR. n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.

In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il PI, conformemente all'art.133 del R.D. n.368/04, prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.

Il PI indica in cartografia ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera g), della LR. 11/2004 le zone di tutela - fasce di profondità dei torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica.

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI ed all'interno delle fasce di **profondità rispetto** previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della LR. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- b) copertura di scale esterne;

- c) gli interventi previsti dal titolo V° della LR. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

All'interno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI, oltre agli interventi sopra riportati, sono ammessi gli ampliamenti dei volumi esistenti fino ad un massimo del 20 % e le previsioni puntuali eventualmente contenute negli elaborati del PI.

~~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 e 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 R.D. n.368/04 e dal R.D. n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombrata 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; saranno inoltre da ritenersi vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR. n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.~~

~~In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il PI, conformemente all'art.133 del R.D. n.368/04, prevede che, piante o siepi esistenti e che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità e deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.~~

- ART. 34. POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE**
- ART. 35. CIMITERI**
- ART. 36. IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA**
- ART. 37. VINCOLO SISMICO**
- ART. 38. VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE RD N° 3267/1923 E**
- ART. 39. VINCOLO ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**
- ART. 40. GASDOTTO E FASCE DI RISPETTO**
- ART. 41. STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**
- ART. 42. TERRENI AD USO CIVICO**
- ART. 43. PREVENZIONE DEL RISCHIO E CONTROLLO PER GLI
INTERVENTI EDILIZI E INFRASTRUTTURALI**
- ART. 44. VALUTAZIONE DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO E DELLE
CONDIZIONI IDRAULICHE**

PARTE SETTIMA

VIABILITA'

- ART. 45. SEDI VIARIE**
- ART. 46. CARATTERISTICHE DELLE SEZIONI VIARIE**
- ART. 47. PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI**
- ART. 48. VIABILITA' IN PROPRIETA' PRIVATA DI USO PUBBLICO**
- ART. 49. VIABILITA' SILVO - PASTORALE**

PARTE OTTAVA

BENI CULTURALI

ART. 50. EDIFICI, LUOGHI E MANUFATTI SINGOLI SIGNIFICATIVI

**ART. 51. DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE
AMBIENTALE**

ART. 52. ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Le seguenti zone:

- zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°23/1923
- zone vincolate ai sensi del D.lgs n.42 del 22/01/2004
- zone agricole
- biotopi
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua

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

Al fine di tutelare i caratteri del paesaggio comunale sono soggetti al permesso di costruire e ad eventuali prescrizioni da parte del competente ufficio:

- ogni opera che comporti alterazione della morfologia del terreno e del suo manto vegetale;
- l'abbattimento di alberature di pregio;
- l'apertura di nuove strade comunali e private anche interne al perimetro di un'unica proprietà;
- la realizzazione di opere di bonifica idraulica, di canalizzazione, di attivazione di corsi d'acqua, di bacini di raccolta di acque superficiali e sotterranee;
- la realizzazione di impianti di diffusione radiotelevisiva e telefonica;
- l'installazione di impianti di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica;
- la realizzazione in genere di impianti e di rete per la distribuzione di altre forme di energia;
- ogni deposito di macerie, immondizie o rifiuti al di fuori dei luoghi a ciò espressamente assegnati dall'autorità competente.

Tutte le opere infrastrutturali, puntuali o a rete, che incidono sul paesaggio, ivi compresi impianti per la depurazione o il trattamento dei rifiuti liquidi o solidi di origine urbana, industriale e agricola, sono preventivamente sottoposte a studio esecutivo in cui vengono specificate le misure di trattamento e miglioramento paesaggistico cui devono sottostare al fine di contenere o eliminare il loro impatto visivo. Allo scopo può essere prevista l'osservanza di particolari condizioni, tra le quali anche il previo versamento di una cauzione proporzionata all'entità del lavoro e del possibile danno paesaggistico, da svincolarsi solo conseguentemente all'accertamento della conformità dei lavori alle opere autorizzate. In caso di mancata corrispondenza la cauzione verrà utilizzata per attuare gli interventi prescritti nell'atto autorizzato.

Nelle zone agricole indicate dal PAT come "Aree terrazzate ad alto valore paesaggistico e idrogeologico" è vietata l'apertura di attività che ne possano compromettere l'immagine e di attività aperte al pubblico che comportino l'accessibilità veicolare nei casi in cui non vi sia la presenza di tracciati stradali già idonei a rispondere a tale esigenza. Ciò al fine di evitare che tali ambiti siano compromessi da costruzioni e da interventi sulla viabilità che possono compromettere la qualità degli spazi e incidere sull'equilibrio delle presenze già in essere.

ART. 53. ANTICHI CASONI

PARTE NONA

LE AREE AGRICOLE

ART. 54. AREA AGRICOLA

ART. 55. INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA

ART. 56. STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE

ART. 57. MANUFATTI ACCESSORI

ART. 58. EDIFICABILITÀ

ART. 59. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

ART. 60. IMPIANTI PER ANIMALI DA AFFEZIONE, CANILI E RICOVERO DI EQUINI

ART. 61. MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.

ART. 62. ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

ART. 63. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI

ART. 64. NORME GENERALI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

PARTE DECIMA

INTERVENTI SUI FABBRICATI

- ART. 65. AMBITO DI APPLICAZIONE**
- ART. 66. UNITA' DI INTERVENTO**
- ART. 67. CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**
- ART. 68. SUPERFETAZIONI E MANUFATTI DI PERTINENZA**
- ART. 69. MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI**
- ART. 70. FRONTI DA CONSERVARE**
- ART. 71. COPERTURE**
- ART. 72. INTONACI**
- ART. 73. COLORI**
- ART. 74. RIVESTIMENTI**
- ART. 75. SERRAMENTI ESTERNI**
- ART. 76. SPAZI SCOPERTI**
- ART. 77. VETRINE**
- ART. 78. PARCHEGGI ED AUTORIMESSE**
- ART. 79. STRUTTURE COPERTE PER POSTI AUTO**
- ART. 80. ARCHI E ARCHI PASSANTI**
- ART. 81. SCALE ESTERNE**
- ART. 82. MURI DI RECINZIONE**

ART. 83. PRONTUARIO DEGLI INTERVENTI

PARTE UNDICESIMA

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 84. POTERI DI DEROGA

ART. 85. STRUMENTI ESECUTIVI VIGENTI

ART. 86. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

ART. 87. NORME DI SALVAGUARDIA

ART. 88. REVOCA DEL PRG VIGENTE

ART. 89. MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

ART. 90. NORME ABROGATE