

**COMUNE DI TREVENZUOLO**

Provincia di Verona

**P.I.**

Art. 17 L.R. 11/2004

# Norme Tecniche Operative



**Progettista**

Arch. Pierluigi Polimeni

**Compatibilità idraulica**

Ing. Carlo Tagliaro

**ADOTTATO:** D.C.C. n° del

**APPROVATO:** D.C.C. n° del

APRILE 2019

IL PROGETTISTA

Arch. Pierluigi Polimeni

---

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

---

DATA

Marzo 2019

FILE

---

REVISIONI

---

Studio PPS Architetti Associati  
Via Napoleone Primo, 8 - 370138 Verona - Tel 045 8101239 - Fax 045 577166  
E-mail info@studiopps.it

# INDICE GENERALE

## NORME TECNICHE OPERATIVE

### Capitolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

1. Finalità e contenuti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative	Pag.13
2. Criteri operativi e limiti di flessibilità del Piano degli Interventi	Pag.14
3. Elaborati del Piano degli Interventi, efficacia e cogenza giuridica	Pag.15
4. Modalità di attuazione del Piano degli Interventi	Pag.15
5. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	Pag.16
6. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	Pag.18
7. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	Pag.18
8. Criteri di determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva	Pag.18
9. Accordi tra soggetti pubblici e privati	Pag.19

### Capitolo II - MODALITA' DELL'INTERVENTO CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

10. Piani Urbanistici Attuativi	Pag.23
11. Rapporto degli strumenti attuativi col Piano degli Interventi	Pag.23
12. Interventi Edilizi Diretti (IED) previsti dal Piano degli Interventi	Pag.24
13. Convenzione	Pag.24
14. Dimensionamento e dotazione di aree per servizi	Pag.24

### Capitolo III - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E VINCOLI

15. Disposizioni generali sui vincoli	Pag.27
16. Beni paesistici di cui al Titolo I° della parte III° del D.Lgs. 42/2004	Pag.27
17. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	Pag.29
18. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Pag.30
19. Centro storico	Pag.31
20. Ville venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo	Pag.33
21. Vincolo sismico	Pag.33
22. Aree a dissesto idrogeologico	Pag.34

23. Piano d'Area del Quadrante Europa - invarianti di natura paesaggistica, ambientale, aree a bassa trasformabilità	Pag.34
24. Idrografia - fasce di rispetto	Pag.35
25. Pozzi - fasce di rispetto	Pag.36
26. Impianti di depurazione - fasce di rispetto	Pag.36
27. Infrastrutture della mobilità - fasce di rispetto	Pag.37
28. Impianti di comunicazione elettronica, criteri di localizzazione - fasce di rispetto	Pag.37
29. Cimiteri - fasce di rispetto	Pag.39
30. Manufatti rurali	Pag.39
31. Valorizzazione aree destinate alle attività agricole specializzate e al sistema agroforestale (da prescrizioni della Conferenza di servizi del 3 aprile 2017)	Pag.40
32. Compatibilità geologica - AREE IDONEE	Pag.41
33. Compatibilità geologica - AREE IDONEE A CONDIZIONE	Pag.42
34. Compatibilità geologica - AREE INON IDONEE	Pag.43
35. Compatibilità idraulica	Pag.44
36. Rete ecologica locale	Pag.46

#### **Capitolo IV - TRASFORMABILITA'**

37. Ambiti territoriali omogenei	Pag.48
38. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola	Pag.51

#### **Capitolo V - ZONE RESIDENZIALI**

39. Norme generali per la riqualificazione dell'impianto insediativo	Pag.53
40. Z.T.O. "A" Centro storico	Pag.55
41. Z.T.O. "B" Completamento o riutilizzo del patrimonio edilizio residenziale esistente	Pag.70
42. Z.T.O. "C1" Completamento residenziale	Pag.75
43. Z.T.O. "C2" Espansione residenziale	Pag.76
44. Z.T.O. "D1" Zone industriali o artigianali	Pag.79
45. Z.T.O. "D2" Zone commerciali o direzionali	Pag.83
46. Z.T.O. "D4" Zone agroindustriali	Pag.84

#### **Capitolo VI - ZONE AGRICOLE**

47. Zone Agricole	Pag.87
-------------------	--------

#### **Capitolo VII- ZONE A SERVIZI**

48. Z.T.O. "F" Zone a destinazione speciale di pubblico interesse	Pag.93
---	--------

48 bis. Z.T.O. "F" Parco del Tione scheda n.3 Pag.101

### **Capitolo VIII - IL P.A.Q.E.**

49. Ambiti prioritari per la protezione del suolo (art. 58 P.A.Q.E.) Pag.103

50. Acque potabili di risorgiva (Art. 53 P.A.Q.E.) Pag.104

51. Aree esondabili (Art. 54 P.A.Q.E.) Pag.104

52. Ambiti di interesse paesistico ambientale (Art. 61 P.A.Q.E.) Pag.104

53. Applicazione del P.A.T. , criteri e limiti entro i quali il P.I. Può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante Pag.106

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

### **Titolo I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio  | Pag.111 |
| 2. Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento  | Pag.111 |
| 3. Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori | Pag.111 |

### **Titolo II - AUTORIZZAZIONI E PERMESSI DI COSTRUIRE**

- |  |         |
|--|---------|
| 4. Opere non soggette ad autorizzazione e/o permesso di costruire                              | Pag.113 |
| 5. Opere soggette a permesso di costruire  | Pag.113 |
| 6. Opere soggette a D.I.A. e S.C.I.A.  | Pag.114 |
| 7. Domande di permesso di costruire e autorizzazione e di parere preliminare                   | Pag.114 |
| 8. Norme per la presentazione dei progetti   | Pag.115 |
| 9. Opere da eseguirsi dal Comune e dalla Regione   | Pag.117 |
| 10. Opere da eseguirsi dallo Stato   | Pag.117 |
| 11. Permesso di costruire  | Pag.118 |
| 12. Ammissibilità delle domande di permesso di costruire                                       | Pag.118 |
| 13. Onerosità del permesso di costruire  | Pag.119 |
| 14. Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione                                     | Pag.119 |
| 15. Permesso di costruire riduzione e/o esonero spese di urbanizzazione                        | Pag.119 |
| 16. Onerosità relativa al permesso di costruire per opere e impianti non destinati a residenza | Pag.120 |
| 17. Permesso a lottizzare  | Pag.121 |
| 18. Evidenza del permesso di costruire o altro titolo abilitativo a costruire                  | Pag.122 |
| 19. Validità del permesso di costruire   | Pag.123 |
| 20. Decadenza e annullamento del permesso di costruire   | Pag.123 |

### **Titolo III - ESAME DEI PROGETTI - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA**

- |  |         |
|--|---------|
| 21. Definizione e compiti della commissione integrata (C.E.I.) | Pag.125 |
| 22. Componenti della Commissione e incompatibilità             | Pag.125 |
| 23. Funzionamento e pubblicità della Commissione               | Pag.127 |
| 24. Durata e compensi  | Pag.128 |

#### **Titolo IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

25. Punti di linea e di livello	Pag.129
26. Inizio e conduzione lavori	Pag.129
27. Sicurezza nei cantieri e opere provvisoriale	Pag.130
28. Scavi e demolizioni	Pag.132
29. Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo	Pag.132
30. Vigilanza sulle costruzioni	Pag.133
31. Riscossione delle somme	Pag.134
32. Provvedimenti per opere eseguite senza permesso di costruire o in difformità	Pag.134

#### **Titolo V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

33. Ultimazione dei lavori	Pag.135
34. Collaudo, licenza d'uso, agibilità e inagibilità	Pag.135

### **PARTE SECONDA**

#### **NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

##### **Titolo I - CARATTERISTICHE EDILIZIE**

35. Sovrastrutture ed accessori	Pag.139
36. Rientranze e cortili	Pag.140
37. Chiostrine e cavedi	Pag.140
38. Recinzioni aree private	Pag.141
39. Volumi tecnici	Pag.142

##### **Titolo II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

40. Decoro degli edifici	Pag.144
41. Decoro degli spazi e alberature	Pag.144
42. Intonaci, tinteggiature, rivestimenti	Pag.145
43. Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	Pag.145
44. Gronde, pluviali, comignoli e sovrastrutture varie	Pag.146

##### **Titolo III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

45. Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	Pag.147
46. Servitù pubbliche	Pag.147
47. Numeri civici	Pag.148

## **PARTE TERZA**

### **NORME IGIENICO - SANITARIE**

#### **Titolo I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE**

48. Igiene del suolo e del sottosuolo	Pag.149
49. Protezione dall'umidità	Pag.150
50. Requisiti termici, igronometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	Pag.150
51. Isolamento acustico	Pag.150
52. Fumi, polveri ed esalazioni	Pag.151

#### **Titolo II - FOGNATURE**

53. Fognature	Pag.153
54. Condotti e bacini a cielo aperto	Pag.153
55. Condotti chiusi	Pag.153
56. Depurazione degli scarichi	Pag.154
57. Approvvigionamento di acqua idonea al consumo umano	Pag.154
58. Allacciamenti	Pag.154
59. Prescrizioni particolari	Pag.155

#### **Titolo III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

60. Classificazioni dei locali	Pag.156
61. Parametri abitativi	Pag.156
62. Locali abitabili	Pag.157
63. Cucine	Pag.158
64. Locali per servizi igienici	Pag.158
65. Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	Pag.158
66. Corridoi e disimpegni	Pag.159
67. Sotterranei, seminterrati, piani rialzati e terra	Pag.159
68. Sottotetti, mansarde, alloggi con altezze diverse	Pag.160
69. Locali destinati ad attività produttive	Pag.161

#### **Titolo IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

70. Edifici e locali di uso collettivo	Pag.162
71. Barriere architettoniche	Pag.162
72. Locali per autorimesse	Pag.163

## **PARTE QUARTA**

### **STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **Titolo I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

- |   |          |
|---|----------|
| 73. Stabilità delle costruzioni               | Pag. 165 |
| 74. Manutenzione degli edifici                | Pag. 165 |
| 75. Provvedimenti per costruzioni pericolanti | Pag. 165 |

#### **Titolo II - PREVENZIONE DAL PERICOLO DI INCENDIO**

- |   |          |
|---|----------|
| 76. Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili | Pag. 166 |
| 77. Impiego di strutture lignee   | Pag. 166 |
| 78. Particolari prevenzioni cautelative dal pericolo di incendio                | Pag. 166 |

#### **Titolo III - RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI**

- |   |          |
|---|----------|
| 79. Sfera di applicazione   | Pag. 168 |
| 80. Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati   | Pag. 168 |
| 81. Condensa superficiale e interstiziale   | Pag. 169 |
| 82. Verifica dei ponti termici  | Pag. 169 |
| 83. Aperture vetrate  | Pag. 169 |
| 84. Composizione degli edifici  | Pag. 170 |
| 85. Regolazione automatica delle temperature  | Pag. 170 |
| 86. Ventilazione meccanica controllata  | Pag. 170 |
| 87. Disposizioni in materia di autorizzazioni per la realizzazione di Impianti solari termici e fotovoltaici (rif. L.R: 22 gennaio 2010 n°10 - D.L. 3 marzo 2011 n°28 in attuazione della Direttiva 2009/28/CE) | Pag. 171 |

## **PARTE QUINTA**

### **DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA**

#### **Titolo I - PARAMETRI EDILIZI**

- |   |          |
|---|----------|
| 88. Indici di fabbricazione                                       | Pag. 173 |
| 89. Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici | Pag. 173 |
| 90. Distanze dai confini  | Pag. 175 |
| 91. Misurazione delle larghezze stradali                          | Pag. 176 |
| 92. Allineamenti e arretramenti                                   | Pag. 176 |

93. Accessi da strade pubbliche	Pag.177
94. Deroghe per interventi sul patrimonio edilizio esistente	Pag.178

## **PARTE SESTA**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Titolo I - DISPOSIZIONI FINALI**

95. Entrata in vigore del presente regolamento	Pag.179
96. Norme abrogate	Pag.179
97. Poteri di deroga	Pag.179
98. Vigilanza sui lavori	Pag.179
99. Diritti di sopralluogo ed occupazione e rilascio atti	Pag.180
100.Sanzioni	Pag.180
101.Norma transitoria	Pag.180

# NORME TECNICHE



## CAPITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

### **Articolo 01 - Finalità e contenuti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative**

Il **Piano degli Interventi (PI)** è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del PAT, 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 ed i servizi connessi.

Le **Norme Tecniche Operative (NTO)** costituiscono parte integrante della documentazione che forma il Piano degli Interventi come previsto all'art. 17 comma 5 della L.R. 11/2004.

Lo stesso PAT, al comma 3 dell'art. 13 lettera c) della L.R. 11/2004 prevede, tra la sua documentazione, Norme Tecniche che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli, anche relativamente ai caratteri architettonici degli edifici di pregio, in correlazione con le indicazioni cartografiche.

In questa successione documentale, come in quella complessiva, è contenuta la continuità operativa per il completamento del Piano Regolatore Generale.

Alle norme del PAT e del PI, per le indicazioni regionali, vanno recuperate le norme del precedente PRG, come primo PI dopo l'approvazione del PAT e per quanto alla lettera a) comma 2 art. 17 dove il PI suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee.

Su tutto questo è possibile la sovrapposizione di altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

Le presenti Norme Tecniche Operative attuano quindi quanto nelle direttive e nelle prescrizioni e vincoli del PAT e negli altri documenti che vanno a comporre il PRG per la parte funzionale all'operatività del Piano degli Interventi.

Rimangono, a riferimento integrativo, le norme tecniche del PAT e le norme del PRG per quanto non diversamente previsto, e consentibile, da quelle del Piano degli Interventi.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione puntuale, quelli esistenti alla data di adozione del presente Piano.

Quando la presente normativa non fornisce la definizione corretta dei termini utilizzati al suo interno l'interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

## Articolo 02 – Criteri operativi e limiti di flessibilità del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi è articolato in:

- a) Previsioni regolative;
- b) Previsioni operative;
- c) Previsioni programmatiche.

Le **previsioni regolative** sono costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente l'attività edilizia dell'edificato esistente e del territorio aperto, in quanto inerenti all'esercizio da parte del comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale.

Le previsioni regolative sono attuate con titolo abilitativo diretto ed hanno validità a tempo indeterminato.

Le **previsioni operative** individuano le aree e gli immobili nelle quali è possibile realizzare interventi di espansione o trasformazione dell'esistente che, sulla base di previsioni quinquennali, risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Le **previsioni programmatiche** contengono l'indicazione degli obiettivi strutturali del PAT non inseriti nelle previsioni operative quinquennali, permettendo così una visione d'insieme del quadro delle strategie di trasformazione del territorio comunale che potranno essere rese concrete mediante successive implementazioni nel PI.

Il PI, nelle diverse articolazioni regolative, operative e programmatiche, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT.

Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 *nonies* della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Negli ambiti di regolazione stabiliti dai commi 2 e 3 dell'art. 17, della L.R. 11/2004, le previsioni e le norme del PI prevalgono sugli altri piani e sui regolamenti di settore di competenza comunale.

Ai sensi del comma 3, art. 3 della L.R. 11/2004, il provvedimento di approvazione di un PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) in tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme;
- b) nella variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del *dieci per cento* della misura lineare o alternativamente del dieci per cento della ST, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi.

- c) nelle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- d) limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica o a quali attuativi di accordi ex artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004, le modifiche che comportino una variazione massima del **quindici per cento** degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della scheda norma e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO.

### **Articolo 03 - Elaborati del Piano degli Interventi, efficacia e cogenza giuridica**

Il PI è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche Operative
- Relazione Tecnica
- Tavola 13.1.1 – Intero territorio comunale (Scala 1: 5000)
- Tavola 13.1.2 – Intero territorio comunale (Scala 1:5000)
- Tavola 13.3.1. - Zone significative: Capoluogo (Scala 1:2000)
- Tavola 13.3.2 – Zone significative: Frazione di Roncolevà (Scala 1:2000)
- Tavola 13.3.3 – Zone significative: Frazione di Fagnano (Scala 1:2000)

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.

Nel caso di contrasto tra elaborati grafici, prevale quello in scala maggiore.

In caso di contrasto tra norme diverse, prevalgono nell'ordine:

- a) le disposizioni inserite nel repertorio normativo e nelle schede norma;
- b) le disposizioni relative ai vincoli sovraordinati ed alle fasce di rispetto;
- c) le disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica;

I principi desumibili dal testo delle norme di attuazione prevalgono, inoltre, su ogni altro documento facente parte del PI che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle norme tecniche operative.

### **Articolo 04 – Modalità di attuazione del Piano degli Interventi**

1. Il PI si attua a mezzo di Interventi Edilizi Diretti (IED).

Gli interventi previsti si attuano:

- a) Nelle zone indicate nelle tavole di zonizzazione con apposita simbologia, esclusivamente a mezzo di schede progetto; in mancanza di detti strumenti sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse compresi gli ampliamenti necessari per

l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso entro i limiti fissati dalla presente normativa per le singole zone territoriali omogenee.

- b) Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di apposito provvedimento nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
- c) Con l'approvazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia, l'autorità preposta, può dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.

### **Articolo 05 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

Il PI segue criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano sono assoggettabili a perequazione solo previo provvedimento dell'Amministrazione.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Possono far parte di dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione.

Per tutte le aree soggette a programmazione negoziata, in ciascun atto vengono definite, le modalità di attuazione e i suoi criteri perequativi.

Resta in capo all'Amministrazione, con apposito provvedimento, definire il calcolo e la quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di interesse pubblico, considerato che, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, l'integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

<u>Tipologia di intervento</u>	<u>Interventi in area di urbanizzazione consolidata</u>	<u>Interventi in area di nuova urbanizzazione</u>
Zone residenziali con strumento attuativo di iniziativa privata	€ 10,00/mc	€ 10,00/mc
Zone produttive con strumento attuativo di iniziativa pubblica	€ 2,00/mq	€ 2,00/mq
Zone produttive con strumento attuativo di iniziativa privata	€ 7,00/mq	€ 7,00/mq
Recupero di aree degradate	Variabile da € 0,00 a € 3,00/mc	Variabile da € 0,00 a € 3,00/mc
Interventi puntuali (max 1500 mc)	€ 10,00/mc	€ 10,00/mc
Interventi non ricadenti nelle precedenti tipologie	€ 10,00/mc	€ 10,00/mc
Cambi di destinazioni d'uso all'interno delle aree produttive	€ 4,00/mq	€ 4,00/mq
<p>N.B.: è possibile prevedere la realizzazione di un'opera pubblica a carico del privato, a totale o parziale assolvimento delle somme dovute di cui sopra</p>		

- gli importi di cui alla sopra riportata tabella devono essere corrisposti nel seguente modo:
  - alla sottoscrizione dell'accordo: 5% dell'importo dovuto (versamento Tesoreria Comunale);
  - prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio: 95% dell'importo dovuto (versamento alla Tesoreria Comunale);
- nel caso di realizzazione di un'opera pubblica il proponente dovrà prestare adeguata garanzia fideiussoria;
- gli accordi hanno validità 5 anni dalla loro approvazione, decorso tale termine l'accordo è da intendersi nullo e il versamento del 5% versato in acconto verrà trattenuto dal Comune a titolo di risarcimento dell'impegno assunto.

### **Articolo 06 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, in alternativa all'indennizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo e/o in alternativa all'indennizzo.

### **Articolo 07 – Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 06 delle presenti norme.

Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene anche conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati dal PI, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue o l'eliminazione degli elementi di degrado.

### **Articolo 08 – Criteri di determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva**

La monetizzazione sostitutiva consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici e/o edilizi non reperiti per effetto dell'applicazione di previsioni specifiche inserite nelle presenti norme, nel repertorio normativo o nelle schede norma.

La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa domanda formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici e/o edilizi in sede di istanza di ottenimento del titolo abilitativo di legge degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti.

La quota di monetizzazione sostitutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è scomputabile dal contributo dovuto in applicazione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi di legge.

### **Articolo 09 – Accordi tra soggetti pubblici e privati e criteri**

Nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, seguono accordi condivisi dall'Amministrazione:

#### **Manifestazioni di Interesse da “Concertazione” - definitiva**

<b>Num. Prog.</b>	<b>Ditta</b>	<b>Contenuto Sintetico</b>	<b>Valutazioni</b>
01.	Sandra Patricia Ramundo	Via Cadermanetto nuova area residenziale + nuova area artigianale	NON ACCOGLIBILE  In quanto non di competenza del PI per un PAT che per l'area in oggetto non prevede possibilità di ampliamento
02.	Ireneo Torsi	Via Nazario Sauro PRG: C/2 Espansione residenziale PAT: Urbanizzazione consolidata  Eliminazione possibilità edificatoria, da C2 ad agricola E	ACCOGLIBILE  Valutare la destinazione (agricola o verde privato)
03.	Lucio Trevisani	Via Rossignoli, 16 PRG: B/2 PAT: Urbanizzazione consolidata  Eliminazione possibilità edificatoria, da B/2 a verde privato	ACCOGLIBILE  Valutare la destinazione (agricola o verde privato)
04.	Fiorenzo Zambotto	Via Strada Cà da Lora, 1 PRG: D/1a PAT: Urbanizzazione consolidata  ST: 27.800 mq. Sup. cop.: 1.544 mq. Ampliamento Sup. cop. per 964 mq.	ACCOGLIBILE  Intervento diretto in ambito urbanizzazione consolidata

05.	Anna Facchini	Via Rossignoli PRG: strada PAT: viabilità Richiede cambio destinazione d'uso da strada pubblica a strada privata	NON ACCOGLIBILE  In quanto non di competenza del PI  Verificare validità vincoli Strada privata
06.	Franca Bordina	Via Venezia, 39 PRG: Aree per attrezzature di interesse comune PAT: Urbanizzazione consolidata  Cambio destinazione d'uso, da servizi a residenziale	ACCOGLIBILE  Valutare dimensionamento standard e le modalità di intervento
07.	Maria Luisa Martini	Via Venezia, 37 PRG: Aree per attrezzature di interesse comune PAT: Urbanizzazione consolidata  Cambio destinazione d'uso, da servizi a residenziale	ACCOGLIBILE  Valutare dimensionamento standard e le modalità di intervento
08.	Mara Faccio	Strada Mantovana PRG: Verde privato PAT: Verde privato  Cambio destinazione d'uso, da verde privato a residenziale	ACCOGLIBILE  Valutare dimensionamento standard e le modalità di intervento
09.	Augusta Malini, Elisa Zucchelli, Romina Zucchelli	Strada provinciale 50 PRG: E agricola PAT: Linee preferenziali di sviluppo insediativo ST: 23.305 mq V: 35.000 mc. circa Espansione residenziale con indice 1,5 mc/mq	ACCOGLIBILE  Soggetta alla redazione di in un P.U.A.
10.	Bruno e Marco Martini	Via Virgilio Lorenzi PRG: E3 agricola PAT: Agricola  Linea preferenziale di sviluppo	ACCOGLIBILE  In quanto all'interno di un'ansa viabilistica e in continuità con l'edificato a completamento del consolidato urbano
11.	Gabriella Ferron	Via Veneto, 28 PRG: F servizi PAT: F  Utilizzo area F come plateatico con installazione tettoia in aderenza al fabbricato esistente	NON ACCOGLIBILE  In quanto non di competenza del PI ma relativo alle Norme Tecniche e al Regolamento Edilizio vigente

12.	Mirco Cazzola	<p>Loc. San Pierino, Strada provinciale 50  PRG: E3  PAT: E</p> <p>Modifica area agricola (E) in parcheggio pertinenziale nuova attività</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>Trattasi di modesto ampliamento di zona produttiva consolidata compatibile per dimensione, da verificare, in sede di definizione progettuale, eventuali vincoli</p>
13.	Maurizio Beghelli	<p>Loc. San Pierino, Strada provinciale 50  PRG: D1/a  PAT: Urbanizzazione consolidata</p> <p>Redistribuzione volumetrie e standard all'interno delle proprietà accorpate</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>Trattasi di ricomposizione di funzioni interne al consolidato produttivo, quindi condivisibile a condizione che le verifiche vincolistiche di zona lo consentano</p>
14.	Giancarlo Manni	<p>Loc. 3 Piovino</p> <p>Riduzione del cambio d'uso da produttiva a commerciale per intervento inferiore a 1.500 mq.</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>Competenza S.U.A.P.</p>



## CAPITOLO II° - MODALITA' DELL'INTERVENTO CON PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

### **Articolo 10 – Piani Urbanistici Attuativi**

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) del Piano degli Interventi sono elencati all'art. 19 della L.R. 11/2004 al comma 1° lettere a), b), c), d) e f) e s.m.i.

Le procedure di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi sono normate dagli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

### **Articolo 11 – Rapporto degli strumenti attuativi col Piano degli Interventi**

Rispetto al Piano degli Interventi, i PUA possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

E' ammesso che l'amministrazione Comunale, per i Piani di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, anche dovuti all'attuazione di accordi definiti ai sensi dell'art. 6 del presente PI, possa prevedere un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

Attraverso apposito P.P. possono essere definiti stralci funzionali da attuare singolarmente.

Varianti al piano possono essere presentate dagli aventi titolo degli immobili ricadenti nell'ambito di intervento del PUA entro i termini di efficacia e sono adottate ed approvate con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

Tutti i PUA devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni vigenti. Escluso il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

## **Articolo 12 – Interventi Edilizi Diretti (IED) previsti dal PI**

Gli interventi edilizi o di comparto urbanistico assentibili in diretta attuazione del PI che comportino un aumento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza, sono comunque subordinati alla verifica preventiva dell'esistenza ed adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento.

La presentazione della denuncia, segnalazione o istanza per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di cui al comma precedente è subordinata all'asseverazione da parte del progettista che accerti l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero, alla previsione progettuale del loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico indotto dall'attuazione del progetto.

## **Articolo 13 – Convenzione**

La convenzione secondo quanto previsto dall'art. 18 DPR 380/01 e s.m.i., oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nella scheda progetto che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberate dal Comune con apposito provvedimento consigliare.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatto secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

## **Articolo 14 – Dimensionamento e dotazione di aree per servizi di cui agli artt. 31 e 32 della L.R. 11/2004**

Il Piano degli Interventi, in attuazione di quanto indicato al primo comma dell'art. 31 della LR 11/04 dettaglia la dotazione delle aree a servizi in ragione del dimensionamento teorico delle diverse destinazioni d'uso.

Tutti i valori successivamente indicati vanno riferiti alla superficie territoriale dell'ambito di ogni singolo intervento.

Per gli interventi con destinazione residenziale per nuove aree di nuova formazione attuabili con PUA e Scheda Progetto, per ogni abitante teorico da insediare le aree a servizi da riservare ammontano complessivamente a mq/abitante 30, con l'esclusione della viabilità e presupponendo un equivalente volumetrico, sempre per abitante insediabile, di mc. 150.

Qualora l'intervento superi i ha. 3 o i mc. 50.000 dovranno essere ulteriormente reperiti aree a servizi per mq./abitante 10 (in attesa di definizione Regionale per quanto all'art. 46, comma 1 lettera b) della LR 11/04).

Negli ampliamenti di edifici esistenti e per la parte di ampliamento devono essere ricavati nell'area di pertinenza o all'interno dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1 per ogni mc. 10 di costruzione con almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico - distributivo e saranno di volta in volta subordinati al prescritto permesso di costruire da parte del Responsabile del Procedimento, previo, ove necessario, nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Per le attività produttive viene inserito un duplice riferimento in rapporto alla definizione tra funzione urbanistica o uso edilizio.

Dimensionamento di aree per servizi relativamente ad attività industriali o artigianali in rapporto a mq. 20 ogni mq. 100 di superficie territoriale di intervento.

Dimensionamento di aree per servizi per attività commerciali e direzionali in rapporto a mq. 20 ogni mq. 100 di superficie territoriale di intervento.

Dotazioni per aree a servizi per attività turistiche per mq. 20 ogni mc. 100 di intervento edilizio.

Dotazioni per aree a servizi per complessi ricettivi all'aperto per mq. 15 ogni mq. 100 di intervento edilizio.

Per spazi di parcheggi si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.

Il verde a campo giochi per la residenza deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune. Il parcheggio residenziale può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico; lo standard per insediamenti a carattere produttivo deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario; lo standard per insediamenti a carattere commerciale e direzionale può essere pubblico o, in alternativa, rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione e deve essere considerato comunque primario.

In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità

edificabile massima, consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune.

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando vanno cedute non sono computabili ai fini della determinazione del volume edificabile; se non vanno cedute, sono computabili, e più precisamente:

- in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato di pubblico uso, è computabile;
- in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute e non sono computabili; questi ultimi solo nel caso in cui vengono individuati all'interno del distretto di intervento;
- in zona commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.

Le superfici ed i volumi dei piani interrati non concorrono alla determinazione degli standard di cui al presente articolo

Vale quanto all'art. 32 comma 2 delle norme della LR 11/2004 per cui qualora all'interno dello strumento attuativo tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 (NTA L.R.11/2004).

Per quanto dettagliato ai commi precedenti, per le differenti attribuzioni dimensionali tra aree a servizi di progetti urbanistici e aree per progetti edilizi, a questi ultimi, qualora non siano ricompresi all'interno di ambiti soggetti a P.U.A. o Schede Progetto, vanno aggiunte, per le diverse categorie d'intervento, le quantità di aree definite per il "dimensionamento urbanistico".

Nel caso di previsioni puntuali vanno sommati sia i valori del "dimensionamento" che quelle delle "dotazioni".

## CAPITOLO III° - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICO – AMBIENTALE E VINCOLI

### **Articolo 15 – Disposizioni generali sui vincoli**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) evidenzia i vincoli derivanti da fonti normative statali e regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore o da piani settoriali prevalenti per competenza territoriale.

Il Piano degli Interventi (PI), al pari del PAT, dettaglia ulteriori vincoli derivanti da necessità approfonditive puntuali, da progetti o da particolari contingenze ambientali, a tutte o in riferimento a ipotesi trasformative o monitoraggi per specifiche salvaguardie.

La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale ed i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al PI.

Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità del territorio comunale si prescrive che l'attuazione di tutte le previsioni avvenga nel rispetto delle norme di cui ai seguenti articoli.

Tutte le disposizioni e le norme di seguito riportate sono da ritenersi estese a tutto il territorio comunale, a prescindere dalla singola classificazione di zona e fatte salve esclusivamente le eventuali eccezioni esplicitate.

La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo dell'intervento.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto e i coni visuali le indicazioni cartografiche sono da intendersi come sovrapposte alle ZTO, che non scompaiono, ma rimangono valide anche per le zone occupate da tali vincoli.

### **Articolo 16 – Beni Paesistici di cui al titolo I° della III° parte del D.Lgs. 42/2004**

I beni paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134 e successive modificazioni.

#### **DIRETTIVE**

In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., precisa la ripartizione del territorio

in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati.

In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I. attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO e delle aree agricole;
- c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

Il P.I. prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme, delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti a interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal P.A.T..

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., dalle previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - *Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali* - (BURV n. 75 del 20/08/1996).

Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel P.A.T. sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.

Dalla data dell'adozione del P.A.T. le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenuti costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

## **Articolo 17 - Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004**

Riguarda le aree o già sottoposte a vincolo archeologico o le aree di interesse archeologico sottoposte ad indagine archeologica ai sensi del D.Lgs. 163/2006 nelle quali, la Soprintendenza per la tutela dei Beni archeologici del Veneto, ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

### **DIRETTIVE**

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Trevenzuolo, mediante il P.I., provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e della aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio e successive integrazioni e modificazioni.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:

- a) aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
- c) aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici;

Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del paragrafo precedente, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 18, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.), in qualsiasi zona del territorio comunale, avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale è obbligo del Proprietario e del Direttore dei Lavori fare immediata denuncia al Comune, sospendendo nel contempo i lavori. In seguito al ritrovamento il Comune può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori; deve in questo caso, entro 30 giorni dalla sospensione,

indicare gli elementi necessari per una eventuale variante del permesso a costruire in corso o disporre l'annullamento, sentita la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto. La mancata denuncia comporta l'immediato annullamento del permesso a costruire, fatta salva ogni altra sanzione legale.

E' fatto divieto di alterare e manomettere con scavi ed altro i siti di interesse archeologico puntualmente individuati nella "Carta Archeologica del Veneto", di cui al primo comma del presente articolo, nonché asportare i reperti di interesse storico - archeologico e documentale presenti. Nei siti di interesse archeologico di cui al presente articolo e nelle immediate adiacenze è vietata l'installazione di manufatti e infrastrutture per l'elettricità. E' fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, nonché di quelli utilizzati per descrivere le caratteristiche dei siti attraversati (nota da adeguamento al Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi).

#### **Articolo 18 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004**

Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e successive integrazioni e modificazioni.

#### **DIRETTIVE**

18.02 Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.

18.03 Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.

Il P.I. prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T..

Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

1 Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell' Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.

Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla soprintendenza, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

### **Articolo 19. Centro storico**

Trattasi del centro storico del capoluogo di Trevenzuolo e delle sue frazioni, la cui perimetrazione è stata individuata nei vigenti strumenti urbanistici generali.

#### **DIRETTIVE**

Il P.A.T., previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, provvede ad individuare le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare; per ogni categoria determina gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili e determina i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.).

Attualmente per i centri storici vige la classificazione effettuata dai vigenti P.R.G., che ha tenuto conto dei valori d'arte, di storia e di cultura.

Tale classificazione eseguita a mezzo di schede, che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione, prescrive il tipo di intervento ammesso in relazione ai valori sopra citati, e la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

Il P.A.T., fatto proprio lo studio che ha portato alla redazione della schedatura del P.R.G. vigente, e considerato che il processo tipologico, soprattutto quello relativo all'edilizia di base - cioè

residenziale - si manifesta come una evoluzione spontanea senza salti di continuità dell'edilizia, in coerenza con l'evoluzione storico sociale della comunità, riferisce la classificazione tipologica solo alle caratteristiche significative e caratterizzanti delle tipologie individuate, non potendosi ovviamente trattare le innumerevoli possibili combinazioni che nella realtà si concretizzano nei singoli edifici.

La complessità dell'edilizia ed il presentarsi ed il sovrapporsi nello stesso edificio di varie combinazioni e di diversi gradi e fasi dello sviluppo tipologico, nelle sue varianti posizionali e temporali, rendono operativa l'applicazione delle seguenti indicazioni normative solo con la comprensione della realtà dell'immobile allo studio.

Il P.A.T. pertanto identifica due tipi di categorie tipologiche:

a) la prima ad alto valore storico ambientale è costituita dai complessi attualmente soggetti ad intervento di restauro;

b) la seconda a valore storico ambientale medio raggruppa i complessi soggetti ad interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed adeguamento ambientale.

19.07 In applicazione di quanto previsto dalla L.R- 11/2004, il P.A.T. prevede siano ammessi i seguenti margini di flessibilità da parte del P.I. rispetto alle prescrizioni previste dall'attuale schedatura degli edifici dei centri storici nei vigenti P.R.G.:

a) Per gli edifici afferenti alla zona di valore storico ambientale elevato non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per le superfetazioni;

b) Per la seconda zona a valore storico ambientale medio, ferma restando la categoria e la destinazione d'uso ammessa, è possibile prevedere di modificare la graduazione di protezione, se motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi; tale variazione costituisce variante al P.I.

Il P.I. integra le previsioni del P.A.T. ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo, nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il P.I. individua le aree di sedime, queste potranno essere soggetta a modifica esclusivamente se motivata da opportuna analisi storico-ambientale-morfologica, mantenendo comunque inalterato il volume e l'altezza e privilegiando gli orientamenti e gli allineamenti tali da garantire un armonico inserimento del nuovo volume.

Il P.I. disciplina inoltre il procedimento e le modalità di attuazione.

Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del vigente P.R.G., interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
- b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
- c) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di P.R.G. vigente, disciplinante i centri storici.

## **Articolo 20 - Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo**

Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale e relativo contesto figurativo.

### **DIRETTIVE**

Il piano degli interventi (P.I.) attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal P.A.T. e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004.

Il P.I., inoltre, individua le pertinenze scoperte da tutelare e il contesto figurativo relativi alle singole Ville Venete di cui art. 40, comma 4 L.R. 11/04.

Le definizioni afferenti alle caratteristiche tipologiche ed alle categorie di intervento sono riprese dalle norme sulla tutela dei centri storici.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

## **Articolo 21 - Vincolo sismico**

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 4.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (D.M. 14/01/2008, O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 e DGR 71/2008). La stima della pericolosità

sismica, intesa come accelerazione massima orizzontale su suolo rigido ( $V_{s30} > 800$  m/s) deve essere definita mediante un approccio "sito dipendente", con riferimento alle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento, riportato nella tabella 1 dell'allegato B del D.M. 14 gennaio 2008.

## **Articolo 22 - Aree a dissesto idrogeologico**

Trattasi di aree interessate da rischio di esondazione e ristagno idrico segnalate dal Consorzio di Bonifica Veronese, dall'Autorità di Bacino del Fissero Tartaro Canalbianco, dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT e aree depresse a livello di pianura.

### **DIRETTIVE**

Il P.I., in armonia con le indicazioni degli Enti competenti, provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione delle aree soggette a dissesto idrogeologico.

I P.I., sulla base di eventuali analisi geologico – idrauliche puntuali, possono precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata ai P.I. stessi, anche in seguito alla realizzazione di interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio.

## **Articolo 23. - Piano d'Area del Quadrante Europa - Invarianti di natura paesaggistica e ambientale, aree a bassa trasformabilità**

Il P.A.T. recepisce le principali indicazioni del Piano d'Area del Quadrante Europa, in particolare gli ambiti di interesse paesistico – ambientale, gli ambiti prioritari per la protezione del suolo e gli ambiti del Parco regionale del Tartaro e Tione.

### **DIRETTIVE**

In sede di P.I. saranno valutate le previsioni del P.A.Q.E. in adeguamento allo stesso e alle sue successive Varianti.

Il P.A.T. recepisce gli ambiti tutelati dal P.A.Q.E. e prescrive l'osservanza:

- a) dell'art. 61 del P.A.Q.E. per quanto riguarda gli interventi negli ambiti di interesse paesistico – ambientale;
- b) dell'art. 51 del P.A.Q.E. per quanto riguarda gli interventi negli ambiti prioritari per la protezione del suolo;
- c) dell'art. 94 del P.A.Q.E. per quanto riguarda gli interventi negli ambiti del Parco regionale del Tartaro e Tione.

Il P.I. recepisce, aggiorna o adegua tali ambiti e gradua le misure di valorizzazione e tutela in relazione all'importanza dei siti.

## **Articolo 24 - Idrografia – fasce di rispetto**

Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.

### **DIRETTIVE**

Il P.A.T. individua i corsi d'acqua e le corrispondenti fasce di rispetto inedificabili dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per poter garantire la pubblica fruizione quali ad esempio la realizzazione di percorsi ciclopeditoni.

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

All'interno delle fasce di rispetto si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle normative vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- 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;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 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;
- gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igienico sanitaria vigente;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

## **Articolo 25 - Pozzi – fasce di rispetto**

Trattasi di pozzi di prelievo di acque sotterranee al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse.

### **DIRETTIVE**

Il P.A.T. individua le fasce di rispetto delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina 2000/60/CE del 23.10.2000, nell'art. 94 PARTE III Sez. 2 del D.LGS. 152/2006 e nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto:

- a) metri 10 - fascia di tutela assoluta immediatamente circostante le captazioni o derivazioni;
- b) metri 200 - fascia di rispetto generale.

Il P.I. completa ed aggiorna il censimento delle risorse idropotabili e le relative fasce di rispetto.

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art.94 del D.Lgs. 152/2006, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle acque.

## **Articolo 26 - Impianti di depurazione – fasce di rispetto**

Trattasi di aree di sedime di impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.

### **DIRETTIVE**

Il P.I. aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dall'art.94 del D.Lgs. 152/2006 e punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento.

In ogni caso la larghezza di tali aree di rispetto non può essere inferiore ai 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001.

## **Articolo 27 - Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto**

Trattasi di aree individuate dal P.A.T. costituenti la traccia delle infrastrutture per la mobilità.

### **DIRETTIVE**

Il P.I. completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità esistenti e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio, disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nella fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante.

## **Articolo 28. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto**

Trattasi della definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica.

### **DIRETTIVE**

Il P.A.T., in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di

comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni, sulla base di quanto contenuto nei successivi commi del presente Articolo.

Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- a) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- d) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- e) Escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- f) Escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- g) Privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, concertato secondo il vigente protocollo d'intesa sottoscritto tra Comune di Trevenzuolo e soggetti gestori degli impianti.

Il P.I. provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono, anche mediante la previsioni di piani di cui al precedente comma, lett. g).

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti.

## **Articolo 29 - Cimiteri – fasce di rispetto**

Con l'articolo 4 della L.R. 16 marzo 2015 n°4 "Modifiche a leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" è stato riproposto il vincolo dei m. 200 dal perimetro dell'impianto, così come previsto dal primo comma dell'art. 338 del R.D. n°1265 del 27 luglio 1954.

La medesima indicazione è stata ripresa dall'art. 63, comma 4/bis, della L.R. n°30 del 30 dicembre 2016 e inserita all'art. 41, comma 4/bis, della L.R. 11/2004.

Tra le varie disposizioni operative viene condivisa la possibilità di effettuare: interventi di recupero funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti, con possibilità di ampliamento volumetrico fino ad un massimo del 10% e i cambi di destinazione d'uso oltre agli interventi definiti alle lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Non viene quindi riconosciuta: la ricostruzione con sagoma e posizione planimetrica diversa rispetto all'esistente; la costruzione di una piscina nel lotto di pertinenza, ricadente in fascia di rispetto cimiteriale; la costruzione di autorimesse interrato, anche fuori dal sedime del fabbricato; l'applicazione del bonus volumetrico +5% dato dall'art. 12 del D.M. 28/2011.

## **Articolo 30 - Manufatti rurali**

Trattasi di corti rurali quali corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti, aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale.

### **DIRETTIVE**

Per i Beni di cui al precedente comma il P.I.:

- a) previa analisi dei manufatti, nonché delle loro pertinenze scoperte e relativo contesto figurativo determina le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e da salvaguardare;
- b) determina gli interventi e le destinazioni di uso ammissibili;
- c) determina i margini di flessibilità ammissibili in sede di elaborazione.

In relazione ai Beni di cui al precedente comma il P.I. ne integra l'individuazione e ne precisa l'ambito delle pertinenze da tutelare, con il relativo contesto figurativo, ed attribuisce a ciascun manufatto una caratteristica tipologica di riferimento, le destinazioni di uso compatibili e la relativa categoria di interventi ammissibili ai sensi dell'Art. 3 del D.P.R. 380/01.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle presenti Norme, sui Beni tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alle lett. a), b), c) e d) comma 1, Art. 3, D.P.R. 380/2001.

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle presenti Norme, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, interventi diversi da quelli ammessi dal precedente comma 23.04, qualora ammessi dalla normativa vigente, sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che attribuisca a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento, le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b) Art. 40 della L.R. 11/2004.

### **Articolo 31 - Valorizzazione aree destinate alle attività agricole specializzate e al sistema agroforestale (da prescrizioni della Conferenza di Servizi del 3 aprile 2017)**

Il P.T.C.P. in attuazione dell'art 22, comma 1, lett. d) della L.R. 11/04 individua le aree vocate alle coltivazioni agricole specializzate e all'attività agro-forestale.

#### **DIRETTIVE**

I Comuni nella redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004 valorizzano le aree destinate alle attività agricole specializzate e al sistema agro-forestale nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) individuano, valorizzano e tutelano le aree agricole caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche; garantiscono il mantenimento del particolare rilievo paesaggistico che integra le componenti della rete ecologica individuate dal P.T.C.P. ed incentivano il loro sviluppo economico-produttivo;
- b) disciplinano la difesa dell'integrità del territorio e contrastano il consumo di suolo;
- c) individuano gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione né la realizzazione di discariche, di cave o di depositi di materiali non agricoli in relazione al particolare pregio delle aree e con riferimento alle caratteristiche paesaggistico ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
- d) prevedono interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle tipologie del paesaggio nei suoi elementi essenziali (morfologia e sistema idrico, assetto fondiario, sistemazioni idrauliche agrarie, coltivazioni, vegetazione) compatibilmente con le esigenze del sistema agricolo produttivo;
- e) prevedono per tutti i nuovi impianti agricoli la dotazione di idoneo sistema di gestione e controllo delle acque meteoriche di dilavamento al fine di garantire la stabilità idrogeologica ed

- il divieto degli scavi e le movimentazioni di terreno nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici e idrologici presenti;
- f) verificano la possibilità di individuare e valorizzare percorsi tematici per la riscoperta dei fattori culturali-storico-territoriali, riqualificando le parti di territorio dove vanno ricostruite le componenti storico-territoriali e naturalistiche;
- g) disciplinano il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare il recupero degli immobili che presentano una particolare valenza storico-architettonica, associando all'edificio il contesto quale elemento strutturante del territorio, individuando e classificando tali immobili in modo da indirizzare nei loro confronti, in funzione del loro livello di qualità, gli interventi di tutela e valorizzazione.

L'azione dei comuni deve essere conseguente all'analisi e accertamento della presenza, nelle aree medesime, di effettivi, riconosciuti e documentati elementi di valore ambientale, paesaggistico, storico di cui è necessaria la tutela.

### **Articolo 32 - Compatibilità geologica – AREE IDONEE**

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.

#### **DIRETTIVE**

Nelle aree idonee ai fini edificatori non sussistono condizioni di penalizzazione tali da precludere l'edificabilità, quali possibilità di esondazioni e di dissesto geologico–idraulico, falda ad esigua profondità dal piano campagna, particolare uso del suolo. Sono state comprese in questa classe i terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a buone e falda a profondità superiore ai 2 metri dal piano campagna.

I P.I., sulla base di eventuali analisi geologico – idrauliche puntuali, possono precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata ai P.I. stessi.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle aree idonee gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico, previa presentazione, in sede di istanza di approvazione di P.U.A., permessi di costruire e D.I.A., di adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata alle caratteristiche dell'opera in progetto.

Sono, inoltre fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia ed attività estrattive alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

### **Articolo 33 - Compatibilità geologica – AREE IDONEE A CONDIZIONE**

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.

Le aree idonee a condizione sono state suddivise in:

- a) Aree idonee a condizione di tipo 1: per la ridotta soggiacenza della falda freatica (0-2 metri dal p.c.);
- b) Aree idonee a condizione di tipo 2: per problematiche di tipo idrogeologico, deflusso difficoltoso e/o potenzialmente allagabili, ridotta soggiacenza della falda freatica.
- c) Aree idonee a condizione di tipo 3: per problematiche di tipo idraulico: sezioni critiche Fossa Demorta.

#### **DIRETTIVE**

I P.I., sulla base di eventuali analisi geologico – idrauliche puntuali, possono precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata ai P.I. stessi.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle aree idonee sotto condizione i P.I. dovranno prevedere sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. In particolare:

- a) Per le aree idonee a condizione di tipo 1: si devono eseguire indagini idrogeologiche atte a verificare eventuali interazioni con corpi idrici sotterranei. Si devono evitare interventi che prevedano la realizzazione di piani interrati. Studi puntuali potranno dimostrare l'effettiva idoneità alla realizzazione degli stessi attraverso l'adozione di sistemi di impermeabilizzazione.
- b) Per le aree idonee a condizione di tipo 2: si devono eseguire indagini idrogeologiche adottando misure di mitigazione del rischio di esondazione e/o interventi che riducano il deflusso difficoltoso;
- c) Per le aree idonee a condizione di tipo 3: al fine di non incrementare le condizioni di pericolosità e fintanto che non siano risolte le problematiche idrauliche delle sezioni critiche della Fossa Demorta, è vietata la realizzazione di scarichi diretti (domestici, industriali e di acque meteoriche) in corso d'acqua, senza laminazione delle portate in uscita. Per ogni

progetto di costruzione e/o ristrutturazione di fabbricati si deve predisporre una relazione di compatibilità idraulica volta a definire le condizioni di fattibilità, le eventuali interazioni con la situazione di pericolo e che preveda idonee misure di mitigazione del rischio. Per le sezioni critiche in prossimità di manufatti regolatori e ponti, in sede di P.I. si deve predisporre un programma degli interventi mirati al miglioramento delle criticità in accordo con gli Enti Competenti e gestori del corso d'acqua.

In sede di istanza di approvazione di P.U.A., permessi di costruire e D.I.A., si dovrà fornire adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata alle caratteristiche dell'opera in progetto e al rischio evidenziato.

Sono, inoltre fatte salve ed impregiudicate le situazioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia ed attività estrattive alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

### **Articolo 34. Compatibilità geologica – AREE NON IDONEE**

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.

Nelle aree non idonee sussistono reali condizioni di forte penalizzazione; sono state comprese in questa classe, l'alveo del Fiume Tione e quelli della locale rete idrografica con le relative fasce di rispetto di 10 metri, nonché l'area a pericolosità media in riferimento al PAI dell'Autorità di Bacino del Fissero Tartaro Canalbianco.

#### **DIRETTIVE**

I P.I., sulla base di eventuali analisi geologico – idrauliche puntuali, possono precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata ai P.I. stessi, anche in seguito alla realizzazione di interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

L'edificabilità è preclusa e comunque condizionata dalle norme del P.A.I. e da eventuali deroghe da parte degli enti gestori dei corsi d'acqua. Sono ammissibili solo le opere e gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto.

Sono, inoltre fatte salve ed impregiudicate le situazioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia ed attività estrattive alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

### **Articolo 35 - Compatibilità idraulica**

Tutte le aree soggette a trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla D.G.R. n°2.948/2009, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

#### **DIRETTIVE**

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 idrometrico 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 a quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.

I P.I. disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n°1841 del 19 giugno 2007 e con le disposizioni del presente, che provvedono a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Essi sono inoltre tenuti a rispettare le disposizioni date per i singoli A.T.O. e insiemi di A.T.O. di cui al Titolo IV e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

Per l'attuazione delle opere di mitigazione i P.I. valutano la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono 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. In ogni

caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto alla tipologia ed entità dell'intervento, all'obiettivo di una reale efficacia e al contesto ambientale e geologico-idraulico.

Tali opere compensative di mitigazione sono obbligatorie e devono rispettare quanto previsto nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T..

Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- a) aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, 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;
- b) bacini di laminazione depressi dotati di sistemi 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);
- c) 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;
- 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<sup>-3</sup> m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.

In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione scelta, il sistema adottato dovrà:

- a) avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
- b) prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
- c) permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle.
- d) risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del sottosuolo, soprattutto in relazione alla qualità delle acque stesse; qualora necessario dovranno essere adottati adeguati sistemi di depurazione o pretrattamento per le acque di prima pioggia.

Per le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, si dovranno prevedere pavimentazioni che utilizzano accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).

Per le AREE IMPERMEABILI si dovrà prediligere sempre, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).

Si dovranno salvaguardare le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno.

Per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

### **Articolo 36 - Rete ecologica locale**

La Rete ecologica è una infrastruttura naturale e seminaturale che persegue il fine di relazionare e connettere ambiti territoriali dotati di maggiore naturalità rispetto agli ambiti contermini. Gli elementi della rete - individuati e normati dal P.A.T. – sono, ove non precluso da frammentazione naturale o antropica ineliminabile, messi tra loro in connessione in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la qualità ecologica del territorio.

36.02 Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- a) le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat, quali i Siti di Interesse Comunitario e gli Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- b) zone umide, in particolare l'ecosistema lacustre;
- c) aree boscate;
- d) corsi d'acqua naturali e artificiali;
- e) prati, pascoli ed incolti;
- f) siepi e filari;
- g) neo-ecosistemi paranaturali.

#### **DIRETTIVE**

Il P.I. sulla base delle previsioni del P.A.T., provvede ad identificare a livello di dettaglio e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare negli interventi di riqualificazione/incremento del sistema ecorelazionale:

- a) i **corridoi ecologici**, quali elementi lineari con struttura a naturalità superiore della matrice in cui sono collocati. Si tratta di elementi atti a favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii., all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevate naturalità e dei corridoi ecologici, il Comune in sede di redazione del P.I.:

- a. non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva l'attuazione delle previsioni del PAT, la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, quali aree a servizi funzionali alla fruizione e conoscenza del territorio e dell'ambiente e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio, ospitalità ricettiva diffusa e concentrata, che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale e che preferibilmente valorizzino ambiti già consolidati;
- b. per le cui aree residenziali che ricadano nelle aree nucleo per oltre il 70% della superficie totale individuata dallo strumento urbanistico comunale, possono prevedere ampliamenti ai soli fini residenziali o per attività a servizio della residenza anche all'interno delle aree nucleo per una superficie d'ambito non superiore al 10% della superficie territoriale rispettivamente residenziale e produttiva esistente ricadente nelle aree nucleo, assicurando che le nuove costruzioni utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento idrico, atmosferico, acustico, luminoso e del suolo;
- c. con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
- d. assicura, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
- e. incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
- f. incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvopastorali orientate alla coltura biologica.

Nelle more dell'approvazione del P.I., sulla base delle precedenti direttive, vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli:

- a) gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
- b) i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale

- c) aree nucleo: sono consentite le attività che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di apposite procedure di valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della normativa comunitaria, nazionale e regionale
- d) corridoi ecologici: sono ammessi gli interventi che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di apposite procedure di valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della normativa comunitaria, nazionale e regionale.

## CAPITOLO IV° - TRASFORMABILITA'

### **Articolo 37- Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.**

Per A.T.O. s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali possono essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici, individuando le conseguenti politiche d'intervento, l'insieme dei problemi di scala urbana e territoriale esistenti, con le loro specifiche caratterizzazioni di assetto funzionale ed urbanistico.

Gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.

Il P.A.T. attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

All'interno del comune di Trevenzuolo, gli A.T.O. sono i seguenti:

- Sistema insediativo di Trevenzuolo - Capoluogo
- Sistema Autodromo
- Sistema produttivo di San Pierino
- Sistema Est Trevenzuolo
- Sistema insediativo di Fagnano
- Sistema Sud Trevenzuolo
- Sistema insediativo di Roncolevà
- Sistema Agroindustria
- Sistema Ovest Trevenzuolo

### **DIRETTIVE**

Il percorso di individuazione e di specificazione dei carichi insediativi individuati dal P.A.T. per ogni singolo A.T.O. ai fini anche della dotazione degli standards, è contenuto nella Relazione Tecnica del P.A.T..

Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T., può prevedere limitate variazioni del perimetro alle A.T.O., conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S..

Il dimensionamento del P.A.T., riportato in Relazione Tecnica, prevede:

A.T.O.1: Trevenzuolo Capoluogo

	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
	Ab. n.	mc.	Nuovi ab.	Nuovi standard 30 mq/ab.	Ab.futuri n.	Standard futuri mq.
Residenziale	1.391	41.850	279	8.370	1.670	50.100

A.T.O.5: Fagnano

	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
	Ab. n.	mc.	Nuovi ab.	Nuovi standard 30 mq/ab.	Ab.futuri n.	Standard futuri mq.
Residenziale	555	16.650	111	3.330	666	19.980

A.T.O.7: Roncolevà

	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
	Ab. n.	mc.	Nuovi ab.	Nuovi standard 30 mq/ab.	Ab.futuri n.	Standard futuri mq.
Residenziale	790	23.700	158	4.740	948	28.440

### **Articolo 38 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola**

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) e la superficie territoriale comunale (S.T.C.), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004, D.G.R. 3178/2004, D.G.R. 3650/2008 e successive modifiche.

	Superficie (ha)
1. STC	2.700,29
2. SAU	2.410,28
Rapporto SAU/STC	89,26%
Indice scelto	1,3%
SAU Trasformabile	31,33

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS.



## CAPITOLO V° - ZONE RESIDENZIALI

### **Articolo 39 – Norme generali per la riqualificazione dell’impianto insediativo**

Le prescrizioni di seguito riportate disciplinano le modalità di intervento sul territorio e sul tessuto consolidato; attraverso l'applicazione di tali norme si vuole promuovere una operazione di profondo significato culturale finalizzata alla realizzazione di un disegno ed una immagine urbana nei quali siano evidenziati e valorizzati i caratteri della tradizione locale, comunque sempre nel rispetto della configurazione orografica e morfologica del territorio e degli elementi fisici di pregio, naturali o architettonici, caratterizzanti il paesaggio.

In tutti gli insediamenti di nuovo impianto è prescritto che gli edifici e gli aggregati edilizi siano localizzati in funzione dei percorsi esistenti ed orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.

Per la progettazione e la realizzazione dei nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti si prescrive il rispetto delle seguenti norme:

- a) tutti gli interventi edilizi ammessi sia su edifici preesistenti sia per quelli di nuova edificazione, devono avvenire nel rispetto delle tipologie, dei materiali, dei colori, delle tecniche costruttive e, in generale, di tutti i caratteri architettonico - formali tipici del luogo e dell'edificato preesistente;
- b) il disegno dei nuovi tessuti urbani deve essere sviluppato tenendo conto della giacitura dei terreni, del loro orientamento (esposizione al sole, protezione dai venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, l'inserimento dei nuovi edifici non deve cancellare i segni fisici esistenti, ma mantenere come riferimento progettuale gli appoderamenti attuali, in generale, gli elementi di suddivisione fisica del territorio, quali fossati, fontane, lavatoi, alberature, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici di valore storico, ecc.;
- c) i nuovi insediamenti devono essere progettati e realizzati prevedendo l'utilizzo di tecnologie compatibili con l'uso agricolo del territorio e con il paesaggio consolidato, salvaguardando e tutelando la permanenza degli elementi del paesaggio esistenti, senza alterare il delicato equilibrio ambientale ed idrogeologico presente attuale;
- d) il progetto di ampliamento degli insediamenti esistenti in tessuti urbani consolidati deve prevedere:
  - un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, prevedendone una idonea sistemazione a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone e/o naturalizzate;
  - la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;

- il riordino delle diverse quinte edilizie, prevedendo il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
  - l'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio;
- e) vanno conservate, nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati;
- f) nei giardini e nei cortili sono ammesse pavimentazioni in terra battuta o realizzate con materiali e tecnologie che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane; in generale, tutte le sistemazioni esterne devono mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate;

#### ZONE RESIDENZIALI / NORMATIVA DI ZONA

Tali zone sono destinate alla residenza, in esse sono ammessi:

- negozi o botteghe;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- laboratori per artigianato di servizio, i cui impianti non producano rumori o odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private;
- pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè, alberghi;
- banche;
- cinema, teatri e altri luoghi di svago;
- studi professionali, studi commerciali.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile del procedimento siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

## Articolo 40 – Z.T.O. “A” CENTRO STORICO



### AMBITO DI APPLICAZIONE

L'attività edilizia ed urbanistica nelle Z.T.O. "A" del centro storico è disciplinata:

1. dalle norme seguenti;
2. dalle tavole che ne costituiscono parte integrante aventi nn. 24-25-28-29-30.

### ATTUAZIONE

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- Autorizzazioni edilizie;
- Concessioni edilizie anche convenzionate;
- Concessione edilizia per opere e impianti pubblici;

Gli strumenti urbanistici attuativi sono:

- Piani particolareggiati (P.P.) (pubblici)
- Piani di recupero (sia pubblici che privati)

Le tavv. 28-29-30 del P.R.G. definiscono gli ambiti minimi ed i relativi interventi sia di tipo edilizio che di tipo urbanistico.

In particolare sono indicati:

con contorno sottile le porzioni elementari di territorio in cui è ammesso l'intervento di tipo edilizio; porzioni elementari chiamate "unità di minimo intervento edilizio".

### INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI AMMESSI

In tutte le unità edilizie sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L.N. 457/78.

Le tavv. 28-29-30 del P.R.G. indicano le restanti modalità di intervento ammesse per ogni singola "unità edilizia" sempre in relazione al citato art. 31 della L.N. 457/78 e più precisamente:

1. Interventi di restauro e risanamento conservativo;
2. Interventi di ristrutturazione edilizia;
3. Interventi di ristrutturazione urbanistica.

All'interno invece delle categorie c, d, sono ammesse più classi graduate di intervento come indicato nei successivi articoli.

Si applicherà di norma la categoria di intervento di maggior tutela, salvo che il richiedente l'intervento giustifichi con idonea documentazione richiesta dall'art. 1 p. 11, 12, 13 delle presenti

norme, l'applicabilità della graduazione di minor tutela. Il Sindaco in sede di concessione edilizia previe le procedure d'obbligo, decide motivatamente, sulla attribuzione della classe o delle classi ammesse.

#### INTERVENTI DI TIPO a): MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 31/a L.457/78)

Non sono soggetti ad autorizzazione.

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

La sostituzione, negli interventi di manutenzione, non è ammessa per gli edifici sottoposti alle norme di restauro conservativo e per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o da conservare negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia.

Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici sottoposti alle norme di cui agli artt. c) e d) soltanto per quegli elementi che non siano in contrasto con i modelli originari.

In ogni caso, per gli edifici sottoposti alle norme di cui agli artt. c) e d), non sono considerate opere di manutenzione e sono quindi soggette ad autorizzazione, stante la loro rilevanza di carattere ambientale, quelle riguardanti:

- a) Il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- b) Il rifacimento degli infissi esterni;
- c) Il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).

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

- d) Rinnovo s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
- e) Ripristino s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- f) Sostituzione s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria pur non essendo prescritta si suggerisce di darne comunicazione al Sindaco a mezzo lettera A.R..

#### INTERVENTI DI TIPO b): MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono soggetti ad autorizzazione.

Sono considerate di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (art. 31 L.N. 457/78).

La manutenzione straordinaria è sempre ammessa per tutti gli edifici con esclusione solo di quelli assoggettati a demolizione obbligatoria. Sono ancora consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamenti statici, igienici, tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili), che potranno comportare se adeguatamente motivati, modesti incrementi di volume.

#### INTERVENTI DI TIPO c): RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Questo tipo di intervento è consentito negli edifici che risultano così campiti nella tav. 28



Per interventi di restauro e di risanamento conservativo si intendono, in armonia con quanto previsto all'art. 31/c della L.N. 457/78, quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne i corretti requisiti di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni d'uso compatibili.

In relazione al diverso grado di valore architettonico, storico, culturale ed ambientale ed al degrado strutturale dell'edificio considerato o di parte di esso quale risulterà dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente ai sensi dei punti 11 e 12 controllata dall'U.T. e verificata dalla Comm.ne Edilizia Comunale sono previste due distinte classi degli interventi ammissibili e precisamente:

c1) ove è ammesso:

- g) Il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
- h) L'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici tecnologici dovrà avvenire senza

alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo colturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio.

i) In occasione della domanda di intervento deve essere prevista l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

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

c2) ove sono ammessi, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria, senza compromettere gli elementi ed i sistemi assoggettati a conservazione:

- a) adeguamenti ed integrazioni alla distribuzione verticale e orizzontale per una più adeguata dimensione e organizzazione di eventuali nuove unità immobiliari;
- b) l'apertura di ridotti passaggi nelle strutture verticali murarie interne connessi ad esigenze distributive sia generali che di singole unità immobiliari;
- c) il riposizionamento di alcune porzioni delle strutture orizzontali (esclusivamente al piano ammezzato e ultimo) per ovviare a gravi carenze di altezza nei riguardi degli utilizzi compatibili e purché non comportino modifiche nella quota di gronda, modifiche o tagli alle bucatore esistenti oppure una nuova serie delle stesse;
- d) adeguamenti finalizzati all'adozione di nuovi impianti (termo-idro-sanitari-elettrici e di ascensore) rispondenti tanto alle disposizioni vigenti in materia che ad un più razionale utilizzo degli stessi.

## 7. INTERVENTI DI TIPO d): RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Questo tipo di intervento è consentito negli edifici che risultano così campiti nelle allegate tavv. 28-29-30.



Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, in armonia con quanto previsto all'art. 31/d della L. 457/78, quelli che pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione sotto i profili architettonico, ambientale, artistico e culturale, sono rivolti a trasformarlo mediante

un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza aumenti di volume.

In relazione al maggiore o minore contenuto residuo degli elementi di cui al punto 6 di significativa caratterizzazione da recuperare e conservare quali emergeranno dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente ai sensi dei punti 11 e 12 controllata dall'U.T. e verificata dalla C.E. Comunale sono previste due distinte classi di intervento ammissibili di ristrutturazione e precisamente:

d1) ristrutturazione edilizia, per essa sono ammessi:

- e) interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- f) interventi di rinnovo, anche parziali sostituzioni, degli elementi dell'impianto strutturale verticale interno;
- g) interventi di rinnovo o parziale sostituzione delle strutture orizzontali che non denuncino la caratteristica di struttura a vista e che dovranno invece essere soggette ad intervento di ripristino. Nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche alle linee di gronda e modifiche o tagli alle finestrate esistenti;
- h) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali od orizzontali purché non di pregio;
- i) interventi di sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo le quote di gronda e di colmo;
- j) interventi di risanamento, trasformazione o sostituzione degli impianti igienico sanitari o tecnologici secondo i criteri già previsti per gli edifici di tipo c1 e c2.

Dagli interventi ammessi con il presente articolo sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi come in precedenza descritti.

d2) ristrutturazione edilizia totale

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

Per essa sono ammessi:

k) interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reperto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

#### 8. INTERVENTI DI TIPO e)

Questo tipo di interventi è consentito negli edifici nonché nelle porzioni di territorio espressamente individuate e campite come sotto indicato nelle tavv. 28-29-30 relative al centro storico.



e1) sostituzione edilizia

È prevista la ricomposizione del tessuto edilizio mediante la ricostruzione tipologicamente coerente degli organismi edilizi preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi di restauro del tessuto edilizio; le opere saranno attuate anche mediante singola concessione edilizia.

Tali unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente.

In ogni caso la volumetria ammissibile sarà quella risultante dalla superficie racchiusa dalla sagoma limite esistente, per la loro altezza attuale.

Dalle sagome limite sono tuttavia ammessi scostamenti nella misura del 10% in fase progettuale.



e2) ristrutturazione urbanistica

Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono, in armonia con quanto previsto all'art. 31/e della L. 457/78, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio o parte di esso con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione nel disegno degli spazi aperti o scoperti, dei confini della proprietà, degli isolati e della rete stradale. Essi sono individuati nelle tavv. 28-30 di P.R.G..

Questo tipo di intervento è consentito negli edifici campiti come indicato nelle suddette tavv. 28-30, in cui il perimetro delle singole z.t.o. di tipo A assume anche il significato di unità di minimo intervento urbanistico e quindi l'ambito minimo di intervento per eventuali piani attuativi, ivi compreso il comparto (art. 18 L.R. 61/85).

Le previsioni progettuali indicate nelle tavole 28-30 si realizzano con l'intervento diretto (concessione edilizia); ogni soluzione progettuale che comporta una diversa configurazione planivolumetrica è invece subordinata a piano attuativo con previsioni planivolumetriche, esteso all'intero ambito territoriale di zona. Per gli edifici di cui le tavole di piano indicano la ristrutturazione urbanistica, in attesa della sua attuazione secondo le modalità sopra descritte, è ammessa soltanto la manutenzione ordinaria.



e3) demolizione senza ricostruzione

Negli edifici di questo tipo individuati nella tavv. 28-29-30 è ammessa solo la manutenzione ordinaria essendo essi destinati alla demolizione senza ricostruzione.

## 9. DESTINAZIONI D'USO

Premesso che le funzioni ammesse o confermate vanno relazionate ai singoli edifici e la loro attuazione è subordinata ai modi ed ai tipi di intervento ammessi.

La destinazione d'uso residenziale è quella principale.

Sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario esistenti qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici, purché non ne impediscano la pubblica godibilità. Comunque in presenza di volumi edilizi di particolare valore architettonico (altezze dei vani, successione degli stessi senza disimpegni, presenza di affreschi, decorazione plastiche, solai decorati, ecc.), essi potranno sempre essere utilizzati per attività non residenziali qualora risultassero congruamente le più appropriate con i criteri del restauro architettonico.

È ancora ammessa: la destinazione d'uso ad annesso rustico per attività legate all'agricoltura esclusi gli allevamenti, in tutti gli edifici originariamente adibiti a tale funzione; ed ancora l'uso dei piani terreni ad usi connessi colla conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli (eno.ogia compresa), ad attività commerciale (uffici compresi), estese anche ai piani superiori, negli eventuali annessi originariamente non residenziali; in tutti i casi a giudizio dell'Amm.ne Com.le tali attività non devono costituire pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non essere rumorosi o graveolenti.

Sono comunque ammessi ampliamenti anche con sviluppo verticale di insediamenti a destinazioni non residenziale già esistenti alla data di adozione del piano, purché non in contrasto con quanto richiamato al comma precedente , limitatamente ai seguenti casi:

- necessità derivante da adeguamenti obbligatori ex Legge 426/71 e 887/82 di insediamenti commerciali al piano terra qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
- ampliamenti di attività del terziario, studi professionali, attività artigianali (con i limiti dei commi precedenti) e similari.

L'uso interamente ad uffici di una unità edilizia è ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, a condizione che gli stessi costituiscano la sede, filiale, etc. di un'unica società e la stessa si impegni con atto unilaterale d'obbligo a non frazionare ad affittare gli stessi ed in caso di dismissione di adibire l'immobile ad uso residenziale.

#### 10. AREE SCOPERTE: OPERE E DESTINAZIONI AMMESSE

Le tavv. 28-29-30 del P.R.G. allegate definiscono l'uso delle aree scoperte.

Premesso che gli edifici in esse contenuti sono modificabili come risulta dalle relative indicazioni di questo Piano Regolatore Generale.

Per quanto riguarda il regime degli spazi: d'uso pubblico e privato si definisce che:

- a) Sono pubblici gli spazi destinati all'assolvimento degli standards relativi alle attrezzature ed ai servizi di cui al D.M. LL.PP. 1444/68, modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85 e previsti anche da questo P.R.G.; riguardano il verde pubblico e le piazze, i parcheggi, i servizi collettivi e l'istruzione, in essi l'edificabilità è normata da questo P.R.G..
- b) Sono di uso pubblico i passaggi pedonali pubblici coperti e non. Essi potranno essere in proprietà pubblica, acquisibili anche mediante esproprio, oppure in proprietà privata nel caso ne sia regolato mediante convenzione l'uso pubblico, preventivamente al rilascio della concessione edilizia per le aree o gli edifici pertinenti.
- c) Sono privati le corti ed i verdi vincolati non classificati tra quelli destinati all'assolvimento degli standards di cui al 2° comma.

Sono privati ancora i passaggi coperti e non di uso promiscuo e di accesso alle proprietà intercluse, corti etc..

Anch'essi sono da regolarsi mediante apposita convenzione in sede di rilascio di concessione edilizia per le aree o gli edifici pertinenti, o di adozione di piano urbanistico attuativo.

I passaggi pedonali coperti e non pubblici o privati sono obbligatori anche se indicati in edifici sottoposti a sostituzione edilizia. I predetti passaggi possono essere sostituiti da diverso diritto di passo, o sostitutivi di ogni altro diritto di passo esistente, relativi agli edifici ed agli spazi scoperti serviti o servibili dai nuovi passaggi previsti al comma precedente.

Preferibilmente i percorsi pedonali e quelli veicolari da realizzarsi in attuazione degli schemi ordinativi di cui all'art. dovrebbero risultare su quote diverse, quindi realizzando parcheggi interrati o seminterrati coperti.

Per quanto riguarda le opere nelle aree scoperte:

- d) le aree classificate a verde vincolato sono inedificabili, salvo l'uso di cui al comma precedente, purché la copertura di tali parcheggi abbia manto erboso, esse sono utilizzabili a parco giardino o brolo, in funzione dei quali sono ammesse costruzioni leggere ad uso di serra. Sono comunque ammessi per gli edifici isolati esistenti all'interno del verde privato vincolato gli interventi di cui all'art. 31 a, b, c, d L. 457/78, ed all'art 1/5,6,7 delle presenti norme. Nell'arredo e nella sistemazione dell'area sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno in sasso a vista, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza locale, percorsi in acciottolato, ghiaio o lastame;
- e) le aree classificate a corte sono inedificabili salvo l'uso di cui ai commi precedenti potranno essere pavimentate in acciottolato o lastame;
- f) le aree classificate a piazza sono inedificabili e dovranno esservi organizzati: marciapiedi ed aree pedonali con cordatura e pavimentazione in pietra, le sole superfici stradali destinate al transito dei veicoli potranno essere asfaltate, nella loro sistemazione saranno da attrezzarsi anche delle porzioni piantumate con essenze locali;
- g) le aree classificate a percorsi pedonali, anche coperti, sono inedificabili e dovranno essere pavimentate in pietra o acciottolato, qualora detti percorsi intersechino corti o piazze la pavimentazione dovrà essere dello stesso materiale, limitando a cordatura anche incassata l'individuazione del percorso stesso;
- h) il volume e la superficie dei porticati asserviti con vincolo registrato all'uso pubblico sono detraibili dal volume massimo edificabile e dalle superfici che concorrono alla quota di destinazione d'uso tanto residenziale che per altre attività.

#### 11. DEFINIZIONE INTERVENTI DI TIPO c) O d)

Ai fini della definizione degli interventi di tipo c) o d) di cui ai punti 6 e 7 la relativa indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:

- le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico architettonico, statico strutturale e delle destinazioni d'uso;
- l'evoluzione storica delle predette caratteristiche, con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
- il comportamento statico dell'organismo architettonico nel suo insieme e l'individuazione delle principali cause di degrado e di dissesto;

- l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive – comprendenti fondazioni, murature in elevazione, volte, solai, tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale, ecc. – con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie, in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
- la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di nature storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente (urbano, monumentale, territoriale, paesistico, ecc.).

Lo studio sarà sintetizzato in un rilievo critico redatto secondo le indicazioni della tab. A all. ed in una relazione, schematica nei casi più semplici, adeguatamente elaborati e documentati nei casi complessi o di maggior rilievo, anche relativamente a ciascuno dei singoli punti sopraelencati.

Inoltre: gli interventi di rafforzamento statico previsti dovranno essere definiti sulla base delle risultanze dello studio generale e particolare di cui al paragrafo precedente; e dovranno tendere ad irrobustire l'intero organismo edilizio, consolidando le strutture ed eliminando i dissesti e le loro cause, nella considerazione dell'essenzialità del mantenimento dell'organismo architettonico preesistente o, in quanto compatibile di quello originario: tanto nel suo insieme quanto nelle sue singole componenti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso. Particolari verifiche sono richieste agli effetti di assicurare idonei comportamenti dell'insieme degli interventi da predisporre, in rapporto anche alle sollecitazioni termiche.

## 12.CRITERI GENERALI PER ASSICURARE MISURE CONSERVATIVE NEL RESTAURO E NELLA RISTRUTTURAZIONE

I criteri generali per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione sono:

1. interventi che partano da un'appropriata considerazione dell'assetto del terreno circostante e di quello di fondazione; risanamenti e consolidamenti del suolo; drenaggi e protezioni da infiltrazioni d'acqua; opere di sostegno e di contenimento del terreno, specie se in pendenza, ecc.;
2. irrobustimento delle fondazioni, mediante opere di protezione, ricostruzione e/o di integrazione, che interessino strati del suolo più profondi e che evitino in ogni caso scalzamenti o appesantimenti delle strutture;
3. rafforzamenti dell'ossatura portante in genere, con speciale riguardo ai collegamenti reciproci delle strutture di sostegno – sia verticali che orizzontali – e di quelle aventi comunque funzioni statiche;
4. provvedimenti intesi ad abbassare il baricentro dell'intero organismo architettonico e ad alleggerire in generale la costruzione, da raggiungere mediante: demolizione di superfetazioni

o sopraelevazioni, inutili o dannose, alleggerimento dei carichi, specie nelle parti più elevate e soprattutto nei sottotetti; possibili destinazioni d'uso meno onerose o faticose, dal punto di vista statico, nei piani più alti; collocazione o installazione di serbatoi, impianti, macchinari, ecc. quanto più possibile nelle zone inferiori degli edifici; ogni altro dispositivo di adeguamento alla finalità;

5. eliminazione o, quanto maggior possibili, riduzione degli effetti dovuti a situazioni di squilibrio, sia in rapporto ad elementi aggettanti o disposti "in falso" o comunque eccentricamente sui sostegni (sbalzi, cornicioni, pensiline, mensole, balconi, ecc.), sia in rapporto ad usi che comportino carichi non equilibrati sulle strutture portanti e che possano determinare sensibili momenti di rotazione;
6. redistribuzione e riproporzionamento generale dei carichi, oltre che per conseguire gli scopi di cui ai precedenti commi c) ed e) anche in funzione di una migliore ripartizione delle sollecitazioni, nonché in ordine alla opportunità di riprodurre quanto possibile le originarie condizioni di carico secondo cui era stato costruito l'edificio.

Essi si attuano attraverso le seguenti operazioni:

- interventi di risarcitura, di risanamento e di ricostituzione degli elementi aventi funzione statica, in modo da riprodurre per quanto possibile, rafforzandola, la originaria consistenza;
- sostituzione di elementi fatiscenti, dovuta ad imprescindibili esigenze di ordine statico, da attuare mediante materiali e tipi di opere quanto più possibile simili agli originari e che, comunque, abbiano comportamenti statici strettamente affini;
- introduzione di elementi sostitutivi o nuovi, in misura il più possibile ridotta e di dimensioni piuttosto vicine a quelle degli elementi preesistenti;
- rafforzamento delle strutture murarie in genere e di quelle di collegamento, condotto a partire dall'uso di leganti idonei (cementizi, ecc.) che consolidino e rendano maggiormente solidali i componenti eterogenei onde esse strutture sono costituite;
- adozione di finiture, infissi ed altri elementi non aventi specifica funzione statica ma egualmente significato qualificante nell'organismo architettonico, di tipo strettamente affine a quelli originari o preesistenti.

Ad integrazione di quanto previsto dal Regolamento Edilizio la consistenza tecnica degli interventi di restauro o ristrutturazione dovrà essere definita a mezzo di un compiuto progetto, contenente appositi elaborati che consentano la precisa individuazione delle condizioni di stato attuale, delle operazioni da compiere e delle relative modalità di esecuzione; all'uopo campendo sugli elaborati di stato attuale in giallo le demolizioni e su quelli di progetto in rosso gli elementi di nuova costruzione o sostituiti.

Il rilievo dello stato di fatto dovrà indicare la geometria delle forme, la consistenza delle strutture, il loro stato di degrado o di dissesto, nonché l'analoga situazione delle finiture, degli infissi, degli impianti e di ogni altro elemento importante, ivi compresi il sottosuolo e lo stato degli spazi circostanti l'edificio. Per le parti di edificio da conservarsi dovrà essere sottoscritta dal proprietario, dal progettista, dal direttore e dall'assuntore dei lavori apposita impegnativa che costituirà parte integrante del progetto stesso.

### 13. CRITERI PER LA PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI IN SOSTITUZIONE EDILIZIA

Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici in sostituzione edilizia, obbligatori per gli interventi di tipo e1), indicativi quelli di tipo e2).

Premesso che gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare più precise norme attuative anche in modificazione di quelle di cui al presente comma, esse comunque dovranno sempre relazionare la nuova edificazione a quella preesistente ed alle tradizioni costruttive locali.

Premesso ancora che per i seguenti vincoli prescritti non possono essere a nessun titolo avanzate, nei confronti dell'Amm.ne Com.le, richieste di indennizzo o comunque sollevate eccezioni.

Per la realizzazione dei nuovi edifici si prescrive che:

- a) gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedono la finitura di tutti i prospetti tetto compreso, tutta la superficie scoperta dei singoli insediamenti dovrà essere adibita e curata a orto, a giardino o a parco e sarà comunque soggetta a vincolo di non edificabilità. L'area condominiale potrà non essere recintata, ovvero dovrà recare una recinzione ridotta al minimo ed omogenea, che in ogni caso dovrà essere descritta ed approvata dalla C.E..

Nelle realizzazioni di dovrà tener conto che:

- tutti i materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali quali sasso a vista, legno trattato al naturale e se utilizzato come espressione architettonica anche il calcestruzzo a vista. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge; non sono ammessi rivestimenti di tipo decorativo nei predetti materiali ma tamponamenti effettivi, anche l'eventuale uso del legno dovrà uniformarsi ai tipi edilizi tradizionali dell'ambiente;
- le superfici esterne quando non realizzate con materiali sopra citati siano finite con intonaci civili; le tinteggiature di tutte le superfici esterne siano chiare per armonizzare con i colori circostanti; preventivamente indicati nel progetto di massima ed accettati dalla C.E., la campionatura eseguita sull'edificio dovrà essere approvata dalla stessa C.E.;

- si adottino i serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno; negli edifici previste in zone di ristrutturazione urbanistica questa indicazione va sostituita da più adeguata progettazione puntuale;
  - le forme e i tipi di copertura siano il più possibile omogenee con quelle tradizionali: manto in coppi con colore naturale del laterizio, sono ammesse pendenze max. 35% e min. 25%;
  - nelle sistemazioni esterne:
- le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamento tra edifici non siano fatte in materiale bituminoso liscio (asfalto o cemento) ma in terra battuta, è ammesso solo l'acciottolato, il porfido o la pietra a spacco di cava;
- tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute, conservate e protette da eventuali danni durante i lavori di costruzione, le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali;
  - tutti i locali di servizio quali: lavanderia, cantina, etc. siano previsti e compresi nel perimetro dell'edificio progettato.

#### 14. PIANI ATTUATIVI

Nel caso di piano attuativo con previsioni planivolumetriche per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il progetto di detto piano dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato e contenere nel rispetto delle norme che ne fanno parte tutti gli elementi atti a definire l'assetto urbanistico che assumerà l'intervento e quelli necessari a chiarirne le caratteristiche e quindi anche i costi di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti.

Si devono prevedere parcheggi in sede propria, che dovranno rispettare le superfici previste dalla vigente legislazione. Sono da privilegiarsi i parcheggi pubblici e privati interrati o seminterrati serviti da apposita viabilità svincolata da quella principale.

Il piano attuativo dovrà normare:

- a) le distanze dai confini e dagli edifici esistenti che possono essere inferiori da quelle previste dal D.M. 1444/68, comunque esse dovranno risultare compatibili con i criteri del rispetto monumentale ed ambientale soprattutto nel caso di costruzione in aderenza;
- b) la demolizione dei volumi per cui il P.R.G. prevede la demolizione senza ricostruzione e quella degli edifici di cui è ammessa la ristrutturazione urbanistica;
- c) per questi ultimi da costruirsi la destinazione d'uso con le relativi superfici lorde, i volumi e le dimensioni planoaltimetriche degli stessi, ed inoltre le caratteristiche formali quali: forometria, tipi di coperture, materiali, colori e finiture esterni, gli arredi degli spazi aperti e scoperti ed ogni altro elemento che concorra a dare il necessario carattere unitario e di corretta ambientazione

all'intervento; evitando gli aggetti a sbalzo per balconi, terrazze, etc. ed adottando invece in loro sostituzione elementi rientranti in nicchia.

È in ogni caso fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale in materia.

#### 15. UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

L'utilizzo dei sottotetti negli edifici sottoposti a provvedimento conservativo (restauro o ristrutturazione) è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:

- le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli precedenti; fatta salva la possibilità di quanto previsto nel successivo punto 19 e per le coperture a falde con un minimo assoluto di m. 1,80 in gronda;
- eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti potranno essere attuati mediante la conservazione e/o la realizzazione di lucernari.

Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi, se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno. Non sono ammessi tagli nella struttura del tetto né la realizzazione di terrazzi, negli edifici sottoposti a restauro e ristrutturazione.

La possibilità di trasformazione ed utilizzazione dei sottotetti, secondo le modalità del presente articolo, sono vincolate alla presentazione di documentazione planimetrica catastale (mappini) o altro documento probante (notarile, ipoteche, ecc.) dal quale risulti l'esistenza della "soffitta".

#### 16. PARCHEGGI E AUTORIMESSE, SCANTINATI

Negli edifici soggetti ad interventi di restauro o ristrutturazione il recupero di ambienti e strutture, non superfetative, per autorimesse è obbligatorio qualora le opere da eseguirsi, per tale fine siano compatibili con la conservazione stessa.

Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.

Negli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica è in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, fatto salvo sempre il rispetto per l'arredo a verde e le alberature di alto fusto esistenti; saranno però da privilegiarsi soluzioni che evitino di ingombrare superfici diversamente godibili con rampe veicolari di discesa o risalita adottando idonei montavetture.

Per gli interventi da realizzarsi in ristrutturazione urbanistica con riferimento all'intera superficie risultante libera dall'edificazione all'interno di una maglia di allineamento obbligatorio, purché i raccordi pedonali siano realizzabili a mezzo di rampe ed il traffico veicolare sia sfalsato di quota

rispetto a quello pedonale, è ammesso impostare il lastrico relativo ad una quota superiore a quella della viabilità pubblica di recapito di m. 1,20 se il pavimento è in acciottolato o lastame di m. 1,60 se a tappeto erboso. Il risultante volume seminterrato dovrà obbligatoriamente essere adibito a corsie di traffico veicolare ed a parcheggio o ad autorimesse, pubbliche o condominiali mediante la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo e registrazione di tale servitù, ed in tal caso soltanto esso non sarà cubato ai fini della regolamentarietà volumetrica.

Per quanto concerne gli scantinati sotto ad edifici classificati in restauro o ristrutturazione questi sono ammessi soltanto ove già esistenti. Negli stessi edifici, qualora privi o con scantinati insufficienti la realizzazione di vani interrati sotto spazi scoperti classificati tanto a verde che a corte è ammessa, fatto salvo il rispetto per l'arredo a verde da ripristinarsi e le alberature d'alto fusto esistenti, a condizione che l'accessibilità avvenga solo attraverso rampe di scale dell'edificio principale.

Comunque la superficie max. degli scantinati di cui al comma precedente non potrà mai superare quella del p. terreno esistente.

#### 17. INSEGNE E TABELLE

Trattandosi di elementi di arredo edilizio nelle aree assoggettate alla disciplina della presente variante dovranno essere autorizzate ai sensi del punto 2 tabelle, insegne ed elem. pubblicitari vari. Premesso che sono vietate le insegne a bandiera quelle poste sopra il tetto o sui cornicioni di gronda e tutte quelle che coprono elementi architettonici o decorativi propri del corredo dell'edificio destinato ad ospitarle. La loro progettazione dovrà essere adeguata all'importanza degli edifici stessi, a tal fine la commissione edilizia potrà chiedere tutte le modifiche necessarie.

#### 18. DISTANZE DAI CONFINI E TRA EDIFICI

Per gli interventi di tipo a, b, c, d, e dell'art. 31 L.N. 457/78 le minime distanze ammesse sono quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti o ricavabili dalle tavv. 28-29-30, esse comunque non potranno mai risultare inferiori a quelle di Codice Civile, per i soli interventi di tipo e), esse dovranno inoltre risultare da un atto notarile di servitù registrata e trascritta tra privati confinanti.

Per gli interventi di tipo e2) le distanze dai confini e tra gli edifici saranno normate dal piano attuativo se previsto e potranno risultare anche inferiori a quelle previste dal D.M. 1444/68.

## 19. DEROGA ALLE NORME DI IGIENE EDILIZIA

Per tutti gli interventi edilizi conservativi riferiti restauro e ristrutturazione che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche, residenziali, è ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aeroilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani con un minimo assoluto di m. 2,20.

Tale deroga è ammessa anche per le attività non residenziali, a condizione che siano rispettate le norme di igiene del lavoro ed antinquinamento, purché l'aerazione sia garantita da idoneo impianto di ventilazione meccanica o di condizionamento.

## **Articolo 41 - Z.T.O. "B" COMPLETAMENTO O RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE ESISTENTE**

Per tali zone il P.R.G. è obbiettivato alla riutilizzazione del patrimonio esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

L'attività edilizia ed urbanistica nelle Z.T.O. "B" è disciplinata:

- dalle norme seguenti;
- dalle tavole n°24-25 in scala 1:5.000;
- dalle tavole n°28-29-30 in scala 1:2.000.

### 2. ATTUAZIONE

Gli interventi edilizi diretti si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- a) autorizzazioni edilizie;
- b) concessioni edilizie anche convenzionate.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono:

- c) Piani di recupero;
- d) Piani di lottizzazione convenzionata.

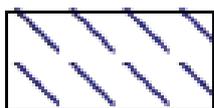
Interventi di ricomposizione del tessuto edilizio potranno essere concessi previo piano attuativo con precisazioni planivolumetriche esteso almeno ad un intero isolato, come racchiuso da spazi pubblici o dal confine di zona, in tal caso sarà da adottarsi un i.f.=2,5 mc./mq., h max. pari a 8,50 m. e dovranno riservarsi mq. 3,5 di parco o gioco e mq. 3,5 di parcheggio per ogni abitante insediabile.

Interventi di recupero riguardanti l'edificato esistente su ambito dichiarato zona di degrado secondo le vigenti disposizioni di legge sono attuabili a mezzo di Piano di Recupero nel rispetto degli indici di zona.

### 3. INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI AMMESSI

Premesso che è ammesso per tutte le unità edilizie di questa zona la sostituzione edilizia a parità di volume con quello esistente, sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d così definiti dalla L. 457/78.

Il presente P.R.G. individua due distinte sottozone:



B1 Le zone edificate lungo le strade di collegamento ed organizzate a nastro.

In tali zone per gli edifici residenziali di cui vengono documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termoidrosanitari, nonché per gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili), o la realizzazione di garages è ammesso per una sola volta l'ampliamento del volume preesistente in misura del 20% del volume iniziale.

Tale ampliamento può essere concesso fino ad un massimo di 150 mc. E comunque purché non si superi l'i.f. di 1,5 mc./mq.; esso è ammissibile anche in interventi di integrale sostituzione edilizia.

Eventuali lotti inediticati sono utilizzabili con un i.f.=1,5 mc./mq. ed un rapporto di copertura pari al 50%.

e) Non si potrà superare come altezza quella degli edifici confinanti fino ad un max. di m. 8,50 ed un numero di piani f.t. pari a 2 oltre al sottotetto o al seminterrato.

f) Distanza dalle strade e dagli spazi pubblici: preesistenti, ove per ragioni di pubblica viabilità l'Amm.ne Com.le non imponga particolari distacchi. In alternativa in conformità a quanto indicato dall'art. 18 del D.Lgs. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e dall'art. 28 del D.P.R. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del lavoro del nuovo codice della strada".

g) Distanza dai confini: preesistenti, m.l. 5,00 altri casi.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da stipulare con atto notarile da trasciversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalla normativa di zona sia sempre rispettata.

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti su tutti i lati, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi il m.l. 1,20. Qualora lo sporto sia superiore a m.l. 1,20 la distanza dai confini del corpo di fabbrica dovrà essere aumentata del maggior sporto degli stessi.

h) Distanza tra fabbricati: preesistenti per interventi di restauro, ristrutturazione, sostituzione edilizia su sedime o sopralzi fino a 3,00 m.; nel rispetto dell'art. 9 D.M. 1444/68 per gli altri casi. Nel rispetto e nei limiti di quanto previsto dagli artt. da 875 a 877 del Codice Civile è ammessa la comunione forzosa del muro sul confine e la costruzione in aderenza dimostrando in entrambi i casi l'avvenuta comunicazione di tale intenzione al confinante.

Le distanze tra gli edifici vanno osservate anche tra edifici dello stesso proprietario.

Quando le pareti degli edifici o di loro parti non si fronteggiano (cioè non si trovano sulle perpendicolari l'uno dell'altro) e/o quando, pur essendo fronteggiate, non sono finestrate (cioè non sono interessate da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.) sono da osservare le disposizioni dettate dal Codice Civile.

Nel caso di parete solo parzialmente finestrata si considera non finestrato il tratto di parete cieca che dista almeno tre metri dal bordo delle finestre esistenti. Qualora si debba determinare la distanza tra edifici appartenenti allo stesso proprietario, nel caso di parete solo parzialmente finestrata si considera non finestrato il tratto di parete cieca fronteggiante (cioè posta sulle perpendicolari) l'edificio.

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte fatta eccezione per balconi aperti su tutti i lati, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a m.l. 1,20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione esclusivamente decorativa o di rifinitura.

i) Distanze da canali o vie d'acqua: preesistenti, per interventi di restauro, ristrutturazione o sopralzi fino ai 3,00 m., altri casi m.10 ove la legislazione vigente o il P.R.G. non impongano distanze maggiori.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. in zona agricola o in zone di tutela e fasce di rispetto e non facenti parte delle residenze ammissibili ai sensi degli artt. 2, 3, 4, 5 della L.R. 24/85 sono permessi gli interventi previsti per gli edifici residenziali in zona B1, con l'esclusione dell'edificazione dei lotti inedificati e del ricorso agli strumenti urbanistici attuativi.

Nel momento in cui la ditta presenterà all'Amm.ne Com.le domanda di ampliamento o di intervento sull'esistente in base alla presente normativa dovrà provvedere all'eventuale regolarizzazione dell'attività esistente mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'epoca di presentazione della domanda.



B2 Zone di centro urbano, ivi compresi i lotti inediticati.

Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti per le zone B1 saranno da rispettarsi negli ampliamenti, nei nuovi interventi e nelle sostituzioni edilizie:

- j) i.f.=2,00 mc./mq. con rapporto di copertura pari al 50%.
- k) h. max.=10,50 m. 3 piani f.t., oltre sottotetto o seminterrato.
- l) Distanza dalle strade e dagli spazi pubblici: in allineamento con gli edifici limitrofi esistenti o in conformità a quanto indicato dall'art. 18 del D.Lgs. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e dall'art. 28 del D.P.R. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del lavoro del nuovo codice della strada".
- m) Distanza dai confini: m.l. 5,00.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da stipulare con atto notarile da trasciversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalla normativa di zona sia sempre rispettata.

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti su tutti i lati, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi il m.l. 1,20. Qualora lo sporto sia superiore a m.l. 1,20 la distanza dai confini del corpo di fabbrica dovrà essere aumentata del maggior sporto degli stessi.

- n) Distanza tra fabbricati: preesistenti per interventi di restauro, ristrutturazione, sostituzione edilizia su sedime o sopralzi fino a 3,00 m.; nel rispetto dell'art. 9 D.M. 1444/68 per gli altri casi. Nel rispetto e nei limiti di quanto previsto dagli artt. da 875 a 877 del Codice Civile è ammessa la comunione forzosa del muro sul confine e la costruzione in aderenza dimostrando in entrambi i casi l'avvenuta comunicazione di tale intenzione al confinante.

Le distanze tra gli edifici vanno osservate anche tra edifici dello stesso proprietario.

Quando le pareti degli edifici o di loro parti non si fronteggiano (cioè non si trovano sulle perpendicolari l'uno dell'altro) e/o quando, pur essendo fronteggiate, non sono finestrate (cioè non sono interessate da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.) sono da osservare le disposizioni dettate dal Codice Civile.

Nel caso di parete solo parzialmente finestrata si considera non finestrato il tratto di parete cieca che dista almeno tre metri dal bordo delle finestre esistenti. Qualora si debba determinare la distanza tra edifici appartenenti allo stesso proprietario, nel caso di parete solo

parzialmente finestrata si considera non finestrato il tratto di parete cieca fronteggiante (cioè posta sulle perpendicolari) l'edificio.

Nell'ambito di un intervento edilizio unitario il distacco tra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme a condizione che la rientranza non superi i m.l. 3,00.

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte fatta eccezione per balconi aperti su tutti i lati, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a m.l. 1,20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione esclusivamente decorativa o di rifinitura.

- o) Nel centro di Roncolevè per gli edifici fronteggianti Via Cesare Battisti nell'ambito B/12 della tav. n. 29 in scala 1:2000 è prescritto il mantenimento delle caratteristiche architettonico-figurative dei fabbricati di maggior pregio. Mentre per gli edifici ricadenti nell'ambito B9 sottoposti a piano attuativo, lo stesso dovrà essere dettagliato sulla base di una puntuale analisi dell'edificio che assegni i diversi gradi di protezione per ogni singolo fabbricato coerentemente con le norme di Z.T.O. "A" di questo P.R.G..

#### 4. DESTINAZIONI D'USO

Con riferimento alla definizione al punto 9 dell'art. 40 la destinazione d'uso principale è quella residenziale.

Sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere, l'uso dei piani terra e anche dei piani superiori negli eventuali annessi non residenziali ad attività connesse oppure con l'artigianato di servizio, ed ancora l'uso di tali volumi con attività connesse con la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sempre che a giudizio dell'Amministrazione Comunale in entrambi i casi tali attività non costituiscano pericoli, ai sensi della legislazione vigente sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti.

#### 5. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

È prescritto quanto allo stesso titolo previsto al punto 13 del precedente art. 40.

## Articolo 42 - Z.T.O. "C1" COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Si tratta di zone che sono state già oggetto di pianificazione attuativa; entro tali zone, interessate dal P.L. convenzionato o P.E.E.P. approvato, valgono le norme di piano attuativo vigenti.

Tali zone sono:

1. Via S. Eurosia: approvata dal C.C. con delibera n. 26 del 29.05.1973 e G.R. n. 2840 del 05.10.1973.

Variante in riduzione approvata dal C.C. con delibera n. 150 del 30.12.1983 e G.R. per decorrenza dei termini.

2. Via Roma: approvata dal C.C. con delibera n. 27 del 29.05.1973 e G.R. n. 2127 del 31.07.1973.

3. Fraz. Roncolevà: approvata dal C.C. con delibera n. 112 del 21.09.1979 e G.R. n. 4792 del 23.09.1980.

Adeguamento prescrizione G.R. delibera C.C. n. 163 del 14.11.1980.

4. Fraz. Fagnano: approvata dal C.C. con delibera n. 80 del 14.07.1978, n. 109 del 13.10.1978 e G.R. n. 3516 del 10.07.1979.

Adeguamento prescrizione G.R. delibera C.C. n. 111 del 21.09.1979.

5. Aree P.E.E.P.: approvata dal C.C. con delibera n. 41 del 10.02.1976 e G.R. n. 2735 del 27.07.1976.

L'attività edilizia è pertanto disciplinata:

1. dalle norme seguenti;
2. dalle tavole n. 24-25 in scala 1:5.000, n. 28-29-30 in scala 1:2.000;
3. per quanto non in contrasto con quelle di r.e. e con le seguenti, dalle norme e dalle tavole approvate dei citati piani attuativi.

### 2. ATTUAZIONE

Nelle zone C1 a prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'utilizzo edificatorio, è facoltà dell'Amm.ne Com.le prorogare "una tantum" e per un periodo massimo di 5 anni quelle lottizzazioni, approvate e convenzionate, che fossero giunte a naturale scadenza (10 anni).

Nel rinnovo potranno essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo solo l'aggiornamento ISTAT per le fidejussioni a garanzia fornite.

Ai fini del pagamento degli oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione, le concessioni edilizie da rilasciarsi nell'ambito di dette lottizzazioni potranno godere delle stesse onerosità delle concessioni rilasciate nel primo decennio di validità della lottizzazione stessa.

## **Articolo 43 - Z.T.O. "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE**



### **1. AMBITO DI APPLICAZIONE**

L'attività edilizia ed urbanistica è disciplinata:

- a) dalle norme seguenti;
- b) dalle tavole di P.R.G. n. 24-25 in scala 1:5.000;
- c) dalle tavole di P.R.G. n. 28-29-30 in scala 1:2.000;
- d) dalle indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi da adottarsi ed approvarsi.

### **2. ATTUAZIONE**

In tale zona l'edificazione deve essere preceduta da un piano urbanistico attuativo:

- a) piano particolareggiato;
- b) piano di lottizzazione con indicazioni planivolumetriche di iniziativa pubblica;
- c) P.E.E.P.;
- d) piano di lottizzazione con indicazioni planivolumetriche convenzionato di iniziativa privata.

### **3. INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI AMMESSI**

Fino all'approvazione ed all'eventuale convenzionamento dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento. Successivamente le concessioni edilizie dovranno riguardare:

- la costruzione delle sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree scoperte di uso e di servizio pubblico;
- l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne.

Nella progettazione urbanistica:

- a) sarà da adottarsi un indice territoriale di 1,5 mc./mq.;
- b) saranno da riservarsi e cedere al patrimonio comunale:
  - mq. 4,50 x abitante per l'istruzione
  - mq. 4,00 x abitante per attrezzature d'interesse comune

mq. 10,00 x abitante per parco gioco e sport

tali cessioni potranno essere sostituite da pagamento del relativo valore.

- c) saranno da riservarsi, attrezzarsi completamente e cedere al patrimonio comunale, senza possibilità di compenso sostitutivo 6 mq. x ab. per parco gioco e 3,5 mq. x ab. per parcheggio.

Nella successiva progettazione edilizia:

- d) tipologicamente saranno da privilegiarsi edifici a schiera con andamento assiale parallelo agli allineamenti stradali, da realizzarsi in forme semplici con materiali tradizionali, copertura a 2 falde. Le indicazioni, di cui alle tav. 45-47-49-51 di P.R.G., relative alle tipologie edilizie sono esemplificative, il relativo abaco sarà da predisporre in sede di piano attuativo.

Distanze: dalle strade qualora non sia prescritto allineamento art. 17 L. 765/67 ed art. 9 D.M. LL.PP. 1404/68 dai confini, qualora non sia prescritto allineamento, m. 5,00.

Distanza tra fabbricati: minimo m. 10,00 se tra pareti finestrate fronteggiate, o secondo progetto planivolumetrico dello strumento attuativo; h. max. m. 10,00 qualora il piano attuativo non si sia avvalso della compensazione dei volumi di cui al punto 16.

#### 4. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso principale è quella residenziale.

Sono ammesse: funzioni pubbliche, attività commerciali e del terziario in genere. Eventuali annessi non residenziali sono concedibili in detrazione della volumetria ammessa, in misura max. pari al 30% della capacità volumetrica della zona, possono essere usati per attività connesse con l'artigianato di servizio sempre che a giudizio dell'Amm.ne Com.le tali attività non costituiscano pericoli ai sensi della legislazione vigente sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti.

#### 5. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

È prescritto quanto allo stesso titolo previsto al punto 13 del precedente art.40.

#### 6. SCHEDA 2

Scheda n. 2: Piano di Recupero nella frazione di Roncolevà

Il Piano di Recupero in oggetto individua un ambito parzialmente interessato, in origine, dal Macello, oggi trasferito altrove. Per questi motivi il P.R.G. classificava tale area come Zona "F", di interesse comune. Un'altra porzione, in questo ambito, all'interno del P.R.G. era classificata come "A", Centro Storico. In effetti tale area apparteneva ad una più complessa morfologia urbana caratterizzata dalla presenza di un edificio di notevole valenza architettonica ed ambientale e da due spazi ad esso antistanti che ne costituivano la cornice di intorno. Attualmente quello spazio, fra i due, che è stato inserito all'interno del Piano di Recupero è interessato dalla presenza di un capannone in elementi prefabbricati di c.a. che determina un notevole livello di degrado ambientale complessivo.

Attraverso il Piano di Recupero, ed attraverso le opportune trasposizioni planivolumetriche, sarà possibile pervenire ad un parziale recupero delle spazialità urbanistiche originarie attorno all'edificio di pregevole valenza, attivando nel contempo le iniziative tese al recupero funzionale dei volumi, oggi abbandonati, dell'ex Macello comunale.

La superficie dell'ambito è di mq. 7.950 ai quali, applicando la Densità Territoriale di 1,5 mc./mq. derivante dalla classificazione come Zona "C2" di Espansione, si otterrà una volumetria complessiva di mc. 11.925, pari a circa 80 abitanti. In questa area insistono attualmente due edifici abitati pari a mc. 4.640 (n. 31 abitanti). Per cui l'incremento reale degli abitanti è pari a circa 49.

#### Direttive

All'interno del Piano di Recupero la composizione planivolumetrica e la qualità architettonica e formale della nuova edificazione dovranno accordarsi con le testimonianze storico-architettoniche dell'immediato intorno.

#### Prescrizioni e vincoli

Lo spazio appartenente all'ambito del Piano di Recupero originariamente classificato come Zona "A", Centro Storico, dovrà essere destinato a standards di verde ed a parcheggio, previa demolizione del sovrastante capannone produttivo e nel rispetto delle adiacenti preesistenze storico-architettoniche.

Le modalità di edificazione all'interno dell'ambito, con le prescrizioni di cui al precedente comma, sono quelle di cui alla Zona "C2" di cui alle N.d.A. del P.R.G..

Il presente Piano di Recupero è sanzionato dall'art.42 delle N.d.A. delle Varianti Parziali al P.R.G. in oggetto.

L'individuazione dell'ambito del presente Piano di Recupero costituisce contestualmente riconoscimento delle condizioni di degrado ai sensi dell'art. 27 L. 457/78.

In adeguamento alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 4406 del 24.11.1998:

l'area C2/3 oggetto di Piano di Recupero è accoglibile aggiungendo alle prescrizioni contenute nella scheda n. 2 di riferimento le seguenti:

- e) l'accesso all'area sarà unico e ubicato indicativamente come evidenziato con freccia;
- f) nessun accesso dovrà essere previsto direttamente dalla Strada Provinciale, lungo la quale dovrà essere realizzato un filare alberato, quale elemento di arredo urbano e di concessione con le parti di Zona "A" che si susseguono sulla Provinciale.

## Articolo 44. Z.T.O. "D1" ZONE INDUSTRIALI O ARTIGIANALI



### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

L'attività edilizia è disciplinata:

- (1) dalle norme seguenti;
- (2) dalle tavv. 24-25-28-29-30 in scala 1:5.000/2.000 di P.R.G.;
- (3) dalle indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi approvati o approvandi.

### 2. ATTUAZIONE

Gli interventi edilizi diretti ove ammessi si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- a) autorizzazioni edilizie;
- b) concessioni edilizie.

Nelle zone di completamento gli interventi edilizi si realizzano mediante: autorizzazione o concessione edilizia diretta.

Nelle zone di espansione previo piano attuativo:

- a) lottizzazione con indicazioni planivolumetriche convenzionate di iniziativa privata;
- b) lottizzazione con indicazioni planivolumetriche di iniziativa pubblica;
- c) piano per gli insediamenti produttivi (L. 865/71 e succ. mod.).

nella redazione degli strumenti attuativi saranno da individuarsi aree per verde attrezzato e parcheggi (oltre a quelli interni ai singoli lotti) pari al 10% oltre ad un ulteriore 10% di aree per opere puntuali e servizi per un totale pari al 20% dell'area totale. Fino all'approvazione e convenzione dello strumento urbanistico attuativo non è ammesso nessun intervento, le successive concessioni edilizie dovranno riguardare:

- la costruzione delle sedi viarie, delle infrastrutture a rete e la sistemazione delle aree di uso pubblico;
- l'edificazione lotto per lotto e le relative sistemazioni esterne.

### 3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Premesso che:

tutti i progetti edilizi riguardanti attività produttive da sottoporsi al visto del Sindaco, ai sensi ed effetti dell'art. 216/220 T.U. LL.PP., concernenti costruzioni di qualsiasi genere in zona industriale-artigianale, devono essere corredati da una completa documentazione recante la precisa indicazione della lavorazione che vi si intende svolgere.

Per tutte le zone sprovviste di fognatura pubblica gli interessati dovranno presentare una dettagliata illustrazione grafica corredata da una planimetria generale della zona scala 1:500 e dal progetto degli impianti di smaltimento delle acque immonde, con la precisazione del grado di abbattimento dei singoli inquinamenti fuoriuscenti dall'affluente del depuratore e con la indicazione del recapito finale dei liquami.

Non potranno essere effettuati scariche dei liquami od acque usate nelle lavorazioni che presentino concentrazioni di materiale inquinante superiori ai valori indicati dalla vigente legislazione. Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole Aziende prima di essere immesse nell'eventuale collettore fognario.

Gli stabilimenti industriali, oltre al rispetto, qualora ne ricorrano gli estremi, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27/07/1934 n. 1265, e successive modifiche dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica l'emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'art. 20 della legge 13/07/1966 n. 615, del suo regolamento di attuazione e successive modifiche; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'art. 2 della legge stessa.

Per le attività artigianali-industriali, di cui al D.M. 05/09/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie" l'eventuale e/o previsto trattamento/abbattimento e/o depurazione delle immissioni in atmosfera, di cui al D.P.R. 203/88, nonché il trattamento e/o depurazione degli scarichi reflui, di cui al D.Lgs. n.152 del 11/05/1999, dovrà avvenire contestualmente all'utilizzo degli impianti di produzione.

Il mancato funzionamento degli impianti di trattamento e/o depurazione, dovrà automaticamente bloccare l'impianto di produzione, il tutto da realizzarsi mediante idonei collegamenti elettromeccanici, con progettazione da depositarsi presso gli uffici comunali.

Gli impianti di trattamento e/o depurazione dovranno essere dotati di idoneo contaore sigillato a rilevazione dei periodi di funzionamento.

È vietato l'insediamento di stabilimenti a rischio di cui al D.Lgs. 334/1999 e comunque nella diretta attuazione del Decreto del Ministero LL.PP. 09/05/2001.

Saranno da osservarsi:

- a) Altezza massima: non superiore a m. 8,00 esclusi i volumi tecnici. Potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi, e comunque per edifici superiori a tale altezza già esistenti alla data di adozione di questo P.R.G.
- b) Distanza dai confini: non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00. Distanze minori da valutarsi caso per caso potranno essere consentite per i suddetti edifici esistenti, oppure per quelli ancora da edificarsi previa convenzione col confinante purché in tal caso siano garantiti m. 10,00 tra gli edifici fronteggianti delle diverse proprietà.

- c) Distanza dalle strade: D.M. 1404/68, qualora non siano previsti allineamenti diversi dal piano attuativo, oppure imposti dall'Amm.ne Com.le per ragioni di pubblica utilità.
- d) Distanza tra i fabbricati: pari all'altezza del corpo di fabbrica più alto con un minimo di m. 10,00.
- e) Le cabine relative agli impianti di elettricità, gas o acquedotto se necessarie all'azienda e concordate con gli enti erogatori potranno essere costruite con distacco minimo dalle strade e dagli edifici confinanti di m. 5,00.

Al fine dell'applicazione le norme della Z.T.O. D/1 si diversificano a seconda si tratti di aree classificate nelle tavv. 24-25 di P.R.G. come:



D/1–Zone industriali o artigianali di completamento

Parzialmente occupate da attività industriali esistenti che vengono confermate e di cui sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo del 60% delle superfici produttive esistenti alla data di approvazione di questo P.R.G. con il limite del 50% della superficie complessiva zonizzata.

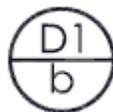
È inoltre ammesso l'utilizzo dei lotti ancora ineditati già serviti da opere di urbanizzazione fermo restando il limite max. del 50% della superficie coperta.

Alloggi per il personale di custodia o il proprietario sono ammessi fino alla consegna di 500 mc. max..

Per le attività complementari (uffici, mostre e servizi sociali) è ammessa una superficie max. pari al 40% della superficie coperta massima ed in detrazione dalla stessa.

Negli ampliamenti devono essere riservate aree a verde e per la sosta dei veicoli nella misura del 10% della superficie pertinente di P.R.G..

Gli interventi potranno avvenire per concessione edilizia diretta.



D/1b – Zone industriali o artigianali puntiformi da confermare

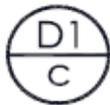
Si tratta di attività esistenti alla data di adozione di questo P.R.G. già occupate da impianti industriali, laboratori artigianali, depositi e magazzini vari oltre ai volumi tecnici connessi all'attività produttiva.

Sono costituite pertanto da aree puntiformi individuate nelle tavv. 24-25 di P.R.G..

In tali zone sono possibili solo ampliamenti dell'esistente, ristrutturazioni o sostituzioni edilizie: tali interventi sono ammessi fino ad un massimo del 60% delle superfici produttive esistenti.

Gli interventi potranno avvenire per concessione edilizia diretta alle stesse condizioni della zona D/1 di completamento.

Nel momento in cui la ditta presenterà all'Amm.ne Com.le domanda di ampliamento o di intervento sull'esistente in base alla presente normativa dovrà provvedere all'eventuale regolarizzazione dell'attività esistente mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'epoca di presentazione della domanda.



D/1c – Zone industriali o artigianali di espansione soggette a piano attuativo

Premesso che in questa zona vigono le stesse prescrizioni generali e di dettaglio previste al precedente sub. a per quella di completamento: l'utilizzo di queste aree dovrà avvenire previo piano attuativo (piani P.I.P. L.865/71, lottizzazione di iniziativa pubblica, lottizzazione di iniziativa privata) convenzionato ed approvato nei modi di legge. Tali piani dovranno prevedere aree di uso pubblico destinate a servizi che in rapporto alla superficie territoriale industriale ne garantiscano il 10% per opere di urbanizzazione primaria ed il 10% per opere di urbanizzazione secondaria; inoltre lotto minimo di 2.000 mq..

Per le aree in zona industriale o artigianale di espansione di cui al successivo elenco l'utilizzo è già stato definito da piani attuativi approvati, valgono le norme dei piani attuativi vigenti.

- Località S. Pierino: approvata dal C.C. con delibera n. 22 del 26.01.1973 e G.R. n. 1477 del 05.06.1973.
- Fraz. Roncolevà: approvata dal C.C. con delib. N. 31 del 20.03.1981, integrazione delib. N. 20625 del 25.05.1981 e G.R. per decorrenza dei termini.

#### 4. DESTINAZIONI D'USO

La zona artigianale-industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo: opifici, magazzini ed autorimesse per veicoli aziendali; sono ancora ammessi:

- a) Abitazioni per il personale di custodia o il proprietario nella misura di 500 mc. max. per ogni insediamento industriale;
- b) Uffici, mostre, servizi di ristorazione e servizi sociali, sedi per attività commerciale per il personale dell'azienda, con un i.f. pari a 2 mc./mq., fino al 40% della max. copertura consentita per l'intero lotto ed in detrazione da questa.

Nel caso di: mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti le aree per servizi di cui al D.M. 1444/68 dovranno essere incrementate di 1 mq. per ogni mq. di superficie utile commerciale.

#### 5. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

Per la realizzazione dei nuovi edifici si prescrive che:

1. gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa, sono consentite anche soluzioni prefabbricate modulari purché le varie parti dell'edificio risultino omogenee tra loro;
2. le aree scoperte esterne siano pavimentate ed arredate con proprietà prevedendo ove possibile anche alcuni spazi piantumati con essenze locali d'alto fusto.

## **Articolo 45 - Z.T.O. "D2" ZONE COMMERCIALI O DIREZIONALI**



### **1. AMBITO DI APPLICAZIONE**

L'attività edilizia è disciplinata:

- (1) dalle norme seguenti;
- (2) dalle tavv. 24-25-28-29-30 in scala 1:5.000/2.000 di P.R.G.;
- (3) dalle indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi approvati o approvandi.

### **2. ATTUAZIONE**

Nelle zone di completamento gli interventi edilizi si realizzano mediante autorizzazione o concessione edilizia diretta con i seguenti singoli provvedimenti:

- a) Autorizzazioni edilizie;
- b) Concessioni edilizie.

Per gli ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione di questo P.R.G. la dotazione di aree per servizi, verde e parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 765/67, devono essere pari all'80% della superficie di calpestio a destinazione commerciale o direzionale.

### **3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

Premesso che è ammessa per tutti gli edifici esistenti di questa zona la sostituzione edilizia a parità di volume con quello esistente, sono comunque per gli stessi sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 31 della L.N. 457/78 così come definiti dall'art. 40 punti 4, 5, 6, 7.

Per gli ampliamenti, la riedificazione o la nuova edificazione sono da rispettarsi:

- c) una copertura max. pari al 40% della superficie territoriale;
- d) H max. m. 9,50 e piani 3 (oltre al sottotetto oppure seminterrato);
- e) distanze dai confini m. 5,00;
- f) distanze tra pareti finestrate fronteggiate m. 10,00;

g) distanza dalle strade, ove non sia prescritto dall'Amm.ne Com.le per ragioni di pubblica utilità un diverso allineamento m. 5,00.

#### 4. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso principale è quella commerciale, direzionale con: negozi, depositi e magazzini di merci anche all'ingrosso, laboratori di ricerca e di analisi, uffici, mostre e punti vendita connessi all'attività di produzione.

Sono ammesse: destinazioni residenziali in misura pari al 30% del volume totale, ed in detrazione da questo.

#### 5. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

È prescritto quanto allo stesso titolo previsto al punto 5 del precedente art. 5.

Nel momento in cui la ditta presenterà all'Amm.ne Com.le domanda di ampliamento o di intervento sull'esistente in base alla presente normativa dovrà provvedere all'eventuale regolarizzazione dell'attività esistente mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'epoca di presentazione della domanda.

### **Articolo 46. Z.T.O. "D4" ZONE AGROINDUSTRIALI**



#### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Si tratta di zone destinate ad impianti speciali a servizio dell'agricoltura.

L'attività edilizia in esse è disciplinata:

- dalle norme seguenti;
- dalle tavole n. 24 – 25 in scala 1:5.000 di P.R.G.;
- dalle indicazioni planivolumetriche, norme e convenzioni degli strumenti attuativi approvati o approvandi.

#### 2. ATTUAZIONE

Gli interventi edilizi diretti ove ammissibili dallo stato delle opere di urbanizzazione di base si realizzano mediante i seguenti singoli provvedimenti:

- a) autorizzazioni edilizie;
- b) concessioni edilizie.

#### 3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Premesso che è ammesso per tutti gli edifici esistenti di questa zona la sostituzione edilizia a parità di volume con quello esistente, sono comunque per gli stessi sempre ammessi gli interventi

di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 31 della L.N. 457/78 così come definiti dall'art. 40 punti 4, 5, 6, 7.

Per gli ampliamenti, la riedificazione o la nuova edificazione sono da rispettarsi:

- c) un rapporto max. di copertura pari al 50% della superficie destinata a zona agroindustriale in questo P.R.G.;
- d) H max. pari a m. 8,00, esclusi i volumi tecnici, i silos e le altre attrezzature tecnologiche;
- e) distanza dai confini, dalle strade e dagli spazi pubblici, tra i fabbricati e i corpi di fabbrica vigono le norme della zona D1, con esclusione degli allevamenti intensivi per cui vigono le norme delle zone E.

#### 4. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso principale è riferita agli impianti speciali a servizio dell'agricoltura, cioè strutture di conferimento di: sementi, prodotti ortofrutticoli, viticoli ed enologici, strutture di deposito, lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli stessi, oltre che gli allevamenti zootecnici intensivi di tipo industriale.

Sono ancora ammessi:

- f) la residenza del personale di custodia o dirigenziale fino ad un max. di 600 mc. per ogni complesso produttivo, senza obbligo di osservare le distanze previste dall'art. 6 L.R. 24/85 qualora sia richiesta l'attività lavorativa di almeno una persona a tempo pieno.

#### 5. CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI

È prescritto quanto allo stesso titolo previsto al punto 5 del precedente art. 5.

Inoltre i volumi riferiti alle attività ammesse (residenza-uffici) dovranno comporsi armonicamente con quelli destinati all'attività produttiva.



## CAPITOLO VI° - ZONE AGRICOLE

### Articolo 47 – ZONE AGRICOLE



Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato, utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T., esclusivamente interventi edilizi al servizio delle aziende agricole, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive,

Ogni intervento in applicazione di normative edilizie nel settore agricolo, si tratti di nuova realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione dell'esistente, è consentito esclusivamente nei casi previsti dalle presenti norme, oltre ai riferimenti e le indicazioni del D.G. 12 n: 816 del 06/06/2017.

L'edificazione, residenziale e/o produttiva, al servizio delle aziende agricole è subordinata al soddisfacimento dei seguenti requisiti :

- aziende agricole con sede aziendale nel territorio di Trevenzuolo (unità tecnico economica indicata nella scheda AVEPA);
- aziende agricole con iscrizione alla CCIAA di Verona nella sezione "imprese agricole" da almeno cinque anni alla data di presentazione della scheda aziendale di cui al comma 2.2.4 ;
- la norma indicata al punto 2.1.2. non si applica nel caso di aziende agricole, a carattere individuale o societario, originate dal trasferimento, nella conduzione dei terreni, tra familiari entro il terzo grado di parentela;
- superficie agricola utilizzata in proprietà, come indicata nel Piano di Utilizzo AVEPA (con esclusione delle tare aziendali), superiore o pari a due ettari in territorio di Trevenzuolo; la proprietà dei terreni deve essere:
  - del titolare dell'azienda;
  - dei familiari, entro il terzo grado di parentela;
  - nel caso di società costituite da almeno cinque anni, la proprietà può essere dei soci o di società di persone che siano riconducibili ai soci dell'Azienda Agricola o dei familiari dei soci dell'Azienda Agricola entro il terzo grado di parentela.
- presentazione del piano aziendale approvato da AVEPA, come previsto dall'articolo 44 della L.R. 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni;
- approvazione della scheda aziendale da parte dell'Amministrazione Comunale, Le schede sono redatte in occasione della stesura del Piano degli Interventi e vengono allegate al P.I.

L'inserimento della scheda aziendale nel P.I. non costituisce, tuttavia, atto autorizzativo da parte dell'Amministrazione comunale alla realizzazione del progetto edilizio.

L'approvazione della scheda aziendale è vincolata alla conservazione del paesaggio agrario tipico del territorio. Non costituisce variazione culturale il passaggio da una coltivazione distintiva all'altra.

La nuova edificazione, a fini produttivi e/o residenziali, è consentita solo all'interno del centro aziendale. Per centro aziendale si intende:

- il complesso di edifici destinati ad abitazione della famiglia coltivatrice e dei loro dipendenti, nonché le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola e residenziale, nel caso di centro aziendale già esistente, i nuovi edifici dovranno essere realizzati entro una distanza massima di 50 metri dai fabbricati presenti;
- per le aziende prive di edificazione già esistente, la scheda aziendale individua l'ubicazione del nuovo centro aziendale, nel rispetto delle aree di particolare interesse paesaggistico.
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati entro un'area con diametro di 70 metri.
- ai fini della tutela del territorio agricolo e del minor consumo di suolo, la realizzazione di fabbricati produttivi, residenziali e loro pertinenze è ammessa entro il limite massimo del 3% della superficie agricola utilizzata, come indicata nel Piano di Utilizzo AVEPA (con esclusione delle tare aziendali).

La costruzione di nuovi fabbricati residenziali in zona agricola ed inseriti nella scheda aziendale, è consentita solamente in funzione della conduzione del fondo, fino ad un limite di 600 mc. per ogni impresa agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc. Per i nuovi fabbricati residenziali è consentita un'altezza massima pari a 7,50 mt. Altezze maggiori sono consentite per silos, serbatoi idrici, ed attrezzature tecnologiche.

Nelle nuove abitazioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse o posti auto coperti o scoperti pari ad 1/10 della volumetria esistente; mentre resta vietata la costruzione di garage isolati quando non di pertinenza di un fabbricato, e tanto più l'installazione di box e tettoie.

La legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", all'articolo 45 stabilisce che all'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. La norma prevede, altresì, che le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

La legge regionale riconosce il diritto all'edificazione, in zona agricola, esclusivamente in favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola contraddistinta dal possesso dei requisiti

minimi di iscrizione all'Anagrafe regionale, occupazione regolare e permanente di addetti iscritti all'INPS, redditività uguale o superiore a valori di riferimento, e solo a condizione che gli interventi edilizi risultino funzionali all'attività agricola medesima. Da questi presupposti discendono due distinte tipologie di vincoli relativi agli edifici realizzati dall'imprenditore in zona agricola.

- a) Il primo riguarda la destinazione d'uso agricola degli edifici realizzati sia per la residenza della famiglia dell'imprenditore/i e/o di altri occupati regolari dell'azienda agricola, che per le strutture agricolo- produttive. Il vincolo di destinazione d'uso sorge all'atto del rilascio del permesso di costruire e viene iscritto in un registro fondiario, appositamente predisposto e aggiornato dal Comune.
- b). Nel caso di realizzazione di nuova abitazione, i fabbricati residenziali di pertinenza del fondo agricolo in oggetto, estendono il vincolo di non edificazione, a partire dal 1985. Dovrà essere prodotta relazione attestante l'assenza di tali vincoli sui terreni da vincolare per la nuova edificazione, ai sensi della L.R. 11/4. Per quanto concerne i terreni da vincolare per la nuova edificazione, si precisa che dette particelle dovranno obbligatoriamente ricomprendere il mappale su cui inserire il fabbricato in progetto e progressivamente quelle più vicine al suddetto mappale. I terreni sui quali sarà costituito il vincolo non edificandi al fine della nuova edificazione dovranno essere in proprietà, come precisato al punto precedente delle presenti norme.
- c) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti a) e b) e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree, vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio; nel caso di terreni ubicati in altri Comuni, dovrà essere prodotta, a cura del richiedente, autocertificazione attestante i caratteri urbanistici dei terreni stessi.

Fabbricati agricoli-produttivi: sono da considerare fabbricati agricolo – produttivi:

- strutture e manufatti per l'allevamento di animali o per la coltivazione, la protezione o la forzatura delle colture;
- strutture per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale;
- manufatti ed impianti per il deposito e/o la conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);
- manufatti ed impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;

- strutture ed impianti per l'esposizione, la promozione, la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali;
- strutture ed impianti aziendali per attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, comunque in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività aziendali;
- locali da adibire ad uffici, mense, spogliatoi, servizi da utilizzarsi esclusivamente da parte di dipendenti dell'impresa agricola;
- opere ed impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica e alla viabilità;
- opere ed impianti destinati allo stoccaggio e/o trattamento delle deiezioni zootecniche e dei residui delle attività di trasformazione aziendali;
- strutture didattiche, agrituristiche, trattorie di campagna

La costruzione di annessi rustici e loro pertinenze è ammessa nel limite massimo di una superficie lorda (esistente e di progetto) pari al 3% della superficie agricola utilizzata, come indicata nel Piano di Utilizzo AVEPA (con esclusione delle tare aziendali). Al fine del calcolo dell'indice di copertura, si considera per intero la superficie lorda fuori terra degli annessi produttivi esistenti e di progetto, al 50% la superficie lorda di strutture produttive. Si precisa che per strutture produttive interrato è intesa la realizzazione di manufatti interrati su tre lati, il quarto lato potrà essere non interrato per la metà del suo sviluppo, con un massimo di metri lineari 10. L'altezza massima dei fabbricati produttivi è prevista in 7,50 metri. Nel caso di copertura dei vasi vinari, l'altezza massima concessa è di 8 metri.

Serre fisse e mobili: Definizione di serra fissa: come indicato nell'Allegato A del Dgr n. 172 del 03/02/2010 sono: "serre con fondazioni permanenti che una volta rimosse non possono essere più reimpiegate perché, all'atto della rimozione, le stesse vengono demolite o in ogni caso rese non più idonee per lo stesso scopo".

L'installazione di serre fisse è consentita solo alle aziende floro-vivaiste, come indicate nella Legge regionale 12 aprile 1999, n. 19 (BUR n. 33/1999) e s.m.i., e con sede aziendale in Comune di Trevenzuolo

Le serre fisse sono ammesse nel limite di un rapporto di copertura del 20% del fondo in conduzione del floro-vivaista.

Le serre fisse hanno altezza massima pari a 6,50 metri; per gli altri aspetti si rimanda a quanto indicato nel DGR 172/2010 "

Miglioramenti fondiari: Non sono ammessi interventi di miglioramento fondiario, con movimenti tra sterro e riporto superiori a mt. 1,00, riferiti alla quota di campagna esistente ante miglioramento. Il valore limite indicato può essere superato solo nel caso di provati fenomeni di carente drenaggio dei suoli, in ragione di una morfologia subpianeggiante o concava degli stessi (territorio a carattere vallivo).

Il progetto dovrà indicare, con planimetrie e relazione tecnica, la prevista regimazione delle acque meteoriche e di superficie, così da evitare qualunque fenomeno di ruscellamento o ristagno idrico e sversamento di acque su fondo altrui.

Il progetto dovrà riportare, inoltre, tutte le sezioni in corrispondenza delle strade pubbliche; i miglioramenti, a ridosso di strade pubbliche, dovranno osservare tutte le norme contenute nell'articolo 27.

E' fatto obbligo di ricostituire ai margini del fondo agricolo post miglioramento almeno la preesistente capacità di vaso o di dimostrare che l'intervento di sistemazione non modifica la capacità di vaso complessiva dell'area oggetto dell'intervento. In particolare, dovrà essere prodotta planimetria, in scala adeguata, che dimostri la corretta regimazione delle acque piovane e di scolo in prossimità delle strade.

La relazione geologica di progetto dovrà valutare le modificazioni indotte al deflusso idrico sotterraneo e le modalità per mantenere l'equilibrio idrogeologico.

Dovrà essere, inoltre, osservato quanto previsto dalle Norme di Buona Pratica Agricola.

Porticati: E' consentita la realizzazione in aderenza di porticati aperti nella misura massima del 50% della superficie coperta degli edifici esistenti alla data di approvazione del PI. I porticati devono avere il lato maggiore parallelo ed adiacente al fabbricato esistente.

Non sono ammessi porticati staccati da edifici residenziali.

Pergolati: E' consentita la realizzazione di pergolati, con almeno un lato in aderenza al fabbricato.

Norme di buona pratica agricola e di tutela del paesaggio: All'interno della Zona Agricola, il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

Al fine di tutelare il sistema idrico presente nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico, ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, è fatto divieto di modificare e/o alterare in modo significativo i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di arginature ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi. Vanno però prese tutte le misure necessarie a

scongiurare eventi dannosi: in particolare deve essere assicurato il deflusso regolare delle acque e costantemente curata la manutenzione delle opere di imbrigliamento dei torrenti, dei passaggi a guado, dei ponti, delle condotte intubate o pensili, onde evitare significative riduzioni delle sezioni o perdite d'acqua e dilavamenti. Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale, ecc.), nel rispetto delle vigenti normative di legge.

Si richiamano inoltre i contenuti degli articoli 23, 32, 33, 34 (compatibilità geologica), 35 (compatibilità idraulica) e 22 (aree classificate a rischio idrogeologico).

Attività agrituristiche: Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla Legge Regionale 28 del 10 agosto 2012 “ Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo ” e s.m.i.

Fabbricati non funzionali:

Il P.I. individua, tramite scheda normata e relazione tecnica, gli annessi rustici non più funzionali all'attività agricola. La scheda stabilisce il tipo di intervento e la o le nuove destinazioni ammesse. Sono sempre esclusi ampliamenti; le parti porticate aperte su almeno due lati potranno rimanere aperte o essere chiuse, se ammesso nella scheda.

E' possibile la demolizione e ricostruzione di tali fabbricati, mantenendo la cubatura esistente. E' concessa la ripermetrazione e risagomatura del nuovo edificio, che deve essere comunque contiguo all'area di sedime esistente, mantenendo lo stesso volume edilizio.

L'esistenza di un fabbricato non più funzionale non pregiudica la possibilità di realizzare nuovi annessi rustici al servizio dell'azienda agricola.

La proposta di recupero degli edifici schedati è ammissibile solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti; pertanto non potranno essere trattati edifici che non siano legittimi o legittimati.

Le stesse disposizioni si applicano a fabbricati, o parti di fabbricati, con destinazione produttiva diversa da quella agricola, da reputarsi dismessi in ragione della cessazione ultrannuale e continuativa di ogni attività produttiva al loro interno.

## CAPITOLO VII° - ZONE A SERVIZI

### Articolo 48 - Z.T.O. "F" ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE DI PUBBLICO INTERESSE

Si attuano a mezzo di concessione edilizia:

- a) distanze: dalle strade ove non sia prescritto allineamento: art. 17 L. 765 – art. 9 D.M. LL.PP. 1404/68;
- b) distanze dai confini: mt. 5,00;
- c) distanze tra pareti finestrate di edifici fronteggianti m. 10,00.



#### Istruzione:

destinazione d'uso: scuole materne, elementari e medie, palestre, abitazioni per il personale di custodia, fino ad un max. di 500 mc.

I.f.=3 mc./mq. – Copertura max.: 33% area lotto.

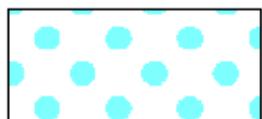


#### Interesse comune:

destinazione d'uso: chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali culturali e ricreative, abitazioni per il personale di custodia.

I.f.= 3 mc./mq. – Copertura max.: 60%

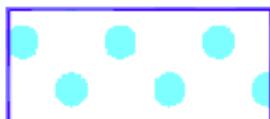
Servizi tecnologici: copertura max. 50%; vigono le stesse norme dell'art. 5/1, 2, 3.



#### Parco, gioco, sport:

destinazione d'uso: edifici e costruzioni per lo sport, chioschi, abitazioni personale di custodia.

I.f.= 0,1 mc./mq. – eventuali edifici copertura pari al 10% , H max. 10,00 m.



#### Autodromo:

I comuni di Trevenzuolo e Vigasio così come identificato nelle tavole di variante in scala 1:5.000 fissano i contorni dell'ambito territoriale dell'autodromo come previsto ed approvato dal P.A.Q.E. all'articolo 88. Le direttive di tale articolo, prevedono la predisposizione di un progetto unitario che:

- individua, classifica e disciplina le aree da destinare all'Autodromo ed alle relative attinenze e servizi;
- disciplina le diverse funzioni ed attività;
- prevede ed organizza i raccordi con la viabilità di accesso ed i collegamenti con la grande viabilità a scala territoriale;
- indica i criteri costruttivi per i fabbricati e per le sistemazioni delle acque;
- individua i criteri gli interventi, e le opere necessarie al fine di garantire in un corretto inserimento ambientale e per eliminare i fattori di disturbo.

Urbanisticamente l'intera area viene definita "**zona territoriale omogenea F**" come all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n°1444 che così identifica "le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale".

L'area di utilizzo ai fini dell'edificabilità sarà del 30% in termini di generalità degli interventi e della superficie fondiaria.

Il progetto di autodromo è soggetto a V.I.A. così come stabilito dall'articolo 62 della Legge Regionale 28.01.2000 n°5 che dovrà comprendere tutta la zona F/autodromo con particolare riferimento al sistema idraulico ed alla accessibilità viaria.

Gli interventi previsti sono assoggettati a S.U.A. di iniziativa pubblica.

La normativa, per la definizione dei parametri edificatori, inserisce come riferimento la superficie lorda dei pavimenti (S.L.P.).

Tale indice sostituisce il concetto di volumetria, non presente nelle norme in quanto trattasi di aree a servizio che necessitano di infrastrutturazione tecnologiche e altezze opportune, per regolamenti diversi, alle attività complementari insediate sull'area.

Fermo restando quindi che l'indice di edificabilità rimane il 30%, della superficie complessiva dell'intervento, e che le maggiori altezze consentibili non superano la S.L.P. stimata con la presente norma che prevede una quantità massima di superfici edificabili per tutti i piani previsti in tutti gli edifici pari a S.L.P. di mq. 1.232.500.

Specifiche disposizioni in ordine alla regimentazione del sistema idraulico dovranno prevedere anche:

- L'intero sistema territoriale che costituisce la Zona Territoriale Omogenea F/Autodromo, dovrà prevedere adeguati spazi ecologicamente attrezzati allo scopo di garantire una prevenzione integrata all'inquinamento dell'area, dell'acqua e del terreno.

- Per quanto concerne la regimentazione del sistema idraulico, devono essere intraprese tutte le necessarie valutazioni e precauzioni per non alterare il livello di rischio idraulico esistente.
- All'uopo si dovranno verificare le variazioni di permeabilità dei suoli e la risposta idrologica dell'area interessata, anche in relazione agli eventi metereologici ricadenti sul Territorio, valutando la possibilità di inserimento di dispositivi che incrementino i processi di infiltrazione nel sottosuolo qualora la litologia del sottosuolo lo acconsenta.
- Il sistema autodromo presenta una rilevante interferenza sul sistema idraulico della zona interessata, pertanto l'alterazione dell'ambito considerato dovrà prevedere superfici atte a garantire l'infiltrazione dell'acqua e/o la realizzazione di nuovi volumi d'invaso al fine di non modificare il grado di permeabilità del suolo.
- V'è effettuata la valutazione dello scolo delle acque e adottare misure di scolo meccanico mediante sistemi di bonifica, individuando i siti che presentano i migliori requisiti di sicurezza idraulica, garantendo oltre alla valutazione degli aspetti quantitativi del sistema idraulico, la valutazione di compatibilità della quantità delle acque scaricate nei corpi ricettori, offrendo idonee misure compensative per evitare l'inquinamento di falda.
- Dovrà essere prodotto l'elaborato che espliciti quanto sopra menzionato e che asseveri la valutazione di compatibilità idraulica sulla trasformazione territoriale.

All'interno dell'area denominata quindi "zona F – Autodromo" saranno sviluppate tutte le attività e le funzioni inerenti all'autodromo e a quelle ricreative indirizzate all'intrattenimento del pubblico con attrazioni permanenti e temporanee connesse al mondo dell'automobile:

Le altezze relative agli edifici, all'interno delle singole funzioni, saranno di:

ml. 25,00 per le zone a destinazione commerciale, produttiva e residenziale;

ml. 35,00 per le zone destinate alle strutture ricettive, al polo tecnologico ed al parco tematico.

Sono escluse dai suddetti limiti le strutture necessarie agli impianti tecnologici, la segnaletica di identificazione delle funzioni, la realizzazione di attrazioni tipiche del parco tematico e comunque di tutti quegli spazi o strutture che non prevedono la permanenza di persone.

Viene inoltre inserito, per un maggior dettaglio normativo:

Per la superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature.

Non sono conteggiati nel computo delle S.L.P., rilevanti al fine della verifica degli indici di zona:

- le porzioni di fabbricato interrato, o seminterrate di una quota parte pari almeno al 50% della H netta dei locali rispetto alla quota zero;
- i sottotetti praticabili quando abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a cm.70 e altezza massima utile inferiore o uguale a ml.2,50;

- i porticati o loggiati assoggettati ad uso pubblico;
- i porticati o loggiati contenuti nella misura del 30% della superficie lorda di pavimento del fabbricato servito, non costituenti autonomo fabbricato;
- i parcheggi e gli spazi di manovra, sia che siano pertinenziali , sia che siano standard, anche quando realizzati in struttura.

Sono esclusi dal calcolo della S.L.P. gli spessori delle pareti perimetrali qualora consentano un contenimento del consumo energetico superiore al 10% dei limiti minimi imposti dalla legislazione vigente in materia, così come esclusi dal calcolo delle H massime gli spessori dei solai che consentano un recupero energetico superiore al 10% dei limiti minimi imposti dalla legislazione vigente in materia.

La prima: la “pista”: o l'area fisica dove si struttura l'attività sportiva composta da pista, tribune, viabilità di servizio, paddok, officine di servizio, parcheggi, servizi vari e zone cuscinetto per la formazione di barriere naturali contro il rumore ed i venti dominanti.

La quota di superficie permeabile del suolo non sarà inferiore al 70% della superficie complessiva oggetto dell'intervento.

Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolari in calcestruzzo.

L'area di intervento di mq.1.500.000 avrà una edificabilità distribuita come evidenziato in premessa escluso il tracciato della pista.

Le aree a parcheggio verranno calcolate sul massimo delle presenze consentibili ed incideranno sul 30% della superficie complessiva dell'intervento.

La seconda: **il polo tecnologico sperimentale** ovvero i luoghi dove collocare strutture atte alla ricerca, alla sperimentazione ed alla realizzazione di prototipi e particolari in piccola serie destinati all'utilizzo agonistico e laboratori di ricerca e sperimentazione delle aziende del settore per la loro futura produzione.

**E il Polo Tecnologico Artigianale**, cioè dove sia possibile lo studio e la produzione; la modifica e la riparazione di autovetture; l'accessoristica e la ricambistica inerente la motoristica e la telaistica.

A questa funzione sono inoltre aggregabili:

- **le strutture e gli impianti a disposizione dei fornitori** diretti e indiretti dell'impianto tipo: officine; sedi team; sedi associazioni sportive; uffici e sedi di federazioni e collegati;
- **un polo produttivo e logistico-distributivo** destinato allo svolgimento dell'attività dell'impresa, dotato dei servizi primari e infrastrutturali in grado di svolgere tutte le funzioni

collegate alla distribuzione con relativi servizi (logistica, finanza, ecc.) e alle attività produttive in genere e in stretta connessione con la funzione del polo tecnologico sperimentale escludendo la configurazione come da polo produttivo e logistico autonomo.

L'area per tali interventi ammonta a mq. 1.099.000 e consentirà un utilizzo edificatorio pari al 30% della superficie fondiaria.

Gli standards non potranno essere inferiori a quelli stabiliti dalla legge.

Per ogni singola azienda insediabile è ammesso ricavare una residenza per il titolare dell'attività o per la guardiania, per complessivi mc. 500.

Sarà possibile ai fini residenziali, anche per quanto necessario ad eventuali maestranze, accorpare tale disponibilità abitativa su un'unica area adibita allo scopo.

**La terza: il parco motoristico** che si articola in quattro diversi ambiti:

1. Area turistica-commerciale integrata, destinata al tempo libero e alle potenzialità indotte dall'autodromo e dal parco motoristico, con la previsione di attività commerciali di vicinato che devono essere in stretta connessione con l'area turistica all'interno del parco motoristico e non configurarsi come attività commerciale autonoma, delle attività turistico alberghiere della ristorazione e dei pubblici servizi;
2. strutture e spazi destinati alla conoscenza e allo sviluppo culturale del trasporto tramite iniziative di tipo museografico, conferenziale, fieristico espositivo;
3. strutture polivalenti a disposizione dell'utenza per scambi culturali, conoscitivi e didattici di materiali, mezzi tecnologici e altro;
4. strutture ludico ricreative indirizzate all'intrattenimento del pubblico con attrazioni permanenti e temporanee connesse al mondo dell'automobile, dei motori e di quanto altro ad essi connesso.

L'area per tali interventi ammonta a mq. 1.099.000 e consentirà un utilizzo edificatorio pari al 30% della superficie complessiva dell'intervento.

Gli standards non potranno essere inferiori a quelli stabiliti dalla legge.

Gli interventi dovranno perseguire le seguenti finalità:

- La prestazione dei servizi reali rivolti alla diffusione delle innovazioni e al trasferimento tecnologico, alla assistenza organizzativa, e gestionale, alla certificazione della qualità, all'assistenza per la creazione di nuove imprese, alla riduzione dell'impatto ambientale derivante dai processi produttivi.
- Agevolare lo sviluppo della presenza su mercati esteri, del miglioramento della tutela ambientale, della sicurezza del lavoro e del risparmio energetico.
- Le aree saranno caratterizzate da una progettualità in grado di consentire elevati livelli qualitativi e di efficienza relativamente alle seguenti dotazioni: accessibilità diretta dell'area;

connessione con i nodi logistici, i poli e le reti infrastrutturali a livello regionale; servizi a rete, comuni, diretti al soddisfacimento delle specificità insediative e delle vocazioni produttive quali, ad es. energia elettrica, fluidi industriali, fognature industriali, impianti di depurazione, impianti o sistemi di gestione dei rifiuti, centri servizi alle imprese ecc.

- Una particolare cura dovrà essere posta nella progettazione degli edifici relativamente all'aspetto estetico dell'insieme dell'edificato ed al suo inserimento nel contesto ambientale circostante.
- Alla riduzione degli impatti visivi e strutturali dei manufatti destinati alla produzione, o agli edifici la cui nuova altezza supera quella media del territorio, con azioni di inserimento di quinte arboree e dettagli progettuali che riducano la semplicità formale degli edifici.

Tali funzioni verranno omogeneizzate e stemperate con azioni e progetti di tutela, conservazione e valorizzazione del tipo:

La creazione di "Corridoi ecologici" strutturati lungo le fasce stradali e a divisione delle diverse destinazioni d'uso delle aree.

Il verde come elemento "connettivo" tra le funzioni e ancora tra queste e gli ambiti esterni.

Il verde come fattore riduttivo dei vari tipi di impatto.

Il verde come filo conduttore e legame fisico e culturale con il costruendo parco del Tione e del Tartaro.

Le corti la loro salvaguardia e valorizzazione, funzionale all'iniziativa, in un indirizzo progettuale che ne preservi la tipologia all'interno di ambiti riconoscibili e specificatamente connotabili.

Il reticolo delle infrastrutture agricole legate all'uso delle acque ed all'accesso rurale e quindi alle aree di tutela e di rispetto che il mantenimento e il ripristino richiedono.

La viabilità di accesso e distribuzione delle singole funzioni che in una gerarchia dimensionale assicuri: funzionalità al flusso; recupero dei profili visivi; massima risposta ai varie molteplici tipi di accessibilità, modo e attraversamento dei siti.

La rete infrastrutturale dei servizi.

Valorizzazione e salvaguardia dell'elemento acqua come: cultura dell'area; presenza geologica da tutelare; elemento da riproporre al pari del verde, come fattore del "connettivo degli spazi aperti".

Le indagini, le ricerche e gli approfondimenti progettuali: sugli impatti ambientali; sulla minimizzazione degli effetti; sulle tecnologie biologiche per la ricucitura di azioni progettuali; sulle ricomposizioni fondiarie e di movimenti di terra.

Il progetto così come indicato nelle direttive del P.A.Q.E. avrà una struttura unitaria nella sola eliminazione dell'ambito e nella norma attuativa e questo per quanto relativo all'assunzione delle priorità regionale tramite l'Articolo 9 della L.R. 5 maggio 1998 n°21:

**la prima:** tramite la trasposizione del cartiglio, con cui la regione ha identificato la destinazione ad autodromo, su una tavola di P.R.G. in scala 1:5.000 che ne definisca perimetro e zonizzazione “Zona F – autodromo”;

**la seconda:** con la definizione dei parametri di utilizzo delle aree attraverso l’attivazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica che possa prevedere anche zonizzazioni diverse da quelle a “servizio”. L’attuazione potrà avvenire per stralci funzionali articolati per comparti intesi come unità minima di intervento legati alla complementarietà delle funzioni dell’Autodromo.

L’attribuzione di una dotazione edificatoria alle aree dei comparti sarà intesa come “indice territoriale convenzionale” secondo quanto previsto dalle indicazioni sulla perequazione urbanistica.

In attuazione degli strumenti urbanistici vigenti i comuni, secondo quanto previsto dall’art.120 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n°267 e successive modificazioni, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana.

L’intervento complessivamente intenso, è intervento di interesse pubblico e potrà essere realizzato nel rispetto delle presenti disposizioni, oltre che da un soggetto pubblico, dalla società di diritto privato partecipata da soggetti pubblici costituita ai sensi della L.R. 27 del 30.07.1999 o da altro soggetto privato che abbia la disponibilità delle aree oggetto di intervento, previo perfezionamento di apposita convenzione con le Amministrazioni comunali, con conferimento alla realizzazione e gestione delle infrastrutture pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell’ambito.



- Parcheggio:

destinazione d’uso: parcheggio anche a più livelli.

Premesso che si tratta di aree destinate all’assolvimento degli standards di attrezzature e servizi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e L.R. 61/85 le cui quantità sono dal P.R.G. definite per ogni destinazione: istruzione, interesse comune, parco-gioco-sport, parcheggio.

Si tratta di aree di proprietà tanto pubblica che privata, in quest’ultimo caso l’area o l’edificio sono vincolati a pubblico servizio e non sono soggetti ad esproprio quando tale funzione pubblica sia esercitata dal privato proprietario e regolata da apposita convenzione.

Nelle aree e per gli edifici appartenenti al demanio Comunale la realizzazione delle opere e delle attrezzature avverrà a cura dell’Amministrazione Comunale. Il Consiglio Comunale però può concedere tale realizzazione anche ai privati previa convenzione, di cui al comma precedente.

Le funzioni specifiche attribuite con apposito riferimento dalle tavv. 24-25-28-29-30 ad ogni area destinata all'assolvimento degli standards sono obbligatorie per quelle di proprietà di privati e dagli stessi esercitate, indicative soltanto nel caso si tratti di aree ed edifici di proprietà pubblica, fermo restando la destinazione specifica di sottozona per servizi di cui all'art. 4 del D.M. 1444/68.

In quest'ultimo caso, fermo restando che si tratta comunque di aree o edifici per opere di urbanizzazione, servizi ed impianti di interesse comune, la loro definizione è demandata all'atto della deliberazione da parte del Consiglio Comunale del relativo progetto da assumersi nei modi di legge senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso.

In particolare per ogni altra questione riguardante questo tipo di attrezzature e servizi l'edificazione sarà sottoposta al dettaglio delle presenti norme sia per quanto riguarda i prescritti interventi conservativi restauro o ristrutturazione sia per quanto concerne le qualità architettoniche, i materiali da impiegarsi, etc. nelle nuove edificazioni e nella sistemazione delle aree scoperte di iniziativa pubblica che privata.

Aree a servizi occupate da attività per cui il P.G.R. prevede il trasferimento

Si tratta di aree utilizzate per servizi tecnologici (mattatoio) pubblici per funzione, la cui attività risulta incompatibile con il tessuto residenziale della zona e pertanto il P.R.G. ne prevede il trasferimento.

La tav. 24 individua nel contempo la nuova area per servizi tecnologici, 66 (mattatoio), dove queste attività andranno ubicate.

All'atto del trasferimento, le aree di cui al primo comma saranno da trasformarsi in residenziali e l'edificazione di tal tipo sarà sottoposta a preventivo piano attuativo. Per questa zona individuata nella tav. 29 come z.t.o. C2, vigono le norme della zona residenziale C2, la relativa convenzione regolerà anche modi e tempi di trasferimento del mattatoio esistente e di realizzazione di quello nuovo previsto nelle aree di cui al 2° comma.

Qualora la predetta area a norma della vigente legislazione sia dichiarabile degradata potrà adottarsi come strumento attuativo anche il piano di recupero tanto di iniziativa pubblica che privata.

## Articolo 48 BIS - Z.T.O. "F" - PARCO DEL TIONE SCHEDA N.3



### 1.DESCRIZIONE

Il "Parco del Tione di interconnessione comunale" costituisce, sotto il profilo formale, l'adeguamento in termini di dotazione di standards secondari agli incrementi di popolazione derivanti dalle presenti Varianti Parziali al P.R.G. di Trevenzuolo.

Sotto il profilo funzionale rappresenta la prima fase di attuazione di una ipotesi di lavoro che l'Amministrazione Comunale aveva già avanzato in sede di collaborazione per la stesura del Piano di Area Quadrante Europa, cui essa partecipa.

L'area individuata è compresa tra l'ansa del Fiume Tione ed il tracciato di un antico percorso che, dipartendosi dalla Cascina Pellegrina si dirige, in direzione Sud-Est, verso il paese di Fagnano.

La superficie complessiva dell'area è di circa 157.000 mq..

L'art. 4 delle Norme di Attuazione alle Varianti al P.R.G. e la presente Scheda Urbanistica Normativa n. 3 ne individuano normativamente la strutturazione e le funzioni. La particolare localizzazione di quest'area permette di garantire un maggior avvicinamento ed un migliore interscambio di rapporti fra le popolazioni residenti in Trevenzuolo e quelle residenti in Fagnano: in questo senso il Parco del Tione si pone quale elemento di interconnessione comunale.

D'altro canto tale iniziativa si pone anche quale momento di prima realizzazione di quel "Parco fluviale della pianura veronese" che il Piano d'Area Quadrante Europa, cui il Comune appartiene, individua e precisa attraverso la propria normativa di attuazione.

Sotto il profilo quantitativo sarà possibile osservare come una dotazione di circa 157.000 mq. di verde a servizio a fronte di un incremento teorico di circa 400 abitanti, ipotizzato dalle Varianti Parziali al P.R.G., porta ad uno standard

Di circa 392 mq./ab.: quantità certamente congrua rispetto a quanto richiesto.

In ogni caso si desidera ancora sottolineare come, al di là del dimensionamento quantitativo, sia soprattutto il livello qualitativo legato a questo tipo di offerta di spazi verdi organizzati che costituisce momento di significativo interesse per la popolazione comunale, particolarmente, ma anche in funzione di una offerta rivolta ad una dimensione territoriale e sociale anche a scala sovracomunale.

## 2. DIRETTIVE

All'interno dell'ambito individuato del "Parco del Tione, di interconnessione comunale", il Comune:

- individua le linee relative all'organizzazione territoriale del Parco;
- classifica e disciplina le differenti porzioni del Parco in relazione alle funzioni ed alle attività consentite;
- prevede l'organizzazione delle previdenze e dei servizi compatibili per i fruitori del Parco, anche allo scopo di favorirne la visitazione;
- prevede la valorizzazione e la salvaguardia dei siti di pregio naturalistico-ambientale, con particolare riguardo alle aree ripariali;
- indica le misura e gli interventi necessari al mantenimento ed alla valorizzazione delle testimonianze storiche (antichi percorsi, eventuali manufatti, od altro) presenti all'interno del Parco;
- indica i criteri di intervento e definisce le eventuali opere da mettere in essere per la mitigazione visiva degli elementi detrattori.

## 3. PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sono esclusi quegli interventi che possano pregiudicare la realizzazione del "Parco del Tione, di interconnessione comunale".

In adeguamento alla Deliberazione della Giunta Regionale n°4406 del 24 novembre 1998:

per l'ambito normato dalla scheda n. 3, che individua una Zona F con destinazione a "Parco del Tione", si rileva che la stessa scheda esprime delle direttive, prescrizioni e vincoli che vanno verificati e "Progettati" mediante apposito strumento attuativo di iniziativa pubblica, pertanto tale zona va assoggettata a Piano Particolareggiato.

## CAPITOLO VIII° - IL P.A.Q.U.E.

### **Articolo 49 – Ambiti prioritari per la protezione del suolo (art. 51 P.A.Q.U.E.)**



In tali aree interventi edificatori ed una diversa gestione del territorio agricolo devono essere assoggettati ad un approfondimento progettuale di “attenzione ambientale” che tenga conto della necessità di:

1. evitare modificazioni all'andamento ed alla giacitura naturale dei terreni tali da alterare in modo sostanziale ed irreversibile le caratteristiche fisiche dei suoli;
2. evitare, ridurre e disincentivare l'impermeabilizzazione dei suoli anche regolamentando l'uso di materiale e tecnologie costruttive specifiche e garantendo il mantenimento dei volumi di invaso specifici dei terreni;
3. facilitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiali attraverso operazioni di “massima permeabilità”;
4. proteggere le zone ad alto rischio di erosione.

Oltre a:

- a) incrementare il verde al fine di migliorare le caratteristiche fisiche dei suoli, prevenire possibili fenomeni di dissesto e dilavamento dei terreni nonché aumentare la capacità di assorbimento dei terreni e riequilibrare il deflusso delle acque piovane;
- b) migliorare i sistemi di raccolta e depurazione delle acque usate e reflue;
- c) agevolare l'uso di tecnologie – nelle aree produttive – che consentano il recupero e la reimmissione nel ciclo produttivo delle acque usate.

E per tutte le aree ricomprese nel perimetro valgono le prescrizioni:

5. è vietata l'impermeabilizzazione di estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata necessità;
6. è vietato di massima l'uso di fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde nelle aree a standard;
7. sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del presente articolo;
8. è vietata l'apertura di nuove cave, in ogni caso è fatto salvo quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano.

### **Articolo 50 – Acque potabili di risorgiva (Art. 53 P.A.Q.E.)**

Per tale articolo vengono recepite tutte le indicazioni relative alle zone di tutela di cui al D.P.R. 236/88 e successive modificazioni ed integrazioni per la protezione delle sorgenti, pozzi e punti di presa ad uso pubblico ed in particolar modo gli articoli 4 – 5 – 6.

Per il coordinamento delle previsioni di nuovi insediamenti sia residenziali che produttivi è necessario quantificare il prevedibile fabbisogno idrico indicando la modalità attraverso la quale si intende soddisfarlo verificandone la compatibilità con le previsioni del P.R.G.

È fatto divieto di prelevare dai corsi d'acqua quantità tali da alterare l'ecosistema fluviale e ripariale.

Le cartografie di riferimento e di dettaglio geologico allegato al P.R.G. costituiscono il rilievo dello stato esistente. Nuove opere dovranno essere assoggettate al presente regolamento.

### **Articolo 51 – Aree Esondabili (Art. 54 P.A.Q.E.)**

\*\*\*\*\*

Tali aree sono soggette alle disposizioni contenute nell'art. 10 del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento approvato con delibera D.C.R. n°382 del 28 maggio 1992.

L'edificazione in tali zone è soggetta a misurazioni di prevenzione che indichino i siti più esposti ad esondazione e quelli che presentano i migliori requisiti di sicurezza.

### **Articolo 52 – Ambiti di interesse paesistico ambientale (Art. 61 P.A.Q.E.)**



Oltre a quanto già definito dal regolamento edilizio, relativamente alle “zone agricole”, le aree rientranti in tale perimetro sono soggette, in caso di diversa destinazione da quella agricola o da interventi eccedenti la normale manutenzione dell'esistente:

8. all'identificazione e salvaguardia degli edifici e degli elementi costituenti documenti significativi del paesaggio agrario;
9. al riconoscimento e alla tutela dei biotopi esistenti nonché al miglioramento e/o incremento di quinte arboree lungo il perimetro delle zone umide, dei corsi d'acqua;
10. alla definizione delle potenzialità di utilizzo a scopo ricreativo e didattico-culturale delle aree e dell'individuazione dei percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, a collegamenti di emergenza storico-naturalistici presenti e di manufatti di pregio ambientale oltre alla previsione del recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di una nuova struttura da destinare a funzioni di supporto in prossimità delle quali individuare congrui spazi ad uso collettivo;

11. all'individuazione di strumenti attuativi per il recupero di agglomerati urbani in particolare situazione di degrado e la definizione di tipologie, materiali e caratteristiche delle insegne e dei cartelloni indicatori consentiti.

Valgono inoltre anche le seguenti prescrizioni:

- a) sono fatte salve le aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente a residenza, attività produttive e servizi, ricadenti all'interno dell'ambito di interesse paesistico ambientale, con l'obbligo di prevedere per i progetti edilizi singoli la puntuale sistemazione degli scoperti;
- b) sono consentite limitate espansioni degli insediamenti esistenti purché compatibili con valori naturalistico-ambientali dei luoghi. I nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e da opportune indicazioni per la sistemazione degli scoperti;
- c) non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche, è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante;
- d) sono vietati interventi per la realizzazione di impianti di acquacultura e bacini di attingimento acqua e/o preriscaldamento di dimensioni superiori a tre ettari e comunque deve essere assicurata una distanza minima, tra i singoli impianti, pari a 1.500 m.;
- e) non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con l'esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate vicinanze;
- f) sono consentiti interventi ecotecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili e industriali;
- g) sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del presente articolo.

### **Articolo 53 - Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.**

Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I., per le sole parti compatibili con il P.A.T..

L'attuazione delle previsioni del PAT mediante P.I. potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.

Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione. In applicazione del V comma dell'art. 48 della L.R. n. 11/2004 i contenuti dei P.R.G. vigenti prevalgono in ogni caso sulle previsioni del P.A.T. adottato ed in salvaguardia.

L'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, sia già stata depositata la relativa Dichiarazione di Inizio Lavori, alle condizioni che essi siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.

L'adozione e l'entrata in vigore del P.A.T. comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:

- a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
- b) per i/le quali non sia stato confermato l'inserimento nel programma triennale delle opere pubbliche.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- b) per tutte le previsioni del P.A.T. i cui contenuti non siano espressamente previsti dal comma 1, lett. da a) a r) dell'art. 13 della L.R. 11/04, o che rientrino nei contenuti del P.I., ai sensi dell'art. 17 della medesima norma regionale;

- c) per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- d) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- e) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

Salvo che il P.I. non disponga diversamente, l'applicazione delle seguenti disposizioni non costituisce variante allo strumento urbanistico generale:

- a) rispetto al Piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
- b) gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - b.1 la densità massima territoriale o fondiaria;
  - b.2 l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - b.3 l'altezza massima degli edifici;
  - b.4 la lunghezza massima delle fronti.



# REGOLAMENTO EDILIZIO



# PARTE PRIMA

## DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I

#### NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

##### **Articolo 1 – Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio**

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico e della sua qualità, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari, cioè con leggi statali, regionali e atti aventi forza di Legge.

Le norme del presente regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

I richiami alla legislazione riportati, in particolare con riferimento ai titoli abilitativi devono essere riferiti alla nuova normativa intervenuta in seguito all'entrata in vigore del D.P.R. n°380/2001 e della L.R. 01 agosto 2003, n°16.

##### **Articolo 2 – Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento**

L'attività urbanistica ed edilizia è disciplinata dalle disposizioni del presente Regolamento, dalle Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- regime dei suoli;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
- acque pubbliche;
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;

- impianti di ascensori e montacarichi;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi;
- finanza locale;
- imposta sull'incremento del valore degli immobili;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ferroviari, ecc.;
- servitù.

### **Articolo 3 – Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori**

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari dell'autorizzazione o del permesso, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, l'Amministrazione Comunale può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

## TITOLO II

### AUTORIZZAZIONI E PERMESSI DI COSTRUIRE

#### **Articolo 4 – Opere non soggette ad autorizzazione e/o permesso di costruire**

Le opere non soggette ad autorizzazione e/o permesso di costruire sono quelle di cui all'art. 6 del DPR 380/2001, sue eventuali modifiche e integrazioni.

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Responsabile Area Tecnica;
- b) interventi di manutenzione ordinaria;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere;
- e) le protezioni stagionali (tende e/o ombrelloni a protezione di plateatici, serre e fioriere stagionale, ed opere similari);
- f) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- g) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato; nonché i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave e torbiere.

#### **Articolo 5 – Opere soggette a permesso di costruire**

Per eseguire le opere previste dall'art. 10 del DPR 380/01, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Responsabile dell'Area Tecnica di apposito Permesso di Costruire. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia **che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e** che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

## **Articolo 6 – Opere soggette a D.I.A. e S.C.I.A.**

Per eseguire le opere di cui all'art. 22 comma 3° del DPR 380/01 (D.I.A.) e quelle relativa all'art. 22 comma 1 e 2 del DPR 380/01 (S.C.I.A.) , nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva comunicazione al Responsabile dell'Area Tecnica.

Quando si intendano apportare varianti a progetti approvati, soggetti a Permesso di Costruire o D.I.A./S.C.I.A., dovrà essere prodotto un elaborato con il progetto approvato e a lato o in basso lo stesso con l'aggiunta delle varianti richieste, evidenziate queste ultime in colore rosso indelebile.

E' facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica, chiedere per una sola volta, motivata, ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani-volumetrici, modine, simulacri in sito, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la permesso di costruire o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Prima del rilascio della Permesso di Costruire a edificare e della D.I.A./S.C.I.A. devono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in merito al titolo a presentare l'istanza;
- eventuali Nulla-Osta degli Enti interessati dall'intervento;
- prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti e contributi Comunali e/o statali previsti.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositato il progetto inerente all'isolamento termico degli edifici di nuova costruzione e/o ampliamenti di edifici, ai sensi del D.Lgs. 311/2006 del 29.12.2006 e s.m.i.

## **Articolo 7 – Domande di permesso di costruire e di autorizzazione e di giudizio preliminare**

Le domande di Permesso di Costruire o di Autorizzazione o di D.I.A. e S.C.I.A., bollate a termini di legge, redatte su modelli predisposti dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali, debbono essere indirizzate al Comune con allegati i disegni, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 8 con ogni altra documentazione richiesta.

Il Responsabile dell'Area Tecnica può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati e i particolari costruttivi in adeguata scala.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei Lavori e dall'Assuntore dei Lavori e contenere il loro domicilio ed i loro codici fiscali.

I nominativi del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori .

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento, e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto autorizzativo.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile dell'Area Tecnica mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentrati o all'indirizzo di posta elettronica certificata.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza in conformità al D.P.R. 380/2001 e sue modificazione ed integrazioni.

Il Responsabile dell'Area Tecnica chiede, ove ritenuto necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli organi competenti e ne da comunicazione al Richiedente.

## **Articolo 8 – Norme per la presentazione dei progetti**

Con riferimento alle singole opere, i progetti dovranno essere costituiti da tavole grafiche piegate in formato 21 x 30 nel numero di copie indicato nei modelli di richiesta presenti nel sito del Comune di Bardolino e contenenti quanto indicato nei punti successivi:

1. intestazione contenente le firme del richiedente e del progettista e apposito spazio bianco per l'apposizione di timbri comunali;
2. estratto del P.R.G. o P.I. e delle tavole n. 1 - 2 - 3 - 4 del P.A.T. con indicata la posizione dell'immobile oggetto di intervento;
3. estratto mappale catastale (1:2.000) con inserimento dell' immobile interessato e di tutte le costruzioni esistenti nella zona per un raggio di almeno ml. 100;
4. planimetria generale dello stato di fatto in scala opportuna 1:500 o 1:200 e per una distanza minima di 50 mt. oltre la proprietà indicante:
  - ubicazione dell'immobile;
  - strada di accesso con indicata la classificazione ed il diritto giuridico di godimento;
  - sovrapposizione delle linee di zonizzazione del PRG - PI (nel caso in cui ricadano più zone urbanistiche, comprese le fasce di rispetto);
5. planimetria generale dello stato di progetto in scala opportuna 1:500 o 1:200 e per una distanza minima di 50 mt. oltre la proprietà indicante:
  - ubicazione dell'intervento;
  - strada di accesso con indicata la classificazione ed il diritto giuridico di godimento;

- sovrapposizione delle linee di zonizzazione del PRG - PI (nel caso in cui ricadano più zone urbanistiche, comprese le fasce di rispetto);

6. planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 o 1:200 dell'insieme dell'area e del fabbricato quotata, con quote da riferire ad un caposaldo di livellazione (C.S.L.), in questo ingrandimento dovranno essere segnate le larghezze delle strade confinanti con il lotto o isolato oggetto dell'intervento, le distanze precise dell'intervento da tutti i confini e dai fabbricati esistenti nei lotti confinanti nonché le distanze da eventuali aree demaniali, tutto ciò nel raggio di 50 ml. dalla costruzione in progetto;

7. planimetria dello stato di progetto in scala 1:500 o 1:200 dell'insieme dell'area e del fabbricato quotata, con quote da riferire ad un caposaldo di livellazione (C.S.L.), in questo ingrandimento dovranno essere segnate le larghezze delle strade confinanti con il lotto o isolato oggetto dell'intervento, le distanze precise dell'intervento da tutti i confini e dai fabbricati esistenti nei lotti confinanti nonché le distanze da eventuali aree demaniali, tutto ciò nel raggio di 50 ml. dalla costruzione in progetto;

8. piante in scala 1:100 quotate di tutti i piani, compresi gli interrati, i sottotetti se praticabili e la copertura in cui dovranno essere indicate le destinazione d'uso, i rapporti aeroilluminanti e le superfici utili di ogni vano; nei balconi, portici e terrazze dovrà essere indicata la superficie di calpestio; nel caso di interventi con preesistenze (ristrutturazioni o ampliamenti) la rappresentazione grafica dovrà essere prodotta nello stato di fatto dell'immobile e nello stato modificato come indicato nel seguente schema:

- linee di sezione (minimo due: trasversale e longitudinale) quotate riferita all'intera area di pertinenza del fabbricato con evidenziato l'andamento attuale con colore rosso sovrapposto al modificato seguendo lo schema rappresentativo di cui al punto 8.;

- prospetti di tutte le fronti visibili esterne ed interne in scala 1:100 seguendo lo schema rappresentativo di cui al punto 8.;

- particolari e dettagli costruttivi, ove richiesto, in scala opportuna;

- progetto dell'eventuale recinzione (scala 1:200) e dettagli (scala 1:20) con l'ubicazione ed indicazione degli accessi da strade pubbliche nonché descrizione del materiale per la pavimentazione ed una sezione trasversale della pubblica via allo stato attuale e modificato con la nuova opera; dovrà essere indicato il sistema di deflusso delle acque meteoriche e garantito che nessun sversamento avverrà sulla pubblica via.

Le istanze relative ad edifici compresi in aree soggette a pianificazione puntuale ed altro strumento urbanistico attuativo, dovranno essere corredate degli estratti di tali strumenti (stralcio planimetrico e normativa), raffrontato ai dati progettuali.

Tutte le istanze dovranno essere corredate dei dati stereometrici di seguito elencati:

- area del lotto con dimostrazione analitica della superficie sovrapposta alla zonizzazione del PRG - PI;
- calcolo analitico della superficie coperta e relativo rapporto di copertura;
- altezza massima ed altezza media dei fabbricati come definita dal presente regolamento;
- volume esistente e di progetto calcolato analiticamente secondo la metodologia del presente regolamento.

Si precisa che nel caso di interventi su fabbricati esistenti la rappresentazione grafica dovrà essere eseguita riportando le due situazioni affacciate per singolo titolo ed una tavola comparativa con evidenziato con il colore giallo le demolizioni ed il rosso le ricostruzioni.

### **Articolo 9 – Opere da eseguirsi dal Comune e dalla Regione**

Per le opere da eseguire da parte del Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., oltre agli organi amministrativi superiori, se prescritti. L'approvazione da parte del Consiglio Comunale sostituisce l'autorizzazione o permesso di costruire.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere dei comuni interessati, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione o il permesso di costruire altrimenti richiesta.

### **Articolo 10 – Opere da eseguirsi dallo Stato**

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione statale competente d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973 n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2 agosto 1975 n. 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla legge 24 dicembre 1976 n. 898 per le servitù militari.

## **Articolo 11 – Permesso di costruire**

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Responsabile Area Tecnica al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla in conformità alle disposizioni dell'art. 10 del DPR 380/01 e s.m.i.

Il Permesso di Costruire deve essere ritirato, pena la decadenza entro 120 gg. dalla notifica.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/01.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

## **Articolo 12 – Ammissibilità delle domande di permesso di costruire**

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dimostrare:

- a) la possibilità di approvvigionamento con acqua idonea al consumo umano (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante giorno di litri 250. Solo al momento della richiesta del certificato di abitabilità dovrà essere presentato il certificato di analisi delle acque da parte di un laboratorio pubblico (escluse per quelle dell'acquedotto comunale). L'analisi dovrà essere del tipo C4, prevista dal DPR 236/88;
- b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e la relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche e nere;
- c) la possibilità di ottenere nell'edificio le condizioni micro climatiche indispensabili (luce, calore, ecc.).

### **Articolo 13 – Onerosità del permesso di costruire**

Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge vigente (Artt. 16-19 DPR 380/2001 e s.m.i.).

### **Articolo 14 – Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione**

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 12, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta.

Il Responsabile del Servizio competente, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico e se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza. Le quantificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi degli artt. 16-17 DPR 380/01 e s.m.i..

### **Articolo 15 – Permesso di costruire riduzione e/o esonero delle spese di urbanizzazione**

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione non è dovuto per i casi previsti dall'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 DPR 380/01 e s.m.i..

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

#### **Articolo 16 – Onerosità relativa al permesso di costruire per opere e impianti non destinati a residenza**

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione è dovuto per i casi previsti dall'art. 19 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 DPR 380/01 e s.m.i., nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 DPR 380/01 e s.m.i., nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 DPR 380/01 e s.m.i., venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## **Articolo 17 – Permesso a lottizzare**

Il permesso a lottizzare viene rilasciato dal Responsabile del servizio competente, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'esecutività della deliberazione consigliare e il decorso dei termini previsti dall'art. 20 L.R. 11/04;
- b) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa, la trascrizione può essere provvisoriamente sostituita da idonea dichiarazione del soggetto rogante accompagnata dalla relativa ricevuta che attesti l'avvenuto deposito dell'istanza di trascrizione con obbligo di produrre copia della nota successivamente rilasciata.

La convenzione secondo quanto previsto dall'art. 18 DPR 380/01, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberate dal Comune con apposito provvedimento consigliare.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

### **DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Art. 16 commi 7, 7bis, 8 del DPR 380/2001 e s.m.i. e DGRV 3850/2008 e s.m.i.

#### **PRIMARIA**

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggi
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato
- h) cavedi multiservizi e condotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dal Comune sulla base dei criteri definiti dalla Regione

## SECONDARIA

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie (nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi e alla bonifica di aree inquinate).

Il rilascio di permessi di costruire nelle aree comprese in un piano di lottizzazione convenzionato, è subordinato alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'edificazione nelle aree lottizzate potrà avvenire solo dopo l'avvenuta costruzione delle strade interne (limitatamente alla massicciata e sottofondo) e di tutti i servizi come al paragrafo precedente; la pavimentazione stradale definitiva dovrà essere completata prima dell'ultimazione degli edifici serviti dalla strada stessa.

Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato solo dopo il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria a servizio delle costruzioni realizzato.

La manutenzione delle strade di lottizzazione e degli impianti sarà a carico dei proprietari interessati fino al trasferimento della proprietà all'Amministrazione Comunale, che, qualora l'Amministrazione la richieda, dovrà avvenire entro 60 giorni dalla richiesta. Tutte le spese relative alla convenzione ed ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle per la trascrizione ed il trasferimento aree per strade ed altro, sono a carico dei lottizzanti.

Non sono ammissibili lottizzazioni che prevedano modalità di smaltimento delle acque reflue diverse dall'allacciamento alla rete fognaria pubblica.

### **Articolo 18 – Evidenza del permesso di costruire o altro titolo abilitativo a costruire**

I Permessi di costruire o altri titoli autorizzativi per eseguire i lavori e i disegni allegati, firmati dal Responsabile Area Tecnica, devono essere sempre disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m.1.00 x 1.50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;

- c) il Direttore dei lavori;
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della permesso di costruire
- f) Il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione
- g) Il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.
- h) Il Responsabile dei lavori
- i) Il Progettista degli impianti
- j) Il Collaudatore opere in c.a..

### **Articolo 19 – Validità del permesso di costruire**

Nell'atto di Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dalla data di rilascio della Permesso di Costruire.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il Richiedente deve presentare istanza diretta a ottenere un nuovo Permesso di Costruire; in tal caso il nuovo Permesso di Costruire concerne la parte non ultimata.

### **Articolo 20 – Decadenza e annullamento del permesso di costruire**

Il Permesso di Costruire a edificare o altro titolo abilitativo possono essere annullati per motivi di legittimità.

A seguito dell'annullamento del P. d. C. o altro titolo abilitativo, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Responsabile dell'Area Tecnica procede ai sensi della normativa vigente in materia di illeciti edilizi.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà sentire la Commissione Edilizia.

Il permesso di costruire decade:

- qualora i lavori relativi non abbiano avuto effettivo inizio entro un anno dal rilascio;
- quando non siano stati ultimati entro il termine indicato;

- in caso di entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di tre anni.

Nel caso di decadenza, per l'inizio o ripresa dei lavori dovrà essere presentata una nuova integrale documentazione rispondente alle norme vigenti all'atto della domanda di rinnovo del permesso di costruire.

In caso di sospensione dei lavori, le parti eseguite dovranno essere messe in condizioni di non presentare pericoli statici, inconvenienti igienici ed estetici, alla viabilità ed al libero uso di spazi pubblici, con l'obbligo di provvedere alle sistemazioni eventualmente disposte dall'Amministrazione Comunale.

### TITOLO III

#### ESAME DEI PROGETTI – COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

#### **Articolo 21 – DEFINIZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA (C.E.I.)**

La Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.) è organo consultivo del Comune cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori ma non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici.

Alla Commissione Edilizia Integrata spetta inoltre esprimere parere sugli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale e paesistico - ambientale, riguardanti:

- a) progetti di opere pubbliche quando rientrino tra gli interventi di cui al precedente comma e alle lettere seguenti del presente comma;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia in Z.T.O. A;
- c) interventi di recupero di immobili sottoposti a vincolo di riqualificazione e ricomposizione tipologica e di ripristino tipologico;
- d) interventi in aree vincolate ai sensi della Terza Parte del D.Lgs. 42/2004 che comportino variante essenziale, significativa sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesistico ambientale, a permesso di costruire rilasciato;
- e) valutazioni preventive relative agli interventi di cui al presente comma e al precedente.

#### **Articolo 22 – Componenti della Commissione e incompatibilità**

In conformità a quanto disposto dalla Delibera Giunta Comunale n. 111 del 27.09.2010 la Commissione Edilizia Integrata è una commissione intercomunale tra i Comuni di Trevenzuolo e di Vigasio. La Commissione Edilizia Integrata è composta da quattro membri, due per ciascun comune, esperti in materia ambientale-paesaggistica nominati dei rispettivi Consigli Comunali e da un membro di diritto, uno per ogni comune.

Ai sensi della Delibera Giunta Comunale n. 111 del 27.09.2010 è membro di diritto il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vigasio, che funge da Presidente.

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di architettura,

ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti, con voto limitato ad uno. In caso di parità di voti sarà nominato l'esperto più anziano di età.

La Giunta Comunale stabilisce le modalità di acquisizione, mediante avviso pubblico, e di selezione dei curricula dei candidati, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza.

Non possono far parte della Commissione Edilizia Integrata i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.

La Commissione Edilizia Integrata dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la Commissione Edilizia Integrata esercita le proprie funzioni sino alla nomina dei nuovi componenti. I suoi Componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

I Componenti che nel corso di un anno non partecipano ad un numero superiore al 50% delle sedute, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

In caso di cessazione o decadenza di componenti della Commissione Edilizia Integrata, il Consiglio Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della Commissione Edilizia Integrata stessa.

Il Consiglio Comunale può provvedere alla revoca dell'incarico:

- quando il nominato metta in atto sistematici comportamenti in oggettivo contrasto con gli indirizzi programmatici o con le norme regolamentari dell'Amministrazione, nonché per gravi irregolarità o per inefficienza o pregiudizio degli interessi del comune di Trevenzuolo;
- quando sopraggiungano motivi di incompatibilità o conflitto di interesse.

Il provvedimento di revoca ha efficacia con decorrenza dal decimo giorno successivo alla notifica all'interessato.

Segretario della Commissione Edilizia Integrata, senza diritto di voto, è il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Trevenzuolo. Può essere presente ai lavori della Commissione Edilizia Integrata l'operatore tecnico che ha curato l'istruttoria formale dei progetti o atti da valutare.

L'indennità spettante ai componenti della Commissione Edilizia Integrata, in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta, è stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi del D.M. 4 aprile 2000, n. 119.

## **Articolo 23 – FUNZIONAMENTO E PUBBLICITA' DELLA COMMISSIONE**

La Commissione Edilizia Integrata si riunisce nella Sede Comunale di Trevenzuolo o Vigasio, ogni qual volta che se ne presenta la necessità, su convocazione dei Responsabili degli Uffici Tecnici dei rispettivi comuni.

Le adunanze sono valide se interviene la maggioranza assoluta dei componenti della Commissione Edilizia integrata.

La Commissione Edilizia Integrata esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento: parere favorevole, con eventuali motivazioni; parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali, motivato; parere contrario, motivato.

E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.

La Commissione Edilizia Integrata è chiamata a esprimersi successivamente all'istruttoria tecnica formale svolta dagli uffici comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo riguardo al rispetto dei parametri edilizi e urbanistici ed al rispetto dei requisiti tecnici e prestazionali e successivamente agli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nel vincolo paesaggistico ambientale, effettuati dal responsabile del procedimento inerente la materia di tutela paesaggistica, il quale redige relazione tecnica illustrativa ai sensi dall'art. 146 comma 7 del D.Lgs n. 42/2004.

La Commissione Edilizia Integrata non è pertanto tenuta ad esprimere parere in merito a questioni diverse da aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale e paesistico-ambientale.

La Commissione Edilizia Integrata può sentire, anche su richiesta dei medesimi, il progettista, ovvero, esclusivamente per gli interventi di opere pubbliche, il Sindaco o l'assessore delegato, in funzione di garanzia della corretta valutazione ed interpretazione degli indirizzi programmatici e degli interessi pubblici del Comune di Trevenzuolo.

La Commissione Edilizia Integrata può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

La Commissione Edilizia Integrata si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del permesso di costruire o della valutazione preventiva. Qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento.

I componenti della Commissione Edilizia Integrata non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il tecnico delegato. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Delle adunanze della Commissione Edilizia Integrata viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: «Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione Edilizia Integrata».

I pareri della Commissione Edilizia Integrata sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi, e sono comunicati su richiesta al richiedente ed al progettista.

In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del Responsabile dell'Ufficio tecnico non conformi, anche in parte, al parere espresso, sono comunicate alla Commissione stessa nella seduta immediatamente successiva all'emissione del provvedimento.

#### **Articolo 24 – Durata e compensi**

La Commissione locale per il paesaggio dura in carica cinque anni.

Alla scadenza del termine di cui al comma 1 la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova commissione e comunque non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza del mandato.

Ai sensi dell'art. 183, comma 3, del d.lgs n. 42/2004, la partecipazione alla Commissione non dà diritto ad alcun compenso.

## TITOLO IV

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### **Articolo 25 – Punti di linea e di livello**

Il Titolare dell'Autorizzazione o del Permesso per l'esecuzione delle opere, prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

Nell'esecuzione dell'opera il titolare dell'Autorizzazione o del Permesso e il progettista e/o D.L. devono attenersi ai punti fissi di linea e di livello che sono determinati nel sopraccitato verbale.

Prima di richiedere la determinazione, il titolare del P.d.C. o il progettista è tenuto a contrassegnare, mediante picchettature, la dislocazione sul terreno della costruzione stessa, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni del progetto approvato.

#### **Articolo 26 – Inizio e conduzione lavori**

Il periodo entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di rilascio del Permesso di Costruire stesso agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di agibilità dell'opera, salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.

Negli altri casi previsti, per inizio dei lavori si intende la data indicata nella D.I.A. e comunque non oltre l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori va data specifica comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve dare preventiva comunicazione almeno cinque giorni prima al Responsabile Area Tecnica e della ultimazione lavori una comunicazione entro 10 giorni dalla ultimazione degli stessi.

Unitamente alla comunicazione di inizio lavori (art. 15 del DPR 380/01) deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla Legge 5.11.71 n° 1086 e assolto il disposto della Legge 311/2006 e DGRV 2424 e loro s.m.i..

Durante i lavori, allorché saranno in corso quelli relativi alla costruzione della rete fognaria esterna il titolare del P.d.C. deve chiedere all'Ufficio Tecnico una visita preliminare al sistema di allontanamento e/o smaltimento delle acque reflue. Tale visita dovrà essere richiesta quando risultano già posate tutte le condotte per acque nere, nonché i pozzetti, fosse settiche, sifoni, nonché realizzata la eventuale dispersione. Per la visita tutti gli scavi dovranno risultare scoperti in modo tale che i tecnici comunali possano verificare l'andamento delle condotte, le caratteristiche dei pozzetti, della fossa Imhoff e dell'eventuale dispersione.

L'Ufficio Tecnico Comunale effettua il sopralluogo entro 8 giorni dalla domanda e redige un verbale che dichiara la regolarità dell'opera nonché la conformità con il progetto approvato. Trascorsi 8 giorni dalla domanda senza che sia intervenuto il sopralluogo possono essere ultimati i lavori e cioè possono essere riempiti gli scavi senza peraltro che

venga meno la responsabilità del titolare sull'opera realizzata.

Il titolare del P.d.C. è tenuto a fornire il personale, gli strumenti ed i mezzi d'opera necessari per eseguire le operazioni di verifica.

L'accertamento sopra descritto condiziona il certificato di agibilità.

Qualora nella domanda non siano stati indicati i nominativi del Direttore Lavori e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti, dalla comunicazione di inizio lavori. In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio degli stessi.

## **Articolo 27 – Sicurezza nei cantieri e opere provvisionali**

Ferma restando la disciplina di cui al D.Lgs n. 81/2008, nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone e cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che potrebbero derivare a terzi.

Negli interventi di sopraelevazione o che riguardano la copertura o i piani più alti di edifici esistenti, dei quali rimanga abitata od occupata la parte inferiore, dev'essere provveduto alla formazione, a regola d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte occupata o abitata, al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi specie nei locali sottostanti durante l'esecuzione dei lavori. Devono essere altresì adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti dello stabile.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atte a garantire l'incolumità delle persone e la integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

I fronti dei ponteggi verso strada debbono essere chiuse con stuoie o graticci e provviste opportune difese di trattenuta e tramogge di scarico dei materiali.

Il dirigente competente può dettare in qualunque momento specifiche ulteriori prescrizioni ritenute necessarie per garantire la sicurezza ed il decoro degli spazi pubblici.

Al fine di prevenire e ridurre il più possibile il numero e la gravità degli infortuni sul lavoro causati da caduta di persone dall'alto degli edifici, sono soggetti all'applicazione e devono integralmente conformarsi alle Note di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 97 del 31.01.2012 (Allegato A) nonché alle "Istruzioni tecniche" (Allegato B – Aggiornamento 2011), i progetti (in via ordinaria, in sanatoria, le varianti in corso d'opera, limitatamente all'oggetto della variante stessa, e ad esclusione delle varianti presentate ai sensi dell'art. 22 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001) che interessano la copertura e le pareti degli edifici così come individuati nei suddetti provvedimenti regionali.

La mancata previsione delle misure preventive e protettive, nei casi indicati al comma 1, costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire, impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della D.I.A. ed il legittimo inizio dei lavori in caso di S.C.I.A..

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurino lavori sulle facciate e sulle coperture, nel rispetto della normativa vigente. Nel caso di interventi posti in fregio a spazi aperti al pubblico, il titolare deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. L'incolumità pubblica deve essere sempre e costantemente salvaguardata, e deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitati i ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono avere un aspetto decoroso, devono avere un'altezza non inferiore a m. 2,50 ed essere realizzate secondo allineamenti e modalità prescritte dal Comune. Eventuali aperture poste lungo le recinzioni provvisorie dovranno aprirsi verso l'interno o scorrere parallelamente alle stesse ed essere tenute chiuse dopo il termine dell'orario di lavoro.

Gli angoli o le sporgenze delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebraature e segnaletica stradale. In particolare, ove tali angoli o sporgenze dovessero presentarsi in prossimità di luoghi aperti al pubblico, è obbligatoria la collocazione, in idonea posizione, di un adeguato numero di luci rosse da tenersi accese negli stessi orari imposti all'illuminazione pubblica.

Il punto più basso delle opere sovrastanti i luoghi aperti al pubblico non deve risultare inferiore a m. 4,20 dal suolo ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con assoluta sicurezza lo spazio sottostante.

Il Comune ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi eventuali interventi sostituivi a spese degli interessati.

## **Articolo 28 – Scavi e demolizioni**

Tutti gli scavi utili alla realizzazione di un qualsiasi intervento edile devono acquisire un parere endoprocedurale di competenza rilasciato dal settore Gestione Ambientale del Comune di Trevenzuolo in merito al movimento delle terre e rocce di scavo ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e/o ai sensi del Decreto del Min. Ambiente n°161/12 e della DGRV n°179 del 11 febbraio 2013.

Tutti gli scavi utili alla realizzazione di un qualsiasi intervento edile devono essere eseguiti nella più assoluta sicurezza sia per ciò che riguarda la sezione dello scavo stesso nell'assegnazione dell'inclinazione delle pareti di taglio (conoscenza della stratigrafia del terreno, dell'altezza di falda e sue oscillazioni, ecc.), sia per ciò che riguarda la situazione dei manufatti e dei carichi d'esercizio in prossimità del ciglio dello scavo (stabilità delle strutture e delle finiture di edifici, infrastrutture, impianti, carrabilità del suolo vicino al bordo, ecc.).

Tutti gli scavi - ed in particolare quelli posti ai margini di spazi aperti al pubblico – devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare.

Gli scavi devono essere eseguiti con le cautele e le eventuali opere provvisorie necessarie al fine di garantire:

- a) la stabilità delle masse contigue di terreno non scavato;
- b) la permanenza dell'eventuale traffico stradale;
- c) la sicurezza e staticità degli edifici o impianti circostanti.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

## **Articolo 29 – Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico**

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria la occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo, sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al preposto Ufficio Comunale e ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzare l'area.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

In tutti i cantieri e comunque laddove si eseguono lavori che abbiano ottenuto regolare permesso di costruire, devono essere scrupolosamente osservate le disposizioni di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni.

Il Responsabile del Servizio occupazione suolo pubblico che ha rilasciato l'Autorizzazione sentito il Responsabile dell'Area Tecnica ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendo d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile preposto al Servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo anche temporaneo dei materiali da costruire o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile del servizio competente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare e lasciare il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

L'impianto del cantiere in area pubblica dovrà prevedere la realizzazione di idonea protezione del suolo pubblico secondo prescrizione imposta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La mancata osservanza degli obblighi imposti o comunque il danneggiamento delle superfici comporteranno il risarcimento del danno e l'applicazione di sanzioni amministrative.

Sulla pavimentazione in porfido è vietato il transito e la sosta ad automezzi di portata superiore a q.li 60.

La violazione della norma comporta il risarcimento del danno e l'irrogazione di sanzione amministrativa ai sensi di Legge.

### **Articolo 30 – Vigilanza sulle costruzioni**

Il Responsabile dell'Area Tecnica esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, in concerto con l'Ufficio Polizia Municipale, per assicurarne la corrispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento e alle modalità esecutive fissate nella permesso di costruire .

In particolare il Responsabile dell'Area Tecnica esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni anche nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

### **Articolo 31 – Riscossione delle somme**

In caso di inadempienza accertata i contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia e urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.4.10 n°639 e s.m.i. a cura del Settore Servizi Finanziari del Comune.

### **Articolo 32 – Provvedimenti per opere eseguite senza permesso di costruire o altro titolo abilitativo o in difformità**

Per le opere eseguite senza Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, o in difformità dagli stessi, il Responsabile dell'Area Tecnica provvederà secondo le norme di legge in vigore al momento dell'accatastamento assumendo i provvedimenti necessari alla rimozione dell'illecito.

## TITOLO V

### USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

#### **Articolo 33 – Ultimazione dei lavori**

Il titolare del Permesso di Costruire deve denunciare all'Ufficio Tecnico Comunale, entro 10 giorni, l'ultimazione dei lavori, con ciò si intende:

- a) per opere di costruzione, sistemazione, restauro, trasformazione, modifica, sopraelevazione di immobili anche prefabbricati, la data di completamento delle strutture interne ed esterne comprensivo della tinteggiatura esterna;
- b) per le opere di urbanizzazione come da disposizioni contenute nella convenzione relativa.

All'atto della presentazione della denuncia di ultimazione lavori edili ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/01, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) Per le opere soggette alla presentazione della documentazione progettuale di cui all'art. 28, comma 1 della Legge n. 10/1991 (risparmio energetico) si allega la documentazione asseverata dal Direttore Lavori: dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione tecnica depositati o attestato di qualificazione energetica dell'edificio rilasciato ai sensi dell'art. 8, comma 2 del D.Lgs. n. 192/2005 corretto ed integrato dal D.Lgs. n. 311/2006;
- 2) Per le opere **NON SOGGETTE** al conseguimento del certificato di agibilità è opportuno che sia allegata inoltre la seguente documentazione:
  - certificazione, a firma del direttore lavori, attestante la rispondenza delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni di legge e di regolamento edilizio;
  - prova dell'avvenuta variazione catastale dell'immobile o dichiarazione attestante che la rendita catastale non è variata;
- 3) Nel caso che siano state effettuate operazioni di scavo di terre e rocce si allega la dichiarazione (MOD. 3 dell'allegato A alla Dgr n°2424 del 08.08.2008) che attesti i processi industriali e/o i siti idonei nei quali il materiale è stato effettivamente utilizzato individuandone per ciascuno la tipologia e la quantità.

#### **Articolo 34 – Collaudo, licenza d'uso, agibilità e inagibilità**

Le opere conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici non possono essere abitate o usate senza il rilascio da parte del Responsabile dell'Area Tecnica di un certificato di agibilità. Per il rilascio del quale deve essere osservato quanto previsto dagli art. 24 e 25 del DPR 380/01 e s.m.i..

All'atto della presentazione della domanda, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1. Prova dell'avvenuto accatastamento dell'immobile mediante la produzione di: copie della ricevuta di avvenuta denuncia di fabbricato urbano, delle planimetrie ed eventuale elaborato planimetrico (le copie delle planimetrie dovranno essere rese mediante autocertificazione);
2. Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui all'allegato A della D.G.R.V. n°509 del 02.03.2010 - prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della L.R.V. 12.07.2007 n° 16;
3. Copia del certificato di collaudo statico di cui all'art. 77 del DPR 380/01, in caso diverso dovrà essere prodotta certificazione di idoneità statica;
4. Dichiarazione, ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/01, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità nonché dal Direttore ai Lavori di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato e dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
5. Attestato di certificazione energetica dell'edificio;
6. Dichiarazioni delle imprese installatrici che attestino la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli art. 113 e 127 del DPR 380/01, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti previsto dagli art. 111 e 126 del DPR 380/01 (da tali dichiarazioni si dovrà evincere con precisione la parte o l'intero edificio al quale si riferisce l'impianto);
7. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di ricostruzione globale dovrà essere presentata adeguata relazione di verifica dei requisiti acustici passivi (VERIFICA STRUMENTALE), redatta da un tecnico competente in acustica, le cui modalità tecniche di previsione (misura e valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici sono contenute nella norma UNI EN ISO serie 140 e serie 717 appositamente richiamate dal DPCM 05/12/1997 nonché dalle norme successive inerenti). Tale documentazione dovrà essere resa con le modalità di cui all'art. 4 del DPR 445/2000 e pertanto dovrà essere accompagnata da autocertificazione con allegata copia del documento di identità in cui si attesta la veridicità delle informazioni prodotte;
8. Copia scheda di denuncia dei rifiuti solidi urbani consegnata e vidimata dall'Ufficio Tributi del Comune di Trevenzuolo;
9. Attribuzione numero civico, presso l'Ufficio Anagrafe;
10. Copia dell'autorizzazione allo scarico;
11. Certificato di Prevenzione Incendi o dichiarazione sostitutiva qualora la potenzialità della caldaia sia inferiore o uguale a 116 kW e/o l'attività non rientri in una di quelle presenti nell'elenco di cui all'allegato "I" del D.P.R. 01/08/2011 n°151;

12. Attestazione dei diritti di segreteria su bollettino postale intestato a COMUNE DI TREVENUOLO  
TASSA CONCESSIONI COMUNALI
13. N. 1 Marca da Bollo da € 16,00;
14. Nel caso di rateizzazioni del contributo di costruzione dovranno essere prodotte le relative ricevute di versamento delle singole rate.
15. Nel caso di costo di costruzione calcolato sul preventivo di spesa dovrà essere prodotto il relativo consuntivo di spesa autocertificato dalla Direzione Lavori;
16. Nel caso di costruzioni ricadenti nell'ambito di piani attuativi convenzionati dovrà essere prodotto il collaudo delle opere di urbanizzazione primarie;
17. Nel caso di permessi di costruire con prescrizioni dovrà essere prodotta una dichiarazione specifica a firma del titolare del p.d.c. e del Direttore dei Lavori attestante il rispetto di tali condizioni;
18. **SE SI RICHIEDE UN'AGIBILITA' PARZIALE ALLEGARE N° 2 COPIE DISEGNI SCALA 1:200 SOLO PIANTE CON EVIDENZIATA LA PORZIONE DI EDIFICIO INTERESSATA.**

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

La dichiarazione di inagibilità è pertanto legata all'inadeguatezza dell'edificio e di parte di esso per motivi:

- Sanitari: la dichiarazione viene rilasciata solo dopo la presentazione di opportuno parere della ASL e non per i soli interventi di manutenzione ordinaria;
- Instabilità statica: la dichiarazione viene rilasciata dopo la presentazione di una perizia giurata da un professionista competente in materia.

A seguito della dichiarazione di inagibilità, il Sindaco procede con ordinanza di urgente contingenza per lo sgombero dell'edificio o di parte di esso, come indicato anche agli art. 74 e 75 del presente regolamento.



## PARTE SECONDA

### NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

#### TITOLO I

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

##### **Articolo 35 – Sovrastrutture e accessori**

Tutte le sovrastrutture (ad eccezione di quelle decorative e dei volumi tecnici) dovranno essere comprese nei limiti di altezza, distanza, fabbricabilità, ecc., come fossero locali abitati; esse dovranno essere inquadrare architettonicamente nell'intero complesso ed essere rifinite decorosamente.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate con carattere provvisorio.

Porticati: E' consentita la realizzazione in aderenza di porticati aperti nella misura massima del 35% della superficie coperta degli edifici esistenti alla data di approvazione del PI. I porticati devono avere il lato maggiore parallelo ed adiacente al fabbricato esistente. Non sono ammessi porticati staccati da edifici residenziali.

Pergolati: E' consentita la realizzazione di pergolati, con almeno un lato in aderenza al fabbricato. Al fine di ottenere una corretta esecuzione si precisa che :

- non dovrà essere usato ferro zincato se non verniciato;
- non potranno essere poste in essere forme di copertura se non rete antigraffio occultata dal verde e mai lasciata a vista; è escluso l'utilizzo di teli ombreggianti di colore verde;
- gli elementi in ferro dovranno essere di colorazione scura e comunque tale da integrarsi nell'ambiente circostante;
- l'intera struttura dovrà essere esile e garantire un buon grado di trasparenza; gli elementi di sostegno non dovranno superare il lato od il diametro di 10 centimetri;
- la muratura può essere ammessa solo se richiesta da una specifica connotazione architettonica e valutata, caso per caso, dalla Commissione Ambientale.

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, corpi di collegamento ecc., devono essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nei materiali. Le loro distanze ed altezze devono sempre rispettare quelle di zona, qualora non sia ammessa la costruzione in aderenza; le distanze dalle strade non potranno essere inferiori a quelle dai fabbricati principali.

### **Articolo 36 – Rientranze e cortili**

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle dei cortili, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, con altezza superiore a m 2.50, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superfici del cortile e superficie del muro di perimetro.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 37.

### **Articolo 37 – Chiostrine e cavedi**

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di m 3.00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo; non possono essere immessi in chiostrine esalatori e sfiati.

Le chiostrine possono essere coperte superiormente a condizione che la copertura sia tale da lasciare almeno tre lati completamente liberi per una superficie di parete aperta pari ad almeno tre volte il pavimento della chiostrina.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile. Deve essere garantita la circolazione d'aria.

## **Articolo 38 – Recinzioni di aree private**

Il Responsabile dell'Area Tecnica, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, non escluse le murature piene in pietra o sassi a vista e la realizzazione di siepi e piantagioni.

Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli e di centri storici, forma, dimensione, e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali.

Lungo le strade comunali e comunque aperte al pubblico transito fuori dei centri abitati, le recinzioni, le siepi, piantagioni e simili dovranno essere tali da permettere la libera visuale.

In particolare la loro distanza dal confine stradale non potrà essere inferiore alla loro massima altezza raggiungibile per tipo di essenza e comunque non inferiore a :

- metri 6 per gli alberi e tralicci ad alto fusto;
- metri 3 per i fossi, per i muri di cinta ,per le siepi con altezza superiore a 1 metro e per le recinzioni con cordolo superiore a 30 centimetri e sovrastante rete metallica con altezza complessiva superiore a 1 metro;
- metri 1 per le siepi non superiori ad 1 metro e per le recinzioni con cordolo non superiore a 30 centimetri e sovrastante rete metallica con altezza complessiva inferiore a 1 metro.

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni affacciate sul fronte stradale devono essere coerentemente inserite nell'ambiente circostante ed avere un fronte uniforme;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a) compatibili con le esigenze funzionali;
- c) entro i limiti delle altre la forma, la dimensione e i materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali e alle esigenze funzionali.

In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n°285 "Nuovo Codice della Strada" e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione.

Il Sindaco ha facoltà di disporre l'immediata rimozione di recinzioni, corpi fissi e piantagioni che costituiscono pericolo per la circolazione.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, richiedere all'atto del rilascio dell'autorizzazione edilizia per opere che prevedano la costruzione di recinzioni nei centri abitati, l'arretramento dal ciglio stradale qualora documentate esigenze di sicurezza della viabilità o di miglioramento delle condizioni del traffico lo esigono.

Il passo carraio, nei centri abitati, deve essere arretrato di almeno 12 metri dalle intersezioni dove possibile, mentre nei casi ove non sia possibile l'arretramento è ridotto a ml. 4,00, mentre fuori dei centri abitati deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata per la velocità massima consentita nella strada medesima.

L'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni e innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione e particolarmente quando trattasi di accessi o diramazioni esistenti o da istituire in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, nonché ogni qualvolta non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità per le intersezioni di cui agli articoli 16 e 18 del codice della strada.

L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato, per la misura di ml. 4,00, allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi purché opportunamente segnalati in conformità all'art. 120 del codice della strada. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

Deve essere preferibilmente separato l'accesso pedonale da quello carrabile.

È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili alle condizioni di cui sopra.

L'area tra il confine stradale e l'accesso carrabile nonché per l'intero tratto della recinzione dovranno essere opportunamente pavimentate e mantenute a cura e spese della proprietà privata al fine di impedire l'apporto di materiale di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale.

Per la zona omogenea A centro storico ed assimilabili dovrà essere valutata di volta in volta la compatibilità con le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intorno.

### **Articolo 39 – Volumi tecnici**

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità anche se privati, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento; idrovore, serbatoi, tralicci ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

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

Sono da considerare volumi tecnici il volume del sottotetto, se non abitabile, i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano di scala al di sopra delle linee di gronda.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Negli edifici con più di due piani e con più di due appartamenti, privi di ascensore, costituisce volume tecnico la realizzazione dello stesso in aderenza all'edificio nei limiti dimensionali strettamente necessari.

## TITOLO II

### ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

#### **Articolo 40 – Decoro degli edifici**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio e inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

Tutte le parti esterne degli edifici sia nuovi che esistenti, compresi i muri di recinzione, timpani, vetrine, bacheche, insegne, tetti, volumi tecnici ed in genere tutto quanto prospiciente su vie pubbliche o private o comunque da queste visibili, nonché le pareti interne visibili da luoghi pubblici e di uso pubblico (anditi, portici, scale, ecc.) devono soddisfare alle esigenze estetiche del decoro cittadino ed inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.

Tale esigenza si riferisce all'insieme architettonico della composizione, all'ambientamento, ai materiali impiegati ed alle tinteggiature.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare ai proprietari il rinnovo di intonaci, tinteggiature e rivestimenti, nonché la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette. Gli interventi nel Centro Storico verranno di norma condizionati alla conservazione degli elementi tradizionali caratteristici, mentre, nel caso di nuovi inserimenti, verranno richiesti studi particolareggiati con elaborati esaustivi (rendering o foto inserimenti) per una coordinata integrazione dei nuovi elementi nell'ambiente preesistente.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

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

#### **Articolo 41 – Decoro degli spazi e alberature**

Gli spazi liberi circostanti i fabbricati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati; in particolare dovrà essere provveduto alla conservazione degli alberi di alto fusto esistenti.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari è ammessa unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali e previa apposita autorizzazione.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi; inoltre può disporre il livellamento di aree in modo da assicurare lo smaltimento delle acque.

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

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e a servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

In particolare dovranno essere comunque garantita la messa a dimora di essenze di medio ed alto fusto lungo i confini di proprietà (nel rispetto delle disposizioni del codice civile), per consentire una maggiore armonizzazione degli interventi edificatori con il paesaggio e lungo la viabilità stradale per consentire con l'abbattimento acustico e delle polveri in sospensione un miglior comfort dell'edificio.

#### **Articolo 42 – Intonaci, tinteggiature, rivestimenti**

Tutti i muri di edifici dovranno essere rivestiti con materiali impermeabili o intonaci.

Le tinteggiature e i materiali da rivestimento dovranno essere intonati anche con i fabbricati circostanti; sono vietati i colori troppo violenti o di contrasto troppo forte o che comunque non siano adatti all'ambiente.

Le tinteggiature e rivestimenti dovranno seguire sempre l'unità architettonica e non l'unità di proprietà, per cui le stesse seguiranno sempre l'ordine architettonico per l'intero fabbricato.

#### **Articolo 43 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico**

Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici od aperti al pubblico transito ad eccezione di gronde, balconi, aggetti decorativi, vetrine, infissi, ed insegne, i quali debbono peraltro essere contenuti nei seguenti limiti :

fino alla quota di m. 4.20 sporgenza massima di m. 0,10 solo in corrispondenza di marciapiedi;

oltre la quota di m. 4,20:

a) nelle strade fino a m. 6,00 di larghezza, nessuna sporgenza oltre i m. 0,15;

b) nelle strade fino a m. 8,00, sporgenza massima di m. 0,50;

c) nelle strade da m. 8 a m. 12, sporgenza massima m. 1,00;

d) nelle strade con larghezza superiore a m. 12, sporgenza massima m. 1,40.

In sede di rilascio del titolo abilitativo, il Sindaco può vietare comunque qualunque sporgenza quando esse possono costituire pericolo per la circolazione; non sono ammesse comunque sporgenze che rechino pregiudizio all'ambiente ed alle linee architettoniche dell'edificio.

E' vietata la costruzione in aggetto sopra il suolo pubblico, di corpi chiusi a sbalzo. Sono considerati corpi chiusi anche i balconi aperti verso la strada e chiusi ai due lati.

In sede di rilascio del titolo abilitativo, il Sindaco ha facoltà di ridurre o addirittura annullare le misure di cui sopra quando esse rechino pregiudizio all'ambiente ed alle linee architettoniche dell'edificio.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20

#### **Articolo 44 – Gronde, pluviali, comignoli e sovrastrutture varie**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere adeguatamente risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Allo scopo di evitare che acque piovane cadano dalla copertura su costruzioni finitime o sul suolo pubblico, ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque da terrazze, tetti, pensiline, balconi, verande ecc., siano raccolte entro appositi canali di gronda e portate (entro tubi verticali opportunamente sagomati ed appositi cunicoli) nelle fognature stradali, oppure nei pozzi perdenti, salvo che per edifici isolati nei quali i pluviali possono sboccare sul terreno libero a condizione che non vi sia pericolo di invasione nelle strade o proprietà di terzi confinanti.

I tubi discendenti verticali per gli edifici a filo strada, prospettanti su via pubblica, potranno essere incassati od esterni fino ad una altezza di m. 2,00 dal piano stradale; sotto tale quota dovranno essere incassati in nicchie o canne senza alcuna sporgenza; i tubi non dovranno essere a contatto con le pareti delle nicchie, le quali dovranno essere lisciate con materiale idrofugo.

In tutte le gronde e sporgenze dovranno essere ricavati gocciolatoi che impediscano all'acqua di scorrere lungo le murature; tutte le murature esterne dovranno essere convenientemente protette da infiltrazioni di acque pluviali.

## TITOLO III

### PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

#### **Articolo 45 – Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico**

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

Il tempo intercorrente tra la data di sospensione e l'autorizzazione alla ripresa dei lavori, vale come proroga della durata di validità della concessione.

E' facoltà del Sindaco concedere che le eventuali riduzioni dell'utilizzazione conseguenti alla necessità di conservare in sito i reperti, vengano recuperate, fermo restando l'indice di densità fondiario massimo e le distanze da confini e fabbricati di altra proprietà.

Il Sindaco potrà disporre tutti i provvedimenti che riterrà utili in attesa delle definitive determinazioni delle altre autorità competenti.

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

#### **Articolo 46 – Servitù pubbliche**

Il Sindaco, a norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, ha facoltà, previo avviso agli interessati, di applicare e fare applicare alle fronti esterne dei fabbricati e recinzioni e costruzioni di qualunque natura:

- tabelle necessarie alla toponomastica cittadina;
- piastrine e tabelle con indicazioni planimetriche ed altimetriche di pubblici impianti (idranti, bocchettoni e simili) e di tracciamenti;
- apparecchi e tabelle di segnalazione;
- sostegni per impianti di pubblici servizi (acqua, luce, gas e simili) e di richiamo, arredo o ornamento per eventi di interesse pubblico (esposizioni, festività, ricorrenze ecc.);
- lapidi e fregi decorativi aventi scopo di commemorare persone od avvenimenti;
- avvisatori di incendi;
- orologi pubblici;
- apparecchi per segnalazioni telefoniche della rete municipale;
- qualunque altra tabella anche per le pubbliche affissioni o di infissi aventi lo scopo di servizio pubblico.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente. Una volta apposte le cose che formano oggetto della pubblica servitù, i proprietari non potranno rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista; qualora il proprietario del fabbricato ne richiedesse lo spostamento, il Comune potrà darne l'autorizzazione indicando le forme e i modi ritenuti opportuni. Nel caso di demolizione o riatto o modifica di edifici cui siano apposti o appoggiati gli oggetti di cui sopra, il proprietario dell'immobile è tenuto a curarne la loro perfetta conservazione e ad effettuarne l'eventuale rimozione, conservazione e reinstallazione.

#### **Articolo 47 – Numeri civici**

All'atto del rilascio del certificato di agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico consegnando la relativa piastrina, la cui installazione va fatta a cura e spese del privato interessato, nel rispetto delle disposizioni del Responsabile del Servizio.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

## PARTE TERZA

### NORME IGENICO - SANITARIE

#### TITOLO I

#### PRESCRIZIONI IGENICO - COSTRUTTIVE

##### **Articolo 48 – Igiene del suolo e del sottosuolo**

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

E' vietato inoltre impostare fondazioni, se non sarà verificata la salubrità del suolo e del sottosuolo (DGVR 2424/2008 e 179/2013).

In presenza di terreni umidi con falda freatica molto superficiale o dove abbiano tendenza a ristagnare acque meteoriche è necessario vengano realizzate opportune opere di smaltimento delle acque e di isolamento dall'umidità quali: canalizzazioni, impermeabilizzazioni e intercapedini, vespai ecc.

E' vietato costruire opere che, cagionando ostacolo o difficoltà al regolare deflusso di acque superficiali meteoriche e del sottosuolo, possano essere cause di impaludamenti; i fossi, rivi, colatoi, canalette ed altri alvei dovranno essere mantenuti sgombri da ogni materia o vegetazione che ostacoli il libero e regolare deflusso delle acque.

I proprietari di terreni, qualunque ne sia l'uso e la destinazione, dovranno curare che i terreni stessi siano costantemente liberi da impaludamenti e ristagni di acqua, provvedendo, ove occorra, ai necessari canali di scolo.

E' vietata l'apertura di cave o l'effettuazione di scavi in cui si possa depositare acqua stagnante; tali scavi e fosse dovranno essere drenate oppure immediatamente ricoperte in modo che ciò sia evitato.

Le opere costruite in violazione del presente articolo dovranno essere regolarizzate su ordinanza del Sindaco, salvo l'applicazione di altre norme; in caso di non ottemperanza, vi dovrà provvedere l'Amministrazione Comunale a spese dell'inadempiente.

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPAV è obbligo attenersi alle indicazioni contenute nella Normativa di riferimento Europea per il settore residenziale (143/90 e 928/2001) e il documento redatto dalla conferenza Stato Regioni "Linee Guida per la tutela e la promozione della salute negli ambienti confinanti".

Inoltre, per quanto riguarda la riduzione del gas radon nei luoghi di lavoro, le norme di riferimento sono D.Lgs 241/2000 e D.Lgs 230/95.

## **Articolo 49 – Protezione dell'umidità**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità. Le murature saranno isolate dalle fondazioni mediante interposizione di strati impermeabili.

I locali di piano terra, abitabili, qualora non esista sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno 50 cm. rispetto al terreno circostante, o essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno 50 cm., oppure su un solaio con sottostante camera d'aria, o altra soluzione idonea documentata nel progetto.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da idoneo isolamento coibente.

## **Articolo 50 – Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie**

Attraverso una idonea e documentata coibenza e inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.

Le superfici vetrate dovranno rispondere ai requisiti in materia di isolamento termico e acustico.

Nel caso di edifici esistenti quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati infissi aventi i requisiti di isolamento termico e acustico.

Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici, essere a tenuta dell'aria e non formare ponti termici; i sistemi monoblocco finestra non debbono formare ponti termici in corrispondenza de telaio metallico.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni dell'allegato B del D.Lgs 311/2006 e s.m.i..

## **Articolo 51 – Isolamento acustico**

Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano agli immobili di cui al D.P.C.M. 5.12.1997 relativamente alle nuove costruzioni e agli interventi di ricostruzione globale.

Al termine della realizzazione dell'opera di cui al comma precedente e prima del rilascio del certificato di agibilità l'interessato deve presentare al Comune adeguata Relazione di verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici redatta da un Tecnico competente in acustica. Le modalità tecniche di previsione, misura e valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici sono contenute nella norma UNI EN ISO Serie 140 e Serie 717 appositamente richiamate dal D.P.C.M. 5.12.1997 nonché dalle norme successive od inerenti.

La documentazione di cui al punto precedente deve essere resa con le modalità di cui all'art. 4 del DPR 445/2000 e pertanto dovrà essere accompagnata da autocertificazione con allegata copia di documento di identità in cui si attesta la veridicità delle informazioni prodotte.

L'assenza della documentazione di cui sopra e/o il mancato rispetto dei limiti di legge comportano l'improcedibilità al rilascio del certificato di agibilità, poiché vengono meno alcuni requisiti di tipo igienico-sanitario dell'immobile espressamente previsti da disposizioni legislative.

La costruzione o modificazione di nuovi edifici artigianali o industriali, ovvero la destinazione a tali attività di edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto della disciplina in vigore.

Di conseguenza dovranno essere adottate soluzioni che riducano al minimo, in relazione alle conoscenze acquisite in base al progresso tecnico, i rischi derivanti dall'esposizione al rumore mediante misure tecniche, organizzative e procedurali concretamente attuabili, privilegiando gli interventi alla fonte.

La domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali, di licenza od autorizzazione all'esercizio di tali attività deve contenere idonea documentazione di previsione dell'impatto acustico secondo quanto previsto dalla disciplina in vigore.

## **Articolo 52 – Fumi, polveri ed esalazioni**

Il Sindaco a tutela della salute pubblica, sentiti gli enti competenti (ASL, ARPAV, VV.FF., ecc.) preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici e altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Laddove si formano odori, vapori e fumi, questi devono essere captati da idonei sistemi di aspirazione e canalizzati in canne fumarie, formate con materiali a norma, aventi sbocco ad almeno ml. 1,00 sopra l'estradosso del tetto e ml. 1,50 sopra la quota più alta dell'architrave dei fori di apertura (finestre e porte) posti nel raggio di ml. 10 di distanza.

Gli impianti di aspirazione dovranno rispettare i limiti massimi di livello sonoro secondo quanto previsto dalla disciplina in vigore.

Il Responsabile del Servizio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

In relazione a tale disposto il Responsabile del Servizio può imporre interventi di bonifica con la messa dimora di siepi, piante di alto medio fusto, barriere di altro tipo e specie.

Il Responsabile del Servizio fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

In linea generale le installazioni esterne relative agli impianti di climatizzazione, ubicati nelle zone omogenee A-B-C-D del P.R.G., devono osservare le seguenti norme:

- la loro collocazione non deve interferire con gli apparati architettonici e decorativi dell'immobile;
- la loro posizione non deve procurare disagio acustico nei confronti delle proprietà vicine;
- lo scarico delle acque di condensa deve essere opportunamente convogliato per non provocare lo stillicidio su pertinenze di terzi.

Dal punto di vista estetico e formale le apparecchiature dovranno essere occultate da parapetti, pannelli e altri elementi che ne impediscano la vista diretta dalla strada, quali carter metallici e non, verniciati con il medesimo colore dell'edificio o della superficie di riferimento nella posa, che consentano la diminuzione dell'impatto visivo e l'installazione di elementi fonoassorbenti.

Qualora non sia possibile ottemperare a tali norme generali dovranno essere installati impianti di abbattimento e/o depurazione dei fumi.

## TITOLO II

### FOGNATURE

#### **Articolo 53 – Fognature**

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dal D.Lgs. n.152/1999 e dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., dalla Circolare della Regione Veneto del 13 agosto 1999 n. 18 ed il rispetto del regolamento sul servizio di fognatura dell'Ente gestore.

Le acque meteoriche derivanti da coperture e piazzali dovranno essere canalizzate e convogliate nella fognatura pubblica e, qualora la stessa non sia presente, in pozzi perdenti.

Le acque di lavaggio di piazzali con presenze veicolari intense (distributori) dovranno essere preventivamente trattate con disoleatori meccanici.

Va prevista, in generale, una canalizzazione separata, per lo smaltimento delle acque gialle o nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità delle vigenti norme statali e regionali in materia.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche sia industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore il Servizio Idrico Integrato.

Il Sindaco a tutela della salute pubblica ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

#### **Articolo 54 – Condotti e bacini a cielo aperto**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche (D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.).

#### **Articolo 55 – Condotti chiusi**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione.

Qualsiasi intervento di ristrutturazione, ampliamento o straordinaria manutenzione su edifici esistenti dovrà comportare il contemporaneo adeguamento, laddove necessario, del sistema di collegamento e smaltimento delle acque reflue.

## **Articolo 56 – Depurazione degli scarichi**

Tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia.

Il Sindaco a tutela della salute pubblica ha comunque la facoltà, sentiti gli Enti competenti, di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.

E' ammessa la fito-depurazione, purché le acque depurate rientrino nei parametri di legge e siano approvate dall'Ente Gestore il Servizio Idrico Integrato.

## **Articolo 57 – Approvvigionamento di acqua idonea al consumo umano**

Ogni tipo di edificio in cui siano previste attività dell'uomo deve essere provvisto di acqua con caratteristiche idonee al consumo umano in quantità proporzionale agli usi.

La condotta di allaccio all'acquedotto pubblico deve essere dotata di valvola di non ritorno.

Ove non sia possibile l'allacciamento alla condotta pubblica dovrà essere prodotta una soluzione alternativa la cui idoneità va dichiarata dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica.

Prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità dovrà essere accertata e dichiarata idonea al consumo umano l'acqua dell'eventuale approvvigionamento idrico autonomo dell'immobile.

Il Servizio Igiene degli Alimenti e della Nutrizione impartirà, caso per caso, le prescrizioni finalizzate al successivo accertamento periodico della potabilità dell'acqua.

Nessun edificio può essere dichiarato abitabile o agibile se non fornito di una quantità di acqua sufficiente ed idonea al consumo umano.

Nelle zone fornite di rete dell'acquedotto pubblico è obbligatorio l'allacciamento alla rete stessa.

E' vietato raccogliere in serbatoi l'acqua erogata dal Servizio pubblico o emunta autonomamente.

## **Articolo 58 – Allacciamenti**

Gli allacciamenti alle reti comunali di fognature dovranno essere approvati dall'Ente Gestore e sono concessi nell'osservanza delle norme contenute negli appositi regolamenti, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

## **Articolo 59 – Prescrizioni particolari**

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili e inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo di proprietà mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere incassato nella muratura per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo. Tutte le acque dovranno essere smaltite sul suolo di proprietà.

## TITOLO III

### REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

#### **Articolo 60 – Classificazione dei locali**

I locali interni si dividono in locali di abitazione, locali accessori e locali destinati ad attività produttive e più precisamente:

a) locali di abitazione:

- 1) locali abitabili permanentemente e cioè soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto, in alloggi singoli o collettivi;
- 2) locali abitabili non permanentemente e cioè: uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura e riunione, gabinetti medici, palestre, sale pubbliche da gioco e da spettacolo;

b) locali accessori:

- 1) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione singola e collettiva, nei complessi scolastici, di lavoro, di ricreazione, cultura ecc.;
- 2) disimpegni, corridoi, ingressi, ripostigli, cantinole, taverne, autorimesse singole annesse ad abitazioni;

c) locali destinati ad attività produttive:

- 1) locali destinati ad attività commerciali e cioè: negozi di vendita, sale di esposizione;
- 2) locali destinati a pubblico esercizio: bar – ristoranti e camere d'albergo, hall, soggiorni;
- 3) locali di servizio a pubblici servizi dove la permanenza delle persone è limitata nel tempo: piscine coperte, fitness, sale TV, sale lettura, ecc.;
- 4) locali destinati ad attività produttive e cioè: laboratori, officine, parte di magazzini ed autorimesse dove vengono effettuate riparazioni e lavorazioni, cucine collettive;
- 5) locali di magazzino e cioè: magazzini, depositi, archivi, autorimesse collettive, dove la permanenza delle persone è limitata alle operazioni di introduzione e sgombero dei materiali e mezzi depositati.

#### **Articolo 61 – Parametri abitativi**

Gli alloggi dovranno assicurare una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 42, salvo diverse indicazioni di zona.

Ogni alloggio deve essere composto almeno da:

- a) un locale da soggiorno di superficie abitabile minima di mq. 14.00;
- b) una camera da letto di superficie abitabile minima di mq. 9.00;
- c) un locale od angolo cucina (compreso eventualmente nella superficie del soggiorno);

d) un locale di servizio contenente almeno: vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca;

La superficie minima di ogni monocale non deve essere inferiore a mq. 42 utili, salvo diverse indicazioni di zona, potranno essere mantenute le superfici attuali per unità edilizie esistenti.

Le stanze da letto, soggiorno, cucina devono essere provviste di finestra apribile.

## **Articolo 62 – Locali abitabili**

I locali di abitazione permanente (salvo che quelli in alloggi collettivi) devono avere le seguenti caratteristiche:

a) altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70 salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di ml. 2,40. Per i locali non abitabili e sussidiari esistenti l'altezza minima può essere di ml. 2,40;

b) l'altezza interna dei locali con struttura portante lignea od a vista è misurata con le seguenti modalità:

- altezza utile all'intradosso della travatura;
- qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm 70 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito.

c) superficie di illuminazione e aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8.

Gli uffici e gli spazi ad uso direzionale sono equiparati alle residenze.

Nei locali muniti di controsoffitti l'altezza sarà misurata con le seguenti modalità:

- controsoffitti aperti - superficie aperta  $\geq$  60% sul solaio di riferimento;
- controsoffitti in gesso - la superficie con altezza inferiore a quanto prescritto non dovrà essere superiore al 30%.

Per i fabbricati esistenti adibiti ad abitazione, saranno mantenuti i rapporti di aeroilluminazione esistenti.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 e ml. 2,70 ai piani successivi, fatte salve le preesistenze abitative esistenti per le quali è ammessa altezza minima di ml. 2,40.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Nelle abitazioni, fermi restando i parametri pari al 40% della superficie del locale su cui affaccia il soppalco, potrà essere ammessa un'altezza minima pari a ml. 2,20 con un'altezza media pari a ml. 2,70.

### **Articolo 63 – Cucine**

Le cucine, per i quali la superficie minima dovrà essere di mq 9.00, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per il convogliamento dei fumi di combustione.

I locali di superficie inferiore alla superficie di mq 9.00 (angolo cottura) dovranno essere senza soluzione di continuità con i locali di soggiorno e/o pranzo.

Qualora nel locale cucina sia collocata la caldaia murale od altra fiamma libera dovrà essere prodotta un'apertura permanente con l'esterno con una superficie pari ad 1 cmq per ogni 1000 Kcal/h ospitata all'interno del locale.

### **Articolo 64 – Locali per servizi igienici**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia e avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) areazione e illuminazione diretta dall'esterno o ciechi con areazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora.

E' consentita la comunicazione diretta solo con la stanza da letto della quale il servizio è ad uso esclusivo.

E' consentita una superficie minore a mq. 4,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

I servizi igienici dovranno comunque rispondere ai requisiti di cui all'allegato A del D.G.R.V.509 del 02.03.2010 e s.m.i.

### **Articolo 65 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

Le rampe di scale principali condominiali dei fabbricati debbono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,20 per le nuove edificazioni quando siano a servizio di due o più unità immobiliari e ml. 1,00 nel caso di interventi sull'edilizia esistente.

Le scale interne al servizio di una stessa unità immobiliare che collegano vani principali di abitazione, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 1,00 per le nuove edificazioni e ml. 0,80 nel caso di interventi sull'edilizia esistente.

I vani scale dovranno essere areati ed illuminati direttamente attraverso fori praticati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie in pianta, del vano, è consentita la costruzione di scale e disimpegni senza finestratura a condizione che sia realizzata aerazione ed illuminazione dall'alto mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad un terzo di quella del vano; per i disimpegni è ammessa ventilazione indiretta.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati gli isolamenti atti a garantire il contenimento dei rumori.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,10, non essere attraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro.

In ogni caso deve comunque essere rispettato quanto previsto dalla Legge 9/1/89 n. 13 e dal D.M. 14/6/89 n. 236 e successive modifiche ed integrazioni e disposizioni anche di normativa Regionale DGRV 509/2010 e s.m.i..

Sono ammesse le scale esterne a servizio di un piano superiore al piano rialzato.

Le stesse dovranno essere armonizzate con l'ingombro del fabbricato e rientrare nella sagoma dello stesso; il vano derivante, fino ad una profondità massima di ml. 2,60, potrà essere detratto nel calcolo del volume dell'edificio; sono ammesse pannellature e quinte di mascheramento, purché architettonicamente inserite e compositivamente armonizzate con l'edificio.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

### **Articolo 66 – Corridoi e disimpegni**

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati e areati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml.1,00.

Devono essere comunque rispettati i disposti della L. 13/89 e del D.M. 236/1989.

### **Articolo 67 – Sotterranei, seminterrati, piani rialzati e terra**

I locali a piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,10, con eccezione delle autorimesse per le quali è prescritta un'altezza di ml. 2,40 fatte salve comunque le normative relative alla sicurezza dei VV.FF. nonché loro deroghe.

I locali ricavati nei piani interrati con strato di terreno soprastante o con pavimentazione posta a quota del terreno circostante, non vengono computati né agli effetti del volume, né del rapporto di copertura, qualora siano destinati ad accessorio dell'abitazione (garage, cantina).

I locali interrati completamente, dovranno avere i muri controterra isolati, all'esterno, con materiali impermeabili e separati dal terreno vegetale o roccia mediante drenaggio largo cm. 50 almeno in materiale inerte a grana grossa od intercapedine areata di max. ml. 1,00 inoltre dovranno avere il vespaio o l'isolamento del pavimento e dello spiccatto delle murature sopra le fondazioni.

I locali a piano terra o rialzato possono essere adibiti ad abitazione a condizione che sotto al pavimento vi siano locali interrati o seminterrati od intercapedine di cm. 50 aerata.

## **Articolo 68 – Sottotetti, mansarde, alloggi con altezze diverse**

Si definisce come sottotetto, ai fini del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Il recupero dovrà avvenire salvaguardando gli aspetti paesistici, monumentali ed ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire, fatti salvi i vincoli imposti dalla Legge 1 giugno 1939 n.1089, e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche degli immobili nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità.

I locali sottotetto devono essere areati indipendentemente dal loro uso; essi possono essere destinati ad intercapedine, soffitte od abitazione.

Nel caso di destinazione ad abitazione, l'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente maggiore o uguale a ml. 2,70 con minimo di ml. 2,20; per il Centro Storico valgono le norme del P.P.C.S..

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 possono essere recuperati a fini abitativi fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di ml. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di ml. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16, dovrà comunque essere prevista una parte di superficie finestrata pure sulle pareti verticali in modo da permettere l'aerazione dei locali anche in caso di avverse condizioni atmosferiche.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi di recupero per i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli artt. 5 e 6 della

Legge 28.01.1977, n. 10 calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione; gli stessi restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Gli interventi di cui al comma precedente potranno essere realizzati anche in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi determinata con provvedimento del Consiglio Comunale.

In alloggi esistenti aventi locali con altezze diverse, sono ammesse altezze minime di ml. 2,20, a condizione che il volume totale netto a disposizione, diviso per la superficie di pavimento, dia

un'altezza media uguale o superiore a ml. 2,70 (salvo per il Centro Storico di cui si rimanda alle norme di Piano Particolareggiato Centro Storico).

### **Articolo 69 – Locali destinati ad attività produttive**

Per tutti i locali destinati ad attività produttive, nell'ipotesi di nuova costruzione o di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, la soluzione progettuale deve ottemperare alle normative nazionali, regionali e locali e alle linee guida nazionali, regionali e locali adottate dagli Enti competenti.

Il tecnico progettista deve sempre asseverare la conformità del progetto alle suddette disposizioni. Qualora non sussista tale conformità o il tecnico non sia in grado di asseverarla, dovrà richiedere un parere preventivo all'ASL.

Per la valutazione dei progetti si prendono in considerazione come base i criteri di valutazione dettati dalla DGR del n°1887/1997. In aggiunta alla suddetta normativa in base alla tipologia di attività che si andrà ad effettuare, da verificare caso per caso, si tiene in considerazione anche quanto previsto dall'allegato IV del D.Lgs. n°81/2008.

Per la valutazione di progetti su strutture alberghiere ed extralberghiere la normativa a cui fare riferimento è la L.R. n°33/2002 e successive modificazioni integrata dalla normativa di riferimento per la somministrazione di alimenti e bevande ed eventualmente, per determinati posti di lavoro, sempre la DGR n°1887/1997 ed il DGLS n°81/08.

Per le attività commerciali valgono le disposizioni della Legge Regionale n° 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto".

Per le attività agrituristiche si applica quanto previsto dalla Legge Regionale n°28/2012.

Per attività soggette a specifiche autorizzazioni come possono essere Ambulatori Medici Specialistici, Asili Nido, Studi di attività varia in cui l'attività stessa necessita di autorizzazione specifica per prestazioni sanitarie oltre alla DGR n°1887/97 e DLGS n°81/08 si applica quanto previsto dalla Legge Regionale del n° 22/2002.

## TITOLO IV

### COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

#### **Articolo 70 – Edifici e locali di uso collettivo**

Per gli edifici e locali destinati alle riunioni, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed ad altre simili attività, devono essere rispettate le disposizioni di legge particolare, nonché quelle indicate per i locali ad uso abitativo permanente con le seguenti eccezioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora;
- c) rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- d) altezza minima di ml. 3,00 al piano terra e ml. 2,70 ai piani superiori per i nuovi edifici, e ml. 2,70 al piano terra e ml. 2,40 ai piani superiori per le attività già in essere alla data di adozione del Piano degli Interventi;
- e) per il Centro Storico si applica la normativa del P.P.C.S..

Disponibilità di servizi igienici (gabinetti e lavabi) in numero proporzionato secondo le disposizioni di legge particolari, per tali locali è richiesto l'antibagno; per i locali commerciali i servizi potranno essere di uso comune tra più esercizi con un minimo di un gruppo servizi ogni 400 mq. di superficie destinata alla vendita.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

#### **Articolo 71 – Barriere architettoniche**

Nelle progettazioni edilizie devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite e lo studio di percorsi alternativi, con riferimento alla normativa statale e regionale vigente (D.G.R.V. 509 del 02.03.2010 e s.m.i.)

La progettazione ed esecuzione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve quindi conformarsi alle disposizioni di legge e delle presenti prescrizioni tecniche al fine di garantire una migliore qualità della vita e una piena fruibilità dell'ambiente, sia costruito che non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare di quelle con limitate capacità motorie e sensoriali. Le norme contenute nel presente articolo si applicano, oltre agli edifici pubblici o di pubblico interesse:

- 1) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- 2) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- 3) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti 1 e 2, anche se preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento;
- 4) agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

Il termine "barriere architettoniche" è usato correntemente per indicare quegli ostacoli, propri del costruito, che impediscono la mobilità e limitano l'autonomia delle persone disabili e, di fatto, le escludono dalla vita di relazione.

Oltre alle provvidenze, di cui ai precedenti articoli, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento e all'idoneità dei percorsi interni e esterni, alla loro accessibilità e all'uso degli impianti tecnici in genere.

In particolare, ai fini del rilascio del permesso di costruire, si fa l'obbligo di allegare una dichiarazione da parte del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni della Legge vigente.

Gli elaborati grafici di progetto atti a dimostrare l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità devono essere redatti almeno in scala 1:100, evidenziando i percorsi accessibili che, partendo dal suolo pubblico, si articolano attraverso l'entrata, gli spazi comuni e le singole unità immobiliari, ponendo in risalto le differenze di quota e le modalità proposte per superarle. Le planimetrie devono rappresentare la disposizione dei sanitari dei servizi igienici e l'ipotesi di arredo.

La relazione tecnica deve illustrare, tra l'altro, la conformità del progetto alla vigente disciplina sull'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché riportare in modo dettagliato le motivazioni a base delle eventuali soluzioni alternative proposte ai sensi dell'art. 29 e quelle a base di eventuali richieste di deroga ai sensi degli artt. 27 e 28 del DGRV 509/2010.

Il dossier di presentazione deve essere corredato dall'asseverazione di conformità redatta utilizzando l'apposito modello (Allegato 1 del DGRV 509/2010).

In ogni caso le opere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. n°384/78 in attuazione della Legge n°118/71, nonché quanto successivamente stabilito dalla Legge n°13/89 e dal D.M. n°236/89 contenente le relative prescrizioni tecniche e dal DGRV 509/2010 e loro s.m.i..

## **Articolo 72 – Locali per autorimesse**

Le rimesse per autoveicoli, sia pubbliche che private, dovranno avere adeguata aerazione non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento o essere muniti di impianti di aspirazione forzata per la rapida eliminazione di gas tossici devono essere rispettate le previsioni di legge vigenti in materia.

Le autorimesse pubbliche dovranno avere il pavimento impermeabile raccordato a guscio con le pareti; queste dovranno essere lavabili per un'altezza di m. 2,00; dovranno essere previsti adatti servizi igienici con lavandini ad acqua corrente.

## PARTE QUARTA

### STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

#### TITOLO I

#### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

##### **Articolo 73 – Stabilità nelle costruzioni**

Ogni fabbricato deve essere progettato e realizzato secondo le migliori regole dell'arte di costruire e in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento e all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità in ogni sua parte e rispondente alla normativa antisismica vigente.

##### **Articolo 74 – Manutenzione degli edifici**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente per salvaguardare la pubblica incolumità. Diversamente il Sindaco può procedere con ordinanza di urgente contingenza per far sgomberare l'edificio a rischio.

##### **Articolo 75 – Provvedimenti per costruzioni pericolanti**

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne denuncia al Comune, e nei casi d'urgenza, di provvedere a un sollecito puntellamento.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente o d'ufficio e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati; prima di ottenere il titolo abilitativo potranno essere eseguiti solo i lavori strettamente necessari per garantire l'incolumità senza por mano ai lavori di rafforzamento, riatto, demolizione e quanto altro necessario per la riutilizzazione dell'edificio. Diversamente il Sindaco può procedere con ordinanza di urgente contingenza per far sgomberare l'edificio a rischio.

## TITOLO II

### PREVENZIONE DAL PERICOLO DI INCENDIO

#### **Articolo 76 – Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili**

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale V.V.F. che rilascerà in proposito apposita certificazione.

#### **Articolo 77 – Impiego di strutture lignee**

In tutti in quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

#### **Articolo 78 – Particolari prevenzioni cautelative dal pericolo di incendio**

E' richiesto il Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività previste dal D.M. 16.02.1982 e s.m.i., da esibirsi prima del rilascio del Permesso di Costruire e di installazione di impianti.

### COLLAUDI DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al presente articolo è richiesta la denuncia di inizio dell'attività ed il successivo rilascio del Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

La procedura per il rilascio di tale nulla osta è quella prevista dal D.P.R. 12.01.1998, n. 37 con particolare riferimento all'art. 3 dello stesso.

### IMPRESSE E ATTIVITA' SOGGETTE ALLE NORME DI PREVENZIONE INCENDI E AL CONTROLLO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO

Le aziende e le lavorazioni sono soggette al controllo dei Vigili del Fuoco e sono disciplinate dalla normativa vigente.

Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite e i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) secondo le modalità vigenti.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine

elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi di utilizzazione installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati od interrati a condizione

che l'accesso avvenga direttamente dall'esterno.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che segnalino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchetta d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture, devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

## TITOLO III

### RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

#### **Articolo 79 – Sfera di applicazione**

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.PR. 412/93, ad eccezione della categoria E8, per i quali si applicano i requisiti indicati nell'Allegato C tabella 1.3 (nel caso di edifici residenziali) e 1.6 (per tutti le altre destinazioni d'uso), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U a ponte termico corretto:

- Strutture opache verticali verso ambiente esterno o verso ambiente non riscaldato: 0.31 W/mq°K
- Strutture opache orizzontali inclinate e piane: 0.28 W/mq°K
- Solai verso porticati aperti, vespai areati, cantine autorimesse o comunque ambienti non riscaldati: 0.31 W/mq°K
- Pavimenti appoggiati su terreno: 0.33 W/mq°K
- Strutture opache verticali o orizzontali verso ambienti riscaldati: 0.70 W/mq°K

Nel caso in cui la copertura sia a falda o a diretto contatto con un ambiente abitato, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, dovrà garantire una trasmittanza termica periodica inferiore a 0.20 W/mq°K calcolato ai sensi della normativa UNI 13786-2008.

I valori di trasmittanza termica sopra riportati dovranno essere calcolati tenendo in considerazione eventuali ponti termici di forma e di struttura. Dovrà essere prodotta documentazione di calcolo attestante tali caratteristiche insieme alla relazione termotecnica prevista dal D.Lgs. 311/06 e successive modifiche.

E' consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore dovuti ad un maggiore spessore di materiale isolante per le strutture opache verticali, orizzontali o inclinate secondo quanto stabilito dalla L.R. 21/96 come modificata dalla L.R. n°4/2008 art. 21 e dal D.Lgs. 115/08 art. 11.

#### **Articolo 80 – Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati**

Nel caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura di edifici esistenti con sostituzione totale del manto dovrà essere rispettato il massimo di trasmittanza imposto per le coperture degli edifici nuovi (0.28 W/mq°K), e se tale copertura è a diretto contatto con l'ambiente abitativo ancorché ad uso accessorio, dovrà essere garantita una trasmittanza termica periodica inferiore a 0.20 W/mq°K calcolato ai sensi della UNI EN ISO 13786-2008.

### **Articolo 81 – Condensa superficiale e interstiziale**

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.P.R. 412/93 nel caso di nuova costruzione e ristrutturazione è obbligo la verifica di assenze di condensazione superficiale in particolar modo in corrispondenza dei ponti termici.

Inoltre la condensa interstiziale delle pareti opache deve essere limitata alla quantità rievaporabile conformemente alla normativa UNI EN ISO 13788.

Negli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria (ad esempio nel caso di edifici tutelati) ove risulti impraticabile l'eliminazione dei ponti termici che siano causa di condensazioni superficiali, è consigliata ed auspicata l'installazione di apparecchi di ventilazione meccanica controllata in modo da ridurre la quantità di umidità.

### **Articolo 82 – Verifica dei ponti termici**

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.P.R. 412/93, ad eccezione della categoria E8, nel caso di edifici di nuova costruzione e ristrutturazione integrale è obbligo la risoluzione dei ponti termici, in particolar modo quelli in corrispondenza di:

- Sporgenze (balconi, tettoie, giunzioni di terrazze...),
- Marciapiedi,
- Cordoli dei solai e pilastri,
- Giunzione tra copertura e muratura esterna,
- Finestre, davanzali e cassonetti,
- Elementi metalli dei monoblocchi finestra,
- Scale esterne non riscaldate.

### **Articolo 83 – Aperture vetrate**

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.P.R. 412/93 nel caso di edifici di nuova costruzione ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media ponderata non superiore a 1.6 W/mq°K.

Nel caso di edifici esistenti quando è necessaria un' opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, dovranno essere impiegati infissi aventi requisiti di trasmittanza sopra indicati e dovranno soddisfare i requisiti acustici ai sensi del D.P.C.M. 5/12/97. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ai sensi del D.P.C.M. 5/12/97,

essere a tenuta all'aria e non formare ponti termici, i sistemi monoblocco non debbono formare ponte termico.

### **Articolo 84 – Composizione degli edifici**

La composizione dell'edificio (in pianta e in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.

In assenza di documenti impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanza fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Una soluzione progettuale che limita le dispersioni termiche deve mirare a ridurre la superficie totale degli elementi che costituiscono l'involucro e compattare la scatola muraria soprattutto sul lato esposto a Nord. E' importante, quindi, prestare attenzione alla riduzione del rapporto superficie volume S/V, responsabile delle variazioni del comportamento termico dell'edificio. La disposizione interna ottimale degli ambienti si ottiene suddividendo l'edificio o l'abitazione in due principali zone termiche: la prima, rivolta a nord, ospiterà le funzioni che non necessitano di un riscaldamento costante durante la giornata (cucina, bagno, lavanderia, ripostigli) o locali adibita allo studio.

La zona rivolta a sud, grazie alle ampie finestre, è in grado di catturare calore e di trasferirlo agli ambienti interni; per questo motivo qui verranno poste tutte quelle funzioni che necessitano di un elevato grado di confort: zona giorno e camere da letto. E' consigliabile collocare la maggior parte delle aperture vetrate sul fronte Sud, in modo da consentire un maggior guadagno termico durante la stagione invernale e di limitare quelle sul fronte Nord, più esposto. E' necessario che le superfici finestrate sul fronte Sud prevedano opportuni sistemi di ombreggiamento orizzontale fissi o mobili in modo da limitare il surriscaldamento degli ambienti durante la stagione estiva. Nelle aperture collocate sul fronte Ovest, invece, è consigliabile l'installazione di opportuna schermatura.

### **Articolo 85 – Regolazione automatica delle temperature**

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

### **Articolo 86 – Ventilazione meccanica controllata**

Per gli edifici residenziali nuovi o oggetto di ristrutturazione, ne l caso non sia possibile sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne (per esempio attraverso la ventilazione naturale), al fine di

migliorare la qualità dell'aria interna e ridurre le perdite di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria medio giornaliero compreso tra 0,3 e 0,5 vol/h.

**Articolo 87 – Disposizioni in materia di autorizzazioni per la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici (rif. L.R. 22 gennaio 2010 n°10 – D.L. 3 marzo 2011 n°28 in attuazione della Direttiva 2009/28/CE)**

La L.R. n°10 del 22 gennaio 2010 “Disposizioni in materia di organizzazioni e incentivi per la realizzazione di impianti Solari Termici e Solari Fotovoltaici” nell’ambito delle applicazioni e disposizioni indica:

- a) Impianto Solare Fotovoltaico: impianto che risponde ai requisiti dell’art. 2, comma 1, lettera a) del Decreto Ministeriale 19 febbraio 2007 “Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare” in attuazione dell’art. 7 del D.L. 29 dicembre 2003 n°387. Il bilancio energetico viene raggiunto qualora:
- Siano installati impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica tali da garantire una produzione energetica almeno del 50% superiore al valore limite di legge, così come individuato al comma 288 della legge Finanziaria 2008 e s.m.i.;
  - Nei nuovi edifici sia assicurata già in fase di progetto una corretta integrazione architettonica delle strutture solari fotovoltaiche con l’organismo edilizio e/o con le aree scoperte di pertinenza;
  - Negli interventi su edifici esistenti sia ricercata la miglior compatibilità ed integrazione architettonica con le preesistenze;
  - Sia favorita l’installazione di impianti fotovoltaici di tipo integrato su edifici produttivi, industriali, commerciali e agricoli e vietata o comunque sottoposta a verifica di compatibilità paesaggistica, negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico e monumentale.
- b) Impianto Solare Termico: impianto di produzione di energia elettrica per uso igienico sanitario o per climatizzazione o per finalità produttive mediante l’utilizzazione dell’energia solare. Gli interventi di installazione sono considerati attività ad edilizia libera o sono realizzati ai sensi dell’art. 11, comma 3 del D.L. 30 maggio 2008 n°115, previa comunicazione dell’inizio lavori da parte dell’interessato all’amministrazione comunale (art. 7 del D.L. n°28/2011) alla condizione che:
- Siano installati collettori solari con capacità superiore al valore limite di legge, così come individuato all’allegato I del D.Lgs. 192/2005, ovvero in grado di coprire almeno il 75% del fabbisogno di acqua calda sanitaria dell’organismo edilizio nel periodo di non funzionamento dell’impianto termico a scopo di riscaldamento degli ambienti interni;

- All'impianto solare termico deve essere abbinato almeno un accumulatore di calore in grado di immagazzinare l'acqua calda prodotta e non immediatamente richiesta all'utenza;
- Nei nuovi edifici sia ricercata una corretta integrazione architettonica delle strutture per il solare termico con l'organismo edilizio e/o con le aree scoperte di pertinenza, in particolare il serbatoio di accumulo dell'acqua deve essere interno all'edificio, non visibile dall'esterno o debitamente schermato;
- Negli interventi su edifici esistenti sia ricercata la miglior compatibilità ed integrazione architettonica con le preesistenze.

## PARTE QUINTA

### DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

#### TITOLO I

#### PARAMETRI EDILIZI

##### **Articolo 88 – Indici di fabbricazione**

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale, vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- rapporto di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento detratta la superficie destinata a viabilità e spazi destinati a parcheggio e verde pubblico.

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

All'atto della richiesta del titolo abilitativo, la superficie dei lotti (fondiaria) deve essere esattamente definita ed identificata; la stessa non può in alcun caso essere considerata nel computo degli indici edilizi per eventuali altre costruzioni, sotto pena di annullamento del titolo abilitativo.

Vengono considerate nelle superfici utili per il calcolo dell'indice di fabbricazione le fasce di rispetto stradale, secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme operative.

##### **Articolo 89 – Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici**

**SUPERFICIE FONDIARIA:** è la superficie reale del lotto misurata in proiezione orizzontale, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative ecc.);

**SUPERFICIE COPERTA:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 2,50 e le scale aperte;

**ALTEZZA DEL FABBRICATO:** è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile, qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso;

**ALTEZZA DEI LOCALI:** l'altezza netta dei locali va misurata dal livello del pavimento finito all'intradosso della soletta o soffitto di copertura dei locali stessi; per i soffitti a volta, l'altezza si misura a metà saetta; per locali con struttura portante lignea od a vista con soffitti a travetti o cassettoni, l'altezza si misura all'intradosso della travatura, qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm 70 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito.

**VOLUME DEL FABBRICATO:** è il volume del solido emergente dal terreno ottenuto dalla sommatoria delle seguenti operazioni:

- a) prodotto della superficie lorda di ogni piano comprensiva di tutti i muri perimetrali per l'altezza del fabbricato fuori terra misurata fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, qualora la parte seminterrata abbia destinazione residenziale verrà computata per intero nel calcolo del volume (anche la porzione sotto la livelletta del piano di campagna);
- b) detrazione dei piani seminterrati anche per la parte sporgente fuori terra fino alla quota del pavimento del primo piano fuori terra e per un'altezza massima di ml. 1.00 (le altezze dei seminterrati sporgenti fuori terra più di m. 1.00 verranno integralmente calcolate per tutta la parte superiore a tale altezza);
- c) detrazione di portici, androni aperti ed in genere di spazi aperti almeno su due lati, (rientranze, cortili interni, cavedi e pozzi di luce) con esclusione degli spazi, anche solo stagionalmente, ad uso piscina;
- d) detrazione da tale volume delle logge (elementi chiusi su tre lati dal fabbricato) la cui profondità massima sia pari a ml 2.00, qualora la loggia abbia parametri di profondità superiori verrà computata interamente la volumetria derivante dalla loggia stessa;
- d1) detrazione da tale volume delle rientranze coperte e chiuse su tre lati, ricavate nella sagoma di un edificio, con profondità massima di ml. 1,50 e larghezza di ml 10,00 o superiore;
- e) i volumi dei sottotetti di locali che non hanno i requisiti igienico-sanitari per essere adibiti ad abitazione non saranno computati qualora l'imposta del sottotetto, generata dall'intersezione delle falde del tetto con la muratura d'ambito, sia su almeno due lati, e in questo caso sui due lati maggiori, a distanza inferiore o uguale a cm 40 misurata internamente dall'estradosso del solaio sottostante, e sempre che tale condizione si verifichi per almeno il 60% del perimetro d'imposta; pertanto qualora il sottotetto corrisponda alla definizione di volume tecnico non sono ammessi divisori interni; solo nel caso che il sottotetto sia diviso in più proprietà saranno ammessi divisori interni che delimitano tali proprietà;

f) qualora il sottotetto fosse collegato con ascensore all'unità immobiliare sottostante, il volume sarà computato;

g) ai fini del calcolo dei volumi, e solamente a tale scopo, lo spessore dei muri e dei solai viene quantificato in cm 25 (dimensioni virtuali).

NUMERO DEI PIANI: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;

DISTANZA DALLE STRADE: è la distanza minima misurata in proiezione radiale della superficie coperta dal ciglio stradale inteso come limite degli spazi pubblici esistenti;

DISTANZA DAI CONFINI: è la distanza minima, misurata in proiezione radiale della superficie coperta dai confini di proprietà. La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità;

DISTACCO TRA I FABBRICATI: è la distanza minima misurata in proiezione radiale orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo;

DESTINAZIONE D'USO: è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio di titolo abilitativo, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assuma una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.

VANI UTILI ABITABILI: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopraddette.

### **Articolo 90 – Distanze dai confini**

La distanza dei fabbricati, o corpi dei fabbricati del lotto, si determina mediante misurazione sulla normale alla facciata del fabbricato o comunque di qualsiasi elemento a terra prospettante sul confine rispettivo valutata in **proiezione radiale**.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo, e comunque è riferita ai soli edifici calcolabili ai fini volumetrici e delle superfici coperte come definite dal presente regolamento.

Non si terrà conto, ai fini della determinazione delle distanze, di gradinate e scale esterne aperte, di cornicioni di gronda, pensiline e balconi, sempreché il relativo oggetto non superi ml 2.50, mentre si terrà conto di qualsiasi corpo chiuso in sporgenza, quale ne sia l'oggetto.

Non costituiranno elementi produttori distanze da confine i manufatti completamente interrati fatte salve le eccezioni previste dal Codice Civile (fosse di smaltimento, cisterne, camini, torrioni, ecc.).

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza previste per gli edifici di cui al D.P.R. 151/2011 e s.m.i. in deroga alle norme relative a distanze e volumi per gli edifici esistenti.

Qualora nel fondo esistano edifici ad una distanza dal confine minore di quella di cui al comma precedente, i costruendi fabbricati devono essere arretrati dal confine stesso in misura sufficiente a garantire le distanze minime tra edifici stabilite per ciascuna zona dalle norme del Piano Regolatore Generale.

Le distanze da confini indicate come minime, potranno essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti una apposita convenzione debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo da ottenere la certezza che tra fabbricati sia sempre rispettato il distacco minimo complessivo prescritto dal presente Regolamento.

### **Articolo 91 – Misurazione delle larghezze stradali**

La larghezza delle vie, da calcolare agli effetti di distanze ed altezze di fabbricati, si determina con la media delle misure prese sulle normali al costruendo edificio ai due estremi del prospetto del fabbricato, senza tenere conto di eventuali maggiori larghezze dovute all'intersezione con strade trasversali.

Qualora siano previsti nel piano allargamenti delle strade, essi verranno considerati come esistenti; analogamente per piazze, zone verdi pubbliche ed in genere spazi pubblici incostruibili.

In ogni caso, qualora l'andamento stradale non sia rettilineo, non potrà essere considerata una larghezza media che superi del 10% la larghezza minima anche in un punto singolare.

Le sporgenze chiuse (bow-window) e simili non potranno mai sorgere ove vengano a provocare una distanza dall'asse stradale inferiore alla minima prescritta.

### **Articolo 92 – Allineamenti e arretramenti**

Gli allineamenti degli edifici verso le strade sono determinati dalle distanze stabilite per ogni zona dall'asse e ciglio stradale; in ogni caso, qualora gli stabili siano costruiti in aderenza, gli allineamenti

lungo il bordo stradale o gli eventuali arretramenti debbono essere uniformi per tutto lo stesso lato di isolato.

Gli allineamenti indicati nel Piano Regolatore sono pertanto tassativi e vincolanti, salvo la dimostrata necessità di uniformarsi alle costruzioni esistenti o la dimostrata necessità della progettazione organica di interi isolati, o la comprovata necessità di disporre davanti al fabbricato di uno spazio aperto per parcheggio (cinema, banche, magazzini, autorimesse, ecc.).

Tutti gli arretramenti, qualora non vengano chiusi con recinzioni, debbono essere pavimentati, a cura e spese dei proprietari, con sistema analogo a quello della strada su cui gli spazi prospettano ed essere destinati a parcheggio.

In ogni caso, le facciate arretrate, debbono essere parallele alla strada o per lo meno dovranno avere l'andamento per un adeguato inserimento nel contesto edilizio.

### **Articolo 93 – Accessi da strade pubbliche**

Tutti gli accessi carrai da strade pubbliche devono essere espressamente autorizzati dall'Ente competente; nei progetti di costruzioni o ricostruzioni, devono essere chiaramente indicati gli accessi e le loro caratteristiche.

Ogni accesso deve essere sistemato per ottenere un idoneo scolo di acque e deve essere convenientemente pavimentato.

Sono vietati gli accessi alle strade a distanza da incroci, curve, bivi, e dossi inferiore a m. 4,00 per le strade interne di lottizzazione e m. 12,00 per le altre strade; in ogni caso, possono essere prescritte maggiori distanze ove la viabilità non sia idonea a garantire la sicurezza della circolazione, nonché opportune opere, quali sbancamenti, demolizioni di murature e recinzioni, abbattimenti di piantagioni o siepi, creazioni di imbocchi a svaso.

In tutte le zone omogenee gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di ml. 4,00 dal filo esterno del marciapiede.

Da tali arretramenti sono escluse le aperture collocate nelle tratte di strada a fondo cieco ed altri casi particolari riconducibili alle normative e deroghe previste dal Codice della Strada e relative circolari e regolamenti di attuazione.

Per la zona omogenea A centro storico ed assimilabili dovrà essere valutata di volta in volta la compatibilità con le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intorno.

#### **Articolo 94 – Deroghe per interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Nell'effettuazione di opere di rinnovamento funzionale di fabbricati esistenti è consentito mantenere l'attuale situazione di fatto dei locali di abitazione limitatamente all'altezza interna utile, alla superficie di alloggi monostanza e delle stanze da letto e di soggiorno ed alla superficie finestrata apribile.

## **PARTE SESTA**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

##### **Articolo 95 – Entrata in vigore del presente regolamento**

Il presente Regolamento approvato dall'autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 gg. dalla pubblicazione dell'avviso di provvedimento di approvazione.

##### **Articolo 96 – Norme abrogate**

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria o incompatibile con le norme del presente Regolamento.

##### **Articolo 97 – Poteri di deroga**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento, ai sensi della L.R. 11/2004.

##### **Articolo 98 – Vigilanza sui lavori**

Il Sindaco esercita sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme od i regolamenti vigenti od in assenza od in difformità dai titoli abilitativi rilasciati.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di agenti da lui delegati i quali , sono autorizzati ad accertare che i lavori vengano condotti secondo le norme di cui al presente Regolamento.

Per poter espletare tale compito, funzionari ed agenti hanno diritto di accedere ovunque si eseguano lavori, di esaminare documenti ufficiali e di controllare che la esecuzione avvenga secondo il progetto ed eventuali varianti approvati e secondo le norme e Regolamenti vigenti.

In particolare il Sindaco esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

### **Articolo 99 – Diritti di sopralluogo ed occupazione e rilascio atti**

Per l'esame dei progetti di nuove costruzioni o ricostruzioni ed ampliamenti e simili, è dovuto un diritto di esame calcolato per ogni vano, con un minimo fisso; per i fabbricati industriali, commerciali e simili, verrà ragguagliata ad un vano la superficie coperta di mq. 50 o frazione; l'importo dei diritti verrà determinato periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

Per le visite obbligatorie, per quelle che si rendessero necessarie in conseguenza di inosservanza delle prescrizioni e per quelle che venissero richieste, nel proprio interesse, da privati od enti, dovrà essere versata la somma che verrà determinata periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

Per l'occupazione di spazi pubblici sia in via precaria che in via definitiva, i relativi diritti saranno stabiliti in base alle tabelle delle tasse di occupazione suolo pubblico determinate dall'Amministrazione Comunale.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati presso le casse comunali all'atto del rilascio di autorizzazione o concessione.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni, dichiarazioni o attestati è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria secondo quanto stabilito dalla Giunta Municipale.

### **Articolo 100 – Sanzioni**

La violazione delle norme del presente regolamento o dei provvedimenti emessi dal Sindaco per la sua esecuzione fatta salva l'applicazione di disposizione sanzionatoria di natura diversa previste dalla legislazione vigente comporta l'irrogazione di una sanzione amministrativa da € 1.000,00 a € 5.000,00.

### **Articolo 101 – Norma transitoria**

L'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge, statale o regionale, comporta l'automatico adeguamento delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione che risultassero incompatibili.