



COMUNE DI BROGLIANO PROVINCIA DI VICENZA

Var. n. 10 P.I.

Elaborato

--	--	--

Scala

--

NORME TECNICHE OPERATIVE

Adottato con Del. C.C.

Approvato con Del. C.C.

IL SINDACO

Tovo Dario

**UFFICIO TECNICO
COMUNALE**

arch. Gianna Gabrielli

**IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice
Zanella**

Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 - 760099
info@studiozanella.it



PROGETTISTI I° E II° PI: Ing. Mario Garbino – Ing. Lorena Lazzarotto

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

CAPO I – ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO PRIMO - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - DEFINIZIONI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Brogliano si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con la Conferenza dei Servizi del 29 settembre 2011 e ratificato con D.G.R. n°1783 del 8 novembre 2011, e Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/04, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.), del P.A.T., e quella specifica operativa del P.I.
4. Dalla data di adozione del PI sono fatte salvi i permessi di costruire rilasciati, nonché le DIA e le SCIA presentate, a condizione che i lavori siano eseguiti nei termini di validità degli stessi, come fissati dalla legislazione statale e regionale.
5. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le vigenti leggi Regionali e Statali.

Art. 2 - FINALITA' E CONTENUTI

1. Per l'efficacia e la decadenza di determinate previsioni del PI è fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 18, L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. Il P.I. è diretto a:
 - salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
 - riordinare e riqualificare la struttura insediativa del capoluogo, della frazione e degli aggregati abitativi periferici;
 - migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

3. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:

- fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide le tavole la cui scala di rappresentazione ha denominatore minore;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative.

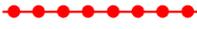
4. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico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

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

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

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:

- Interventi edilizi diretti:
 - LOTTI LIBERI: nelle tavole del PI sono riportati alcuni interventi puntuali di edificazione con indicazione della volumetria massima consentita. Tali edificazioni riguardano edifici a destinazione residenziale che dovranno essere realizzati all'interno della proprietà sul cui mappale è indicata la sigla (A, B, C o D) a seconda della volumetria assegnata. Nel caso la sigla sia inclusa nel perimetro precisato in legenda , l'edificazione dovrà essere proporzionalmente suddivisa tra i singoli mappali inclusi nel perimetro in relazione alla superficie catastale afferente. In tali casi è consentito un intervento unitario o per stralci funzionali, previa presentazione di un progetto unitario di massima che comprenda l'intero ambito;
 - EDIFICI ESISTENTI
- Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004,
- comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R.11/2004,
- Sportello Unico per le Attività Produttive.

2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T. trovano attuazione nel P.I. attraverso l'istituto della perequazione urbanistica.

3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti alla sola condizione che le stesse (aree e zone) siano interessate da opere ed infrastrutture pubbliche.

4. Rispetto al P.I. lo strumento urbanistico attuativo può prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% della superficie e trasposizioni di zona 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. Sono fatti salvi i Piani urbanistici vigenti per le parti non in contrasto con il Piano degli Interventi.

4bis. Le richieste di stralcio di edificabilità accolte implicano un vincolo di inedificabilità dell'area per 5 anni pena il versamento, per gli anni trascorsi, di tutte le imposte dovute.

5. Nel caso di Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dal Regolamento Edilizio e dalle presenti NTO ai sensi dell'art.9, ultimo comma del Decreto Interministeriale 2.4.1968 n. 1444.

6. Il P.I. riporta in cartografia le aree soggette a obbligo di progetto unitario che potrà essere approvato previa presa d'atto da parte della Giunta Comunale e successivamente con il primo Permesso di Costruire. In tale contesto gli interventi edilizi sono subordinati ad una preventiva analisi del contesto e allo studio di un progetto unitario che tenga conto delle specifiche problematiche, con riferimento alla necessità di riordino delle eventuali volumetrie esistenti e autorizzate, l'eliminazione delle superfetazioni e dei corpi di fabbrica non coerenti con l'ambiente circostante. Il progetto dovrà inoltre considerare l'inserimento nel contesto prevedendo adeguati interventi di mitigazione che dovranno essere adeguatamente studiati e progettati.

7. All'interno dei lotti individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano in scala 1 : 2000 (lettere o volume assegnato) è ammessa esclusivamente la realizzazione delle volumetrie corrispondenti indipendentemente dall'applicazione dell'eventuale indice fondiario di zona (A= 600 mc, B=800 mc, C=1000 mc, D=1500 mc, vol.....). I volumi si intendono riferiti all'ambito appositamente individuato o, in mancanza di questo, al mappale sul quale ricade il cartogramma e non possono essere frazionati in più edifici ancorché ricadenti all'interno dell'area in proprietà e nella medesima zona territoriale omogenea.

Gli eventuali incrementi volumetrici "una tantum" puntualmente riportati nelle tavole di Piano (+ vol.....) si intendono invece aggiuntivi rispetto alle capacità edificatorie previste. Per gli ambiti individuati come "Scheda tecnica" valgono le indicazioni puntuali previste dall'apposita scheda progettuale.

8. Le aree edificabili stralciate in seguito a specifiche richieste dei cittadini non possono essere riclassificate come edificabili se non sono trascorsi almeno 5 anni dalla Delibera di approvazione dello stralcio.

9. Ai fini anche della contabilizzazione del consumo di suolo, come descritto nel Registro di Consumo di suolo, in sede di agibilità dovrà essere presentata obbligatoriamente l'area catastale pertinenziale di interesse dell'intervento con la descrizione della relativa superficie.

Art. 3.1 Interventi Edilizi Diretti

LOTTE LIBERI

1. Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Responsabile del Servizio autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).
2. Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse, salvo che la Amministrazione non ne assuma l'onere a proprio carico.
3. Qualora il rilascio del Permesso di Costruire sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.
4. Nel caso che il PI indichi unità minime di intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.
5. Nel caso di lotto ricadente a cavallo delle Zone Territoriali Omogenee A-B-C-D si applica la disciplina (destinazioni, parametri costruttivi e formali) della Zona su cui insiste ciascuna superficie.
6. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salvi i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.
7. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti all'esterno o all'interno del volume edilizio appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. (Legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i.).
8. Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento con aumento delle unità immobiliari, e cambio d'uso in edifici esistenti. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio, potrà esserne prevista la monetizzazione.

EDIFICI ESISTENTI

1. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Zone Territoriali Omogenee ad esclusione della zona A e che non rivestono

valore storico o ambientale, salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona o della volumetria puntualmente indicata negli elaborati di PI, ed è in ogni caso consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 150 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda ecc) per esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici e alla disciplina edilizie di zona.

2. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.I., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, possono essere conservati. La specifica disciplina è riportata nelle presenti NTO.
3. Se gli edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento.
4. La demolizione è sempre esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o ambientale specificati nelle tavole del PI.

Art. 3.2 Piani Urbanistici Attuativi

1. Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standards minimi definiti dalle presenti NTO, secondo le modalità ivi indicate.
2. L'organizzazione viaria indicata nella cartografia del P.I. è da considerare indicativa se non diversamente specificato dalla normativa del P.I.; pertanto può essere modificata in sede di I.U.P. sempre che sia dimostrata la validità della nuova proposta in relazione alla zona specifica e, ove necessario, anche sul piano generale.
3. L'ubicazione degli standards, ove individuati dal P.I. e se non diversamente specificato dalla normativa di P.I., può essere modificata all'interno del piano attuativo, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità.
4. La Giunta Comunale, con deliberazione soggetta a solo controllo di legittimità, o con la stessa deliberazione di approvazione del piano attuativo, può delimitare ambiti di intervento, unità minime di intervento e zone di degrado nuove o diverse rispetto a quelle indicate nelle tavole di P.I.
5. In ogni caso può essere richiesto un piano guida preventivo esteso ad un più vasto ambito territoriale per verificare il corretto inserimento del Piano attuativo nell'intorno urbanizzato.
6. Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni delle vigenti leggi regionali tenendo altresì conto delle direttive contenute nelle circolari esplicative.

7. All'interno dei singoli ambiti territoriali la cubatura edificabile calcolata in base all'indice di edificabilità territoriale va attribuita proporzionalmente ai singoli proprietari qualunque sia la concreta destinazione dell'area di loro proprietà.
8. Nella fase realizzativa degli strumenti urbanistici attuativi, la Giunta Comunale può approvare eventuali varianti che non incidano sui criteri informativi così come indicati nella relazione dello strumento attuativo e sulle caratteristiche essenziali del Piano e cioè sul suo dimensionamento globale, sugli indici di edificabilità, sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e sull'organizzazione viaria principale.
9. In corso d'opera possono essere apportate leggere modifiche ai tracciati viari e dei servizi e alla conformazione dei lotti e spazi pubblici per necessità di adeguamento alle situazioni dei luoghi e sempre fatte salve le dimensioni e misure del progetto. Tali modifiche saranno sottoposte ad approvazione del Consiglio Comunale con gli atti di collaudo.
10. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche con più stralci esecutivi nell'arco di validità del Piano Attuativo.
11. Gli edifici eventualmente già esistenti nell'ambito di un Piano attuativo, e le relative aree di pertinenza urbanistica delimitate in base agli indici in vigore, non sono soggetti alla disciplina del piano attuativo.
12. Nel calcolo della superficie territoriale del singolo Piano attuativo, possono essere incluse le superfici per standards secondari anche esterne all'ambito purché esse siano reperite negli spazi prioritariamente indicati dal Comune, ed effettivamente conferite.
13. Salvo 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 di altezza, superficie coperta e distanze.

Art. 3.3 Definizioni degli interventi edilizi

1. Per la definizione degli interventi edilizi è fatto slavo quanto specificatamente previsto dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dal D.M. 02.03.2018 e s.m.i., dal D.lgs. 222/2016 e s.m.i.

Art. 3.4 Destinazioni d'uso

Art. 3.4.1 Definizioni di destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

a. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

È principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea.

Per quanto riguarda i fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30.1.1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

Le destinazioni d'uso principali riguardano le seguenti fondamentali categorie: residenza; attività produttive artigianali o industriali; attività agricole; attività commerciali-direzionali; attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli ecc.).

b. DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

È complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

c. DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

È secondaria la destinazione d'uso che non sia incompatibile e non rechi pregiudizio alla destinazione d'uso principale.

2. Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, fatto salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione; è fatto salvo che le modifiche non siano pregiudizievoli dei requisiti igienico-sanitari.

Art. 3.4.2. Destinazione d'uso degli edifici e variazioni

1. I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.
2. In caso di cambio di destinazione, il proprietario dovrà richiedere il certificato di agibilità per la nuova destinazione.
3. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 16 del TUE (DPR 380/01 e s.m.i.).
4. Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi è considerato di ristrutturazione ed oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'art. 16 del TUE (DPR 380/01 e s.m.i.).
5. La nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste sentito il Responsabile SIP dell'U.L.S.S., o suo incaricato.

Art. 3.4.3 Circoli privati, sale conferenze e/o convegni e centri culturali

1. Campo di applicazione:

- a) Le presenti disposizioni concernono gli immobili ove insediare luoghi di ritrovo- quali circoli privati, sale conferenze e/o convegni e centro culturali – il cui affollamento sia superiore alle 60 persone.
- b) Sono esclusi dal campo di applicazione del presente regolamento gli immobili di proprietà e/o in uso allo Stato, alla Regione, alla Provincia, al Comune, all'ULSS; inoltre sono esclusi:
 - gli immobili vincolati ai sensi della parte II del titolo I D.Lgs. 42/2004;
 - gli immobili esistenti ricadenti nelle zone F attuate (Z.T.O. F).

2. Affollamento massimo:

L'affollamento massimo è calcolato da parte del tecnico progettista incaricato abilitato in base alle superfici utili effettivamente oggetto di utilizzo.

Nei locali utili, esclusi gli accessori quali servizi igienici, corridoi, ripostigli, disimpegno, dovrà essere garantita una densità massima di affollamento di 0,7 persone/mq.

E' obbligatorio esporre in zona ben visibile apposita indicazione dell'affollamento massimo consentito.

Se viene superato il limite di affollamento, si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 7 bis del Decreto legislativo 267/2000 e la sospensione temporanea dell'attività per una durata di 90 giorni.

3. Prevenzione incendi

I locali di cui sopra, (allo scopo di garantire adeguata prevenzione incendi ed allo scopo di raggiungere i primari obiettivi di sicurezza relativi alla salvaguardia delle persone e

dei beni), sono assimilabili ai locali di cui all'art. 1, lettera d) del D.M. 19 agosto 1996 ("Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo").

4. Sorvegliabilità dei locali (D.M. 564/1992)

a) Sorvegliabilità esterna

I locali oggetto del presente provvedimento devono avere caratteristiche costruttive tali da non impedire la sorvegliabilità delle vie d'accesso o d'uscita.

Gli ingressi devono consentire l'accesso diretto dalla strada, piazza o altro luogo pubblico e non possono essere utilizzati anche per l'accesso ad abitazioni private. In caso di locali parzialmente interrati, gli accessi devono essere integralmente visibili dalla strada, piazza o altro luogo pubblico.

Nel caso di locali ubicati ad un livello o piano superiore a quello della strada, piazza o altro luogo pubblico d'accesso, la visibilità esterna deve essere specificatamente verificata dall'autorità di pubblica sicurezza, che può prescrivere, quando la misura risulti sufficiente ai fini di cui al primo comma, l'apposizione di idonei sistemi di illuminazione e di segnalazione degli accessi e la chiusura di ulteriori vie d'accesso o d'uscita.

Nessun impedimento deve essere frapposto all'ingresso o uscita del locale durante l'orario di apertura e gli accessi devono essere realizzati in modo da consentire sempre l'apertura anche dall'esterno.

b) Sorvegliabilità interna

Le suddivisioni interne del locale, ad esclusione dei servizi igienici e dei vani non aperti al pubblico e/o ai fruitori, non possono essere chiuse da porte o grate munite di serratura o da altri sistemi di chiusura che non consentano un immediato accesso.

Eventuali locali interni non aperti ai fruitori o al pubblico devono essere precisati nel progetto allegato alla richiesta di insediamento dell'attività. In ogni caso deve essere assicurata, mediante targhe o altre indicazioni anche luminose, l'identificabilità degli accessi ai vani interni dell'esercizio e le vie d'uscita dal medesimo.

5. Requisiti tecnici dei locali (secondo la normativa specifica di settore vigente)

a) Agibilità dei locali

I locali devono essere in possesso del certificato di agibilità.

b) Altezze dei locali

L'altezza utile interna di tutti i locali deve essere di almeno m. 3.

c) Superfici finestrate

La superficie finestrata apribile di ogni singolo locale, esclusi porte e portoni, deve corrispondere ad almeno:

1/8 della superficie di calpestio, per locali con superficie in pianta sino a 50 mq;

1/10 della superficie di calpestio, per la parte eccedente;

d) Servizi igienici

Devono essere ricavati servizi igienici al servizio dei fruitori distinti per sesso con almeno due wc e anti-wc con lavabo cadauno oltre ad un servizio attrezzato per persone diversamente abili.

La superficie utile dei servizi igienici non può essere inferiore a 15 mq. E allo 0,03 per cento della superficie complessiva dei locali.

Ogni locale wc deve essere completamente separato dagli altri e dall'anti-wc e deve avere una superficie utile in pianta di almeno mq. 1,50 con lato minimo di almeno m 1; le porte di accesso ai servizi igienici devono essere apribili verso l'esterno e devono essere dotate di serratura di emergenza azionabile dall'esterno e indicatore di presenza e, nei casi di ventilazione artificiale, di griglia o fessura nella porzione inferiore alta almeno cm. 5. In ciascun vano wc deve essere presente una finestra apribile di superficie pari ad almeno mq. 0,40. E' ammessa la ventilazione artificiale, purché l'antibagno sia dotato di finestra apribile comunicante con l'esterno o quanto meno di una presa d'aria comunicante con l'esterno, anche tramite condotta. La ventilazione artificiale deve assicurare almeno 5 ricambi/ora se continua e 10 se temporizzata, con durata tale da garantire un ricambio completo ad ogni utilizzo.

e) Riscaldamento e certificazione energetica

I locali aperti all'uso dei fruitori devono essere opportunamente dotati di impianto di riscaldamento e ottenere certificato di conformità degli impianti (elettrico e termoidraulico) con il relativo attestato di qualificazione energetica.

f) Accessibilità persone diversamente abili

Deve essere garantito il requisito di accessibilità di tutti i locali da parte delle persone diversamente abili, secondo quanto previsto dalla Legge 13/89, dal D.M. 236/89 (e s.m.i.) e dalla L.R. 16/2007 aggiornata dalla D.G.R. n. 1428 del 06.09.2011 (e s.m.i.).

6. Aree a parcheggio

La dotazione minima di parcheggio effettivo, con esclusione della viabilità di accesso e di manovra, con accesso diretto dalla pubblica via, da identificare nell'area di pertinenza del fabbricato in cui viene svolta l'attività o il servizio deve essere:

- a. Per le strutture in zona territoriale omogenea a carattere residenziale, non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie di calpestio, complessiva dei locali (compresi locali accessori e di servizio);
- b. Per le strutture in zona territoriale omogenea diversa dalla residenza, non inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di calpestio, complessiva dei locali (compresi locali accessori e di servizio).

Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione delle aree a parcheggio.

7. Impatto acustico

Ove stabilito dal Piano di Zonizzazione acustica comunale è obbligatoria la presentazione della documentazione di previsione di Impatto acustico atta a dimostrare il rispetto dei limiti di legge.

All'interno dei locali non devono essere superati i limiti massimi di esposizione al rumore fissati dal Decreto Legislativo n. 277/91 per i lavoratori. In ogni caso, le persone presenti continuativamente all'interno delle strutture, non potranno essere sottoposte ad un livello sonoro superiore a 90 dB.

Devono essere rispettati altresì i valori minimi di indice di “potere fonoassorbente” fissati dalla legislazione nazionale di settore (“requisiti acustici passivi degli edifici”).

Ai fini dell'utilizzo dell'immobile, dovrà essere prodotto il certificato di collaudo acustico.

8. Disposizioni per i locali esistenti

I locali già destinati a circoli privati, sale conferenze e/o convegni e centri culturali, alla data di entrata in vigore del presente Piano Interventi, devono essere adeguati alle disposizioni sopra richiamate entro il termine massimo di 12 mesi, ad esclusione dei seguenti commi:

- sorvegliabilità esterna;
- altezze dei locali;
- per la sola parte riguardante l'attestato di qualificazione energetica;
- area a parcheggio

I requisiti sopra descritti devono essere garantiti da tutti gli immobili destinati ad attività di circoli privati, sale conferenze e/o convegni e centri culturali non ancora insediati, compresi i procedimenti in corso.

Qualora nel termine massimo di 12 mesi non si fosse provveduto all'adeguamento degli immobili, si provvederà alla sospensione temporanea di qualunque attività interna ai locali.

9. Compatibilità urbanistica

Le eventuali attività collaterali previste dallo statuto costitutivo di circoli privati e centri culturali dovranno essere compatibili con le destinazioni della zona e le destinazioni degli immobili.

10. Sanzioni

Ferme restando le sanzioni specifiche previste dalle normative di riferimento per le singole fattispecie, per ogni violazione delle disposizioni di cui sopra si applicano le sanzioni di cui all'art. 7 bis del D.lgs. 267/2000.

Art. 3.5 Destinazioni di zona

1. Le destinazioni d'uso previste per le singole Z.T.O. sono da considerare come destinazioni prevalenti: sono pertanto consentite anche le destinazioni complementari e secondarie o che comunque non siano incompatibili con le caratteristiche edilizio-urbanistiche della singola Z.T.O.
2. Nelle zone E sono consentite solo le destinazioni previste dalla L.R. 11/2004 e dal vigente P.I. nonché quelle che sono comunque caratteristiche delle zone agricole (capanni per caccia, deposito legname e sua scorticatura, bivacchi e rifugi alpini, piste e relative attrezzature tecniche per sport invernali o equestri, ecc.). o per le quali devono necessariamente essere ubicati anche nelle zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni ecc, con relativi impianti quali cabine, palificazioni, antenne, ripetitori ecc., viabilità di servizio e relativi parcheggi, distributori stradali ecc.).

Art. 4 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. L'istituto della perequazione urbanistica, come definito dall'art. 27 delle NTA del PAT, si applica su tutte le aree introdotte dal PI ed in particolare:

- Ambiti PUA e Comparti Urbanistici
- Ambiti di riqualificazione e riconversione
- Ambiti di Accordi pubblico/privato
- Interventi puntuali di nuova edificazione
- Riconversione di edifici agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo
- Ampliamento di attività produttive fuori zona, anche conseguenti a procedimenti in variante urbanistica effettuati dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

2. Non sono oggetto di perequazione le aree che ricadono in qualsiasi ambito territoriale e che presentano le seguenti caratteristiche:

- Hanno una superficie fondiaria del lotto inferiore a mq. 1000;
- Hanno una volumetria massima inferiore o uguale a 400 mc per lotto.

3. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la rilocalizzazione di volumetrie o di attività trasferite da altre zone o le assegna a soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, ivi compresi gli interventi ERP. È comunque facoltà del Comune alienare successivamente le aree così ottenute o concederne la monetizzazione.

4. Nelle aree oggetto di perequazione il Comune può prevedere anche la realizzazione di opere ed interventi diversi da quelli iniziali, purché rientrino all'interno della programmazione comunale e nell'interesse della collettività, deliberati con specifico provvedimento del Consiglio Comunale.

5. I proprietari dei suoli partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e quindi alla cessione di aree o alla realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.

6. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

7. Il Comune ha la facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

8. Per quanto attiene le modalità di applicazione della perequazione si prevede:

- lotti edificabili con indice: 20% dell'area, monetizzabile calcolando il 20% della differenza valore ai fini IMU e quello determinato dalla Commissione Provinciale (VAM);
- lotti edificabili con indicazione puntuale: si ricava la superficie teorica di calcolo considerando un i.f. mc./mq.=1 e si ottiene così la superficie di calcolo alla quale si computa il 20% della differenza tra il valore ai fini IMU e quello determinato dalla Commissione Provinciale (VAM);

- edifici non più funzionali alla conduzione del fondo: viene riconosciuto un importo determinato a metro cubo di edificio soggetto alla variazione della destinazione d'uso con importo determinato annualmente contestualmente alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili e secondo la seguente suddivisione:
 - edifici storici, caratterizzati da muratura in sasso ed edificati in data anteriore alle leggi urbanistiche;
 - edifici recenti, realizzati nella vigenza della L.R.V. n. 58/78;
 - edifici contemporanei, realizzati nella vigenza della L.R.V. n.24/85.

Le singole aliquote da applicare alle varie fattispecie sopra individuate saranno definite con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 5 – CE CREDITO EDILIZIO – CER CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE - REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

Art. 5.1 Credito Edilizio (CE)

1. Il Credito Edilizio è la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, relativa ad un'area e/o ad un edificio, a seguito della realizzazione degli interventi o delle compensazioni di cui ai successivi punti.

2. La Compensazione Urbanistica è l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa parziale e/o totale all'indennizzo.

3. Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione individuati nella cartografica del Piano degli Interventi che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004:

- a. riconversione;
- b. demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c. riordino della zona agricola;
- d. tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- e. demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
- f. cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
- g. trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele di cui alla Tav.4 - Carta della Trasformabilità del PAT;
- h. ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal Piano degli Interventi e dalle successive varianti;
- i. interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.
- j. Cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico e l'attuazione stessa di tali tipologie di interventi.

4. I Crediti Edilizi vengono annotati nello specifico **Registro RECRED – Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi** allegato al Piano degli Interventi.
5. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono i seguenti:
- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto 3), ad eccezione degli interventi di cui al punto 3i) per i quali è possibile l'utilizzo del credito nelle aree limitrofe al di fuori della fascia di rispetto;
 - nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
 - in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
 - in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto 1), o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio. In tale ultimo caso, sarà possibile recuperare e spostare al massimo il 30% della volumetria esistente.
6. Il Credito ha validità temporale di anni 10 dalla data di annotazione nel **registro RECRED** e in tale periodo può essere utilizzato dall'avente titolo negli ambiti di cui al precedente punto 5). Il trasferimento del Credito edilizio avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed associato ad una o più particelle catastali. Una volta trasferito, il credito dovrà essere obbligatoriamente speso in termini edificatori nell'area di trasferimento con specifica pratica edilizia e nel termine decennale che lo ha originato.
7. Gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d,e,f,g,h del precedente punto 3 possono essere assoggettati a PUA o I.E.D., a seconda che l'intervento si configuri come intervento di ristrutturazione urbanistica o si risolva in un intervento di natura meramente edilizia convenzionata e saranno codificati nella Convenzione urbanistica che conterrà gli obblighi a carico della ditta ed i tempi di realizzo dell'intervento. Le opere previste dal punto 3i) vengono attuate con intervento edilizio diretto.
8. Per favorire l'attuazione degli interventi di cui al punto 3), potrà essere riconosciuto in sede di approvazione dell'intervento, un incremento del credito edilizio determinato fino al massimo del 20%.
9. L'entità del credito edilizio viene determinata con le medesime norme per il calcolo del volume urbanistico.
10. la Compensazione Urbanistica conseguente alla cessione di aree o edifici per la realizzazione di opere ed interventi pubblici, può essere determinata attraverso l'attribuzione di equivalente edificabilità in nuove aree trasformabili ed utilizzando come parametri di conversione del valore in metri quadrati di superficie, rispettivamente: per le aree edificabili il valore determinato ai fini IMU; per gli edifici il valore desumibile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate.
11. Il primo PI riconosce già tali attribuzioni derivanti da interventi di interesse pubblico e può essere aggiornato, con specifica variante, ogni qualvolta si manifesti la fattispecie di

cui al precedente punto 10. Le aree che sono state individuate con tale procedimento verranno evidenziate nelle Tavole grafiche relative alla zonizzazione e con apposita grafia.

12. Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art. 36, comma 4, della L.R. 11/2004.

Art. 5.2 Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)

1. Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione, introdotto con la L.R. 14/2019 come sottocategoria specifica dei crediti edilizi, consiste in un credito edilizio derivante da interventi di demolizione di manufatti incongrui e di elementi di degrado con contestuale rinaturalizzazione del suolo (vedi definizione art. 5.4.1 che segue).
2. I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione sono annotati insieme ai CE nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'art. 17 c. 5, lett. e) della LR 11/2004.

Art. 5.3 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

Art. 5.3.1 Istituzione del RECRED

1. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del comma 5, dell'articolo 17, della L.R. 11/2004 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (CE) di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.
2. Il Registro dei crediti edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art. 17 della L.R. 11/2004.
3. Il RECRED è istituito ai sensi della LR 11/2004, art. 17 c. 5, lett e) e della LR 14/2019, art. 4 c. 8.
4. Come specificato nell'Allegato A della DGR 263/02/03/2020 "Atto di indirizzo – LR 14/2017 Art. 4 c 2 lett. d) e LR 14/2019 art. 4 c 1", il RECRED:
 - **costituisce** il Registro nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (**CE**) di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER**) di cui all'art. 4 della LR 14/2019;
 - **prevede** la gestione delle due suddette tipologie di credito ed è tenuto, in forma digitale e reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, a cura del competente Ufficio Tecnico il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile;

- è composto da una sezione ordinaria per l'iscrizione dei crediti edilizi (**CE – Sezione 1**) e da una apposita sezione per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER – Sezione 2**), nonché dalle schede per l'iscrizione dei crediti edilizi.

5. Le due sezioni, come da Allegato D – DGR 263/2020, sono articolate in tre tabelle contenenti informazioni e dati relativi ai crediti:

CE – SEZIONE 1

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CE
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CE
- Descrizione del CE
- Altro/eventuali note

Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CE
- Utilizzatore del CE
- Descrizione del/dei CE utilizzati
- Altro/eventuali note

Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CE
- Utilizzo totale/parziale del CE
- Quantità a saldo del CE

CER - SEZIONE 2

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CER
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CER
- Descrizione del CER
- Altro/eventuali note

Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente

- Riferimento atto d'acquisto del CER
- Utilizzatore del CER
- Descrizione del/dei CER utilizzati
- Altro/eventuali note

Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CER
- Utilizzo totale/parziale del CER
- Quantità a saldo del CER

Art. 5.3.2 Caratteristiche del RECRED

1. Il RECRED:

- è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea;
- è tenuto dal competente Ufficio tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile;
- ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

2. Nel RECRED sono annotati tutti i dati relativi ai CE e ai CER, dalla loro generazione, alla cessione, all'aterraggio, fino al loro utilizzo e cancellazione, così come sono annotati i cambi di proprietà a seguito loro commercializzazione. Il RECRED contiene pertanto le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego.

3. L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED:

- ha valore esclusivamente urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile; in particolare il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile;
- avverrà a seguito registrazione di un atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente, in cui sono descritti gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dal PI, con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

Art. 5.3.3 Modalità di utilizzo dei CE e CER**Art. 5.3.3.1 Annotazione dei CE e CER nel RECRED**

1. Nel RECRED sono annotati tutti i dati relativi ai CE e CER, dalla loro generazione, alla cessione, all'aterraggio, fino al loro utilizzo e cancellazione, così come sono annotati i cambi di proprietà a seguito loro commercializzazione. Il RECRED contiene pertanto le informazioni e i dati di tutti i Crediti riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego.
2. L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED:
 - ha valore esclusivamente urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile; in particolare il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile;
 - avverrà a seguito registrazione di un atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente, in cui sono descritti gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dal PI, con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

Art. 5.3.3.2 Cessione, registrazione e circolazione dei CE – Crediti Edilizi

1. Ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. e) della L.R. 11/2004 il registro dei crediti edilizi è uno degli elementi costitutivi del piano degli interventi e ai sensi dell'art. 36 della stessa legge i crediti edilizi devono essere annotati nel suddetto registro e sono liberamente commerciabili e sono quindi trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune.
2. Relativamente alle modalità di annotazione nel registro, il credito edilizio rappresenta un valore economico che può "staccarsi" dalla proprietà di un suolo per "aggiungersi" ad un altro, ma è comunque collegato ad un suolo ed è, in questo senso, assoggettato alle norme statali e regionali in materia di pubblicità immobiliare, di opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare, oltreché alle norme urbanistico – edilizie vigenti al momento del concreto utilizzo.
3. Il titolo di cessione o donazione del credito dovrà essere costituito da atto notarile o da altro atto idoneo al trasferimento, registrato all'Ufficio delle Entrate competente.
4. L'efficacia del trasferimento del credito edilizio, ancorché oggetto di negoziazione autonoma fra le parti, va subordinata alla tempestiva comunicazione al Comune ai fini dell'annotazione nel registro dei crediti. In particolare contestualmente alla

registrazione, il trasferimento del credito edilizio deve essere comunicato al Comune per l'iscrizione nel RECRED. Di tale trasferimento sarà effettuata annotazione di "cessione" nella scheda del cedente e un'apertura di nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con l'indicazione degli estremi del relativo atto notarile di trasferimento.

5. La natura giuridica del registro dei crediti edilizi, comportano l'applicazione delle norme vigenti in materia di accesso agli atti.
6. Su richiesta del titolare del credito edilizio il responsabile dell'UTC rilascia all'avente titolo del credito un certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione del credito. Il rilascio è soggetto ad imposta di bollo e al pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione Comunale. Fermo restando che il certificato non incorpora i diritti edificatori come titolo di credito e che per il loro trasferimento è necessario un atto notarile.

Art. 5.3.3.3 Utilizzo e cancellazione dei crediti edilizi

1. L'attivazione del credito edilizio, totale o parziale, è condizione per il suo utilizzo e può concretizzarsi solo a seguito dell'adempimento degli impegni assunti di cui al relativo atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente.
2. Dopo il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edificatori conseguenti all'attivazione del credito edilizio, l'Ufficio Tecnico provvede ad annotare la cancellazione di tale credito edilizio dal RECRED.
3. L'area di atterraggio del credito edilizio, se non già definita in sede di riconoscimento dello stesso, dovrà essere tra quelle indicata all'art. 5.5 che segue.
4. Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda, per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED.
5. L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente.
Nel primo caso, ad esempio, il titolare dei crediti può utilizzarne, sia a proprio beneficio, sia perché oggetto di compravendita, una quota parte; in questo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare.
Nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi nel RECRED, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, che ne attesta l'estinzione.

Art. 5.3.3.4 Gestione e modalità di trasferimento dei crediti

1. I crediti iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis.
2. Il trasferimento dei crediti deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis.
3. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Art. 5.3.3.5 Registrazione e circolazione dei CER

1. Dopo l'approvazione della variante alla strumentazione urbanistica, di cui all'art. 4 comma 2, L.R. 14/2019, finalizzata ad individuare i manufatti incongrui (definiti all'art. 5.4.1 che segue), i proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, potranno attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CER già riconosciuti dalla variante, nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).
2. I proprietari o altri aventi titolo del manufatto riconosciuto "incongruo" dalla variante, presenteranno idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED.
3. La richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del CER deve avvenire compilando l'allegato C dell'Allegato A della DGRV n. 263/2020.
4. L'istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia.
5. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto dalla variante di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019.
6. A seguito della verifica effettuata dal Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i CER previsti per tale intervento sono iscritti nell'apposita sezione del RECRED.

Art. 5.3.3.6 Demolizione, rinaturalizzazione e Vincolo di non edificazione

1. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2017, la possibile attribuzione di crediti edilizi nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - la demolizione deve essere integrale;
 - la demolizione deve portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale, ovvero alla rinaturalizzazione nel rispetto delle definizioni di cui:
 - all'art. 2 lett. c) LR 14/2019 che recita:
"...rinaturalizzazione del suolo: intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali di cui alla lettera a), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera".
 - all'art. 2 lett. a) comma 1 LR 14/2017 che recita:
"a) superficie naturale e seminaturale: tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola;"
 - tale ripristino deve essere assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale;
 - la demolizione deve precedere l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.
2. Tutti i crediti edilizi sono liberamente commerciabili, devono essere iscritti nel RECRED e trovano disciplina nel PI; ma solo i crediti edilizi derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado prevedono la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione di cui al comma seguente.
3. A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni.
4. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

Art. 5.4 Quantificazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione da iscrivere nel RECRED**Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Art. 5.4.1 Manufatti incongrui

1. I manufatti incongrui sono definiti all'art. 2 comma 1, lett. b) della L.R. 14/2019, come "opere incongrue o elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 (...), individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)", ovvero di edifici e di altri manufatti, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico- sanitario e della sicurezza. Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 14/2017).
2. I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso ed essere collocati in tutto il territorio comunale e devono essere legittimi.
3. I manufatti incongrui sono individuati dal Comune attraverso una specifica Variante al PI (art. 4 c. 2 della L.R. 14/2019) ed il riconoscimento dei CER ha come finalità il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo di un ambito in cui sia presente un manufatto incongruo.
4. La rinaturalizzazione potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.
5. Nell'individuazione dei manufatti incongrui il Comune valuterà la congruenza ai parametri urbanistici (quali ad es. la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico generale), e potrà estendere l'esame anche ai valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, senza trascurare i profili igienico-sanitari e di sicurezza.
6. Resta fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione, in sede di predisposizione della variante, di individuare direttamente "manufatti incongrui" di proprietà pubblica o privata.
7. I manufatti incongrui possono essere raggruppati in due categorie:
 - **CATEGORIA 1:** Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc...);
 - **CATEGORIA 2:** Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc...).

Art. 5.4.2 Manufatti incongrui di categoria 1 con quantificazione vol/sup

1. L'ammontare dei CER (espresso in mc), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, sarà l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (**DDC**) del manufatto demolito, per il coefficiente **K** assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, secondo la Tabella 1 sotto riportata.

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

2. Per Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) si intende la consistenza del manufatto incongruo parametrata ad un'unica destinazione d'uso che convenzionalmente si assume essere quella residenziale.

3. La consistenza del manufatto incongruo è il volume o la superficie esistente del medesimo, calcolata in applicazione dei parametri previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente per le diverse destinazioni d'uso.

4. Qualora la destinazione originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la consistenza originaria del manufatto dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume, utilizzando l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

In particolare:

- se il manufatto incongruo è una residenza, la cui consistenza è espressa in mc, il DDC coinciderà con tale valore;
- nel caso in cui il manufatto incongruo abbia una destinazione produttiva, agricola ecc., la cui consistenza è espressa in mq, il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

5. Al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale, viene applicato un coefficiente di riduzione (α), di valore **0,75** (che deve essere minore o uguale a 1).

Infatti, per talune fattispecie risulta necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui con destinazione produttiva, la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, come ad esempio, al recupero di allevamenti intensivi dismessi di grandi dimensioni che potrebbero consentire il riconoscimento di consistenti volumetrie residenziali non coerenti con la ratio delle leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.

6. Il coefficiente **K** rappresenta il valore che viene attribuito sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ovvero:

- Localizzazione;

- Costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- Costi per l'eventuale bonifica ambientale.

7. Qui di seguito nella tabella all'art. 5.4.3 vengono attribuiti i valori dei singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la 'quantificazione' dell'interesse pubblico sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

8. Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi della consistenza originaria del manufatto incongruo, si assume che il coefficiente K, non possa essere superiore al valore 0,90.

$$K \leq 0,90$$

Art. 5.4.3 Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1

Si riporta qui di seguito la tabella per il calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1.

CATEGORIA 1 Volume/superficie Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DCC					COEFFICIENTE K che deve essere inferiore o uguale a 0,90				CER
A	B	C	DCC = A x B x C (mc o mq)		D	E	F	K = D + E + F	CER = DCC x K
Consistenza del manufatto incongruo	Parametri di conversione alla destinazione residenziale	Coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti produttivi/commerciali che deve essere min. o uguale a 1			Valutazione localizzazione max 0,5	Valutazione di costi di demolizione e rinaturalizzazione Max 0,25	Valutazione dei costi di bonifica ambientale Max 0,15		
mc o mq	Residenziale	0,75	mc		ZTO A 0,50	Alto 0,25	Senza bonifica amb. 0,00		mc
	1				ZTO B 0,45	Medio 0,20	Con bonifica amb. 0,15		
	Non residenziale				ZTO C 0,45	Basso 0,15			
	2,7				ZTO D 0,40				
					ZTO E 0,45				
					ZTO F 0,45				

Tabella calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1

N. Manufatto incongruo	A		B	C	DCC		D		E		F		K	CER	
	1 abitazione 500 mc in ZTO B	500	mc	1	1	500,00	mc	ZTO B	0,45	Medio	0,20	Senza bonifica amb.	0,00	0,65	325,00
2 fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTO D	1000	mq	2,7	0,75	2.025,00	mc	ZTO D	0,40	Basso	0,15	Con bonifica amb.	0,15	0,70	1.417,50	mc

Esempio calcolo CER

Art. 5.4.4 Manufatti incongrui di categoria 2 con NON quantificazione vol/sup

1. Per le opere incongrue e gli elementi di degrado non misurabili in termini di volume o di superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc...), il CER è convenzionalmente l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) per il coefficiente (K) assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019.
2. In questo caso il DDC è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi entrambi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato, la somma sarà divisa con il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale.
3. Per quantificare tale valore si è utilizzato il provvedimento comunale per la determinazione del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, come di seguito specificato all'art. 5.4.5 seguente, stabilito in **50,81 €/mc.**
4. Al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non misurabili in termini di volume o di superficie, si utilizza un fattore di riconversione funzionale (β), pari a **0,3** (che deve comunque essere di valore minore o uguale a 1). Infatti, per talune fattispecie risulta necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019. Si pensi ad esempio, ad interventi particolarmente onerosi sotto il profilo della demolizione, che potrebbero consentire il riconoscimento di consistenti volumetrie residenziali, non coerenti con la ratio delle leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.
5. Per i manufatti incongrui classificabili nella Categoria 2 l'ammontare dei CER (espresso in mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRE, sarà l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente K assegnato sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, secondo quanto esplicitato di seguito.

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

6. Il coefficiente **K** rappresenta il valore che viene attribuito sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ovvero:
 - Localizzazione;
 - Costi di demolizione e rinaturalizzazione;
 - Costi per l'eventuale bonifica ambientale.
7. Qui di seguito nella tabella all'art. 5.4.6 vengono attribuiti i valori dei singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la 'quantificazione' dell'interesse pubblico sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

8. Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, si assume che il coefficiente K, non possa essere superiore al valore 0,90.

$$K \leq 0,90$$

Art. 5.4.5 Calcolo Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale

1. Per quantificare il **valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale** si è utilizzato il provvedimento comunale (D.G.C. n. 95 del 29.07.2013) per la determinazione del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU.
2. In particolare per quantificare il valore di un mc della capacità edificatoria residenziale sono stati utilizzati valori minimi ai fini UMU delle aree fabbricabili approvata con D.G.C. n. 95 del 29.07.2013 per le sole Zone a destinazione residenziale.
3. Nella Tabella seguente si riportano i dati necessari e la metodologia per desumere il **valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale**, (non vengono considerate: le ZTO A perché non hanno parametri edificatori di riferimento; le C1.2 per gli stessi motivi, oltre al fatto che comunque hanno lo stesso valore IMU delle ZTO C1 per la stessa Zona di appartenenza; la ZTO C2 frazione Quargnenta perché non più esistente).

Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale utilizzando i Valori venali delle aree edificabili ai fini IMU														
Comune di Brogliano	B	B	B	B	B2	B2	B2	C1	C1	C1	C1	C2	C2	
	Centro	Sinistra Agno	Periferia Brogliano	Frazione Quargnenta	centro	sinistra Agno	periferia Brogliano	centro	sinistra Agno	periferia Brogliano	periferia Quargnenta	frazione Quargnenta	centro	periferia Brogliano
Valore IMU di ciascuna Zona €/mq	79	55	63	60	104	68	83	75	53	60	41	56	70,5	57
Potenzialità edif. max	1,50	1,50	1,50	1,50	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valore al mc della capacità edificatoria (val IMU / Potenz. Edif.) €/mc	52,67	36,67	42,00	40,00	52,00	34,00	41,50	75,00	53,00	60,00	41,00	56,00	70,50	57,00
Valore medio € al mc della capacità edificatoria €/mc	50,81													

Tabella con Calcolo Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale utilizzando Valori IMU.

Il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale per Brogliano è pari a 50,81 €/mc.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Art. 5.4.6 Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2

1. Essendo stato calcolato il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale pari a **50,81 €/mc**, viene qui di seguito riportata la Tabella per il calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2.

CATEGORIA 2												
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume/superficie (Aree movimentazioni merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)												
CER - Crediti Edilizia da Rinaturalizzazione												
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DCC					COEFFICIENTE K che deve essere inferiore o uguale a 0,90					CER		
A	B	C	D	DCC = $\frac{A+B}{C} \times D$ (mc o mq)	D		E		F		K = D + E + F	CER = DCC x K
Costo di demolizione e rinaturalizzazione e (ricavabile da apposita perizia giurata di stima) (€)	Eventuale costo di bonifica ambientale (ricavabile da apposita perizia giurata di stima) (€)	Valore medio di un mq o mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale del Comune (€/mc)	Fattore di riconversione funzionale β che deve essere inferiore o uguale a 1 per superfici pavimentate, parcheggi, tralicci e opere analoghe		Valutazione localizzazione max 0,50		Valutazione di costi di demolizione e rinaturalizzazione Max 0,25		Valutazione dei costi di bonifica ambientale Max 0,15			
		50,81	0,3		ZTO A	0,50	Alto	0,25	Senza bonifica amb.	0,00		mc
					ZTO B	0,45	Medio	0,20	Con bonifica amb.	0,15		
					ZTO C	0,45	Basso	0,15				
					ZTO D	0,40						
					ZTO E	0,45						
					ZTO F	0,45						

Tabella calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2

N. Manufatto incongruo	A (€)	B (€)	C (€/mc)	D	DCC (mc)	D	E	F	K	CER (mc)
1 area pavimentata in ZTO D	300.000,00	50.000,00	50,81	0,30	2.066,52 mc	ZTO D 0,40	Alto 0,25	Con bonifica amb. 0,15	0,80	1.653,22 mc
2 Impianto tecnologico in ZTO D	200.000,00	0,00	50,81	0,30	1.180,87 mc	ZTO D 0,40	Basso 0,15	Senza bonifica amb. 0,00	0,55	649,48 mc

Esempio calcolo CER per manufatti incongrui di categoria 2.

Art. 5.5 Utilizzo del CER e aree di atterraggio

1. I CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata.
2. Ai sensi dell'art. 8, della L.R. 14/2019, l'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato.
3. I CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017 nella Tav. *A.U.C. e interventi di PI* del PI.
4. Con la **Variante 10 di PI** vengono definite le **aree di atterraggio dei CER**, quali le **ZTO: A1 Centro storico con IED (Intervento Edilizio Diretto) e non con obbligo di PUA (Piano Urbanistico Attuativo), A2 nuclei rurali con IED (Intervento Edilizio Diretto) e non con obbligo di PUA (Piano Urbanistico Attuativo), B, C e D che devono essere sempre comprese negli A.U.C. - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata nella Tavola A.U.C. e interventi di PI.**
5. La quantità di CER in atterraggio potrà essere utilizzata incrementando l'indice territoriale e/o fondiario, ovvero la potenzialità edificatoria consentita della ZTO di atterraggio:
 - a) sempre nel rispetto dei parametri minimi di legge sulle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati;
 - b) nel rispetto o in deroga delle altezze previste dal PI per la stessa ZTO di atterraggio, nei casi sotto previsti;**Esclusivamente nel caso di atterraggio del CER mediante ampliamento della superficie coperta esistente e non di aumento di altezza, è obbligatoria la Verifica della Compatibilità Idraulica dell'intervento ai sensi di quanto previsto dalla V.C.I. del P.R.C. (PAT + PI) e dalla vigente legislazione in materia.**

6. In particolare l'atterraggio del CER nelle suddette Zone dovrà avvenire:
 1. nelle **ZTO A1 Centro Storico con IED (Intervento Edilizio Diretto) e non con obbligo di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) e nelle ZTO A2 nuclei rurali con IED (Intervento Edilizio Diretto) e non con obbligo di PUA (Piano Urbanistico Attuativo)**, nel rispetto delle condizioni di cui alla lett. a), comma 5, ovvero in deroga alla potenzialità edificatoria prevista, mediante aumento della superficie coperta, nel rispetto delle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati e nel rispetto delle altezze previste;
 2. nelle **ZTO B, C1, C1/2, C2 con PUA approvato** nel rispetto delle condizioni di cui alla lett. a), comma 5, ovvero in deroga alla potenzialità edificatoria prevista, mediante aumento della superficie coperta fino comunque ad un R.C.F. max di 50%, nel rispetto delle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati e nel rispetto delle altezze previste; **per le sole ZTO C1/2 è consentito l'atterraggio del CER anche in deroga alle altezze consentite mediante l'aumento di max un piano abitabile rispetto all'altezza consentita;**

3. nelle **ZTO C1/2 con volumetria max predefinita**, fino ad un aumento max della cubatura consentita del 20%, nel rispetto delle condizioni di cui alla lett. a), comma 5, ovvero in deroga alla potenzialità edificatoria prevista, mediante aumento della superficie coperta fino comunque ad un max di 50% RCF e/o in deroga alle altezze consentite mediante l'aumento di max un piano abitabile rispetto all'altezza consentita, nel rispetto delle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati;
4. nelle **ZTO D**:
 - con l'aumento della superficie max copribile, in deroga alla potenzialità edificatoria prevista, nel rispetto delle condizioni di cui alla lett. a), comma 5, ovvero in deroga alla potenzialità edificatoria prevista, mediante aumento della superficie coperta, nel rispetto delle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati e nel rispetto delle altezze previste);
 - mediante l'aumento dell'altezza massima consentita:
 - per le ZTO D1 fino ad un max di 12,00 m;
 - per le ZTO D2 e D3 fino ad un max di 10,00 m o comunque quella max esistente.
7. In caso di atterraggio del CER su edificazioni diverse dalla tipologia unifamiliare, dovrà essere presentato un progetto unitario di intervento con consenso di tutti gli aventi titolo.
8. L'individuazione delle aree di atterraggio dei CER su zone sostanzialmente di completamento o di espansione con PUA approvato, indicate come AUC, nel rispetto delle condizioni di cui sopra, è giustificata dal fatto che si intende mantenere e non stravolgere le caratteristiche del contesto urbano oggetto di atterraggio dei CER.
9. L'utilizzo dei CER, nelle aree individuate dal Comune, consentirà di ottenere sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 6, comma 6 della L.R. 14/2019 e sino ad un massimo del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7, comma 5 della medesima L.R. 14/2019.

Art. 5.5.1 Determinazione del coefficiente di atterraggio Ci

1. Il Coefficiente di atterraggio Ci, nelle varie aree di atterraggio sopra individuate viene determinato sulla base del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU.

Determinazione Ci utilizzando valore venale delle aree edificabili ai fini IMU

2. I valori delle aree edificabili ai fini IMU sono stati approvati con D.G.C. n. 95 del 29.07.2013 e vengono utilizzati per la determinazione del **Ci** solo quelli relativi alle **ZTO determinate sopra (art. 5.5) come aree di atterraggio.**

3. Nella Tabella 1 seguente vengono riportate le **ZTO - aree di atterraggio dei CER con relativo valore corrispondente** sulla base del sistema valutativo assunto, ovvero **sulla base del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU.**

4. Per il calcolo del CER si assume **la media dei valori IMU di ciascuna ZTO per la tipologia di Zona: A1 con IED, A2 con IED, B, C e D.**

Tabella 1 Valori IMU	Aree di atterraggio - Valutazioni IMU																								
	A1 con IED	A1 con IED frazione	A2 con IED	A2 con IED Periferia Brogliano	A2 con IED periferia Quargnenta	A2 con IED frazione Quargnenta	B Centro	B Sinistra Agno	B Periferia Brogliano	B Frazione Quargnenta	C1 centro	C1 sinistra Agno	C1 periferia Brogliano	C1 periferia Quargnenta	C1 frazione Quargnenta	C1/2 Centro	C1/2 Sinistra Agno	C1/2 periferia Brogliano	C1/2 periferia Quargnenta	C1/2 Frazione Quargnenta	C2 centro	C2 periferia Brogliano	D1 Sinistra Agno	D2 Sinistra Agno	D3 Area collinare
Valore IMU di ciascuna Zona	67	50	70	53	36	50	79	55	63	60	75	53	60	41	56	75	53	60	41	56	70,5	57	58	39	41
Valore medio IMU per tipologia di ZTO	58,5		52,25				64,25				58,125											46			

Tabella 1 – Valori medi IMU per tipologia di Zona A1 con IED, A2 con IED, B, C, D

5. Si può dunque provvedere al calcolo dei Coefficienti di atterraggio Ci (iesima) per le parti di territorio individuate come possibili aree di atterraggio, come di seguito indicato.

$$Ci = \frac{\text{Valore minimo tra tutti i valori medi IMU per tipologia di Zona}}{\text{Valore medio IMU della tipologia di Zona indicata come area di atterraggio}}$$

6. Verificato che il valore minimo, pari **46 €/mq**, presente nel territorio comunale è quello delle aree di atterraggio ZTO D, i Coefficienti di atterraggio Ci delle aree di atterraggio vengono così determinati:

$$Ci = 46 \text{ €/mq} / \text{Valore IMU della tipologia di Zona indicata come area di atterraggio}$$

Nella Tabella 2 sotto riportata vengono così calcolati i Coefficienti di atterraggio Ci:

Tabella 2 coefficienti di atterraggio	Aree di atterraggio - Coefficienti di atterraggio Ci				
	ZTO A1 con IED	ZTO A2 con IED	ZTO B	ZTO C	ZTO D
Tipologie di Zone di atterraggio					
Ci	0,79	0,88	0,72	0,79	1,00

Tabella 2 – Coefficienti di atterraggio

7. Dai dati esposti nella Tabella 2 si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nella zona dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1, mentre subirà delle riduzioni rapportate al progressivo incremento del valore dell'area di atterraggio. Viceversa non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.

8. In particolare al fine di evitare che l'utilizzo dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, si dovrà sempre assumere che il Coefficiente di atterraggio sia minore o eguale ad 1. In particolare non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.

$$C_i \leq 1$$

9. Si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nell'area dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1.

Esempio calcolo del CER in atterraggio						
Manufatto incongruo	CER	CER in atterraggio = mc CER x Ci della tipologia di ZTO di atterraggio				
		A1 con IED	A2 con IED	ZTO B	ZTO C	ZTO D
n.	mc	mc	mc	mc	mc	mc
1 abitazione 500 mc in ZTO B	325,00	255,56	286,12	232,68	257,20	325,00
2 fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTO D	1.417,50	1.114,62	1.247,94	1.014,86	1.121,81	1.417,50

Esempio calcolo CER in atterraggio

Art. 6 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi.

2. Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere altresì promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs.n. 267/00 e successive modificazioni.

3. Gli accordi di cui ai commi precedenti dovranno contenere almeno:

- i dati relativi ai soggetti proponenti;
- una scheda normativa che espliciti gli interventi previsti corredata da idonei elaborati grafici e fotografici, norme tecniche e parametri dimensionali specifici;
- uno schema di atto d'obbligo/convenzione che precisi le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi e gli impegni assunti dalle parti;
- una valutazione della compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

4. Nel caso di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, la proposta va sottoposta all'esame della Giunta Comunale e, nel caso di valutazione positiva, alla successiva approvazione del Consiglio Comunale che dovrà verificare l'evidenza del rilevante interesse pubblico in funzione:

1. della riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale derivante dall'attuazione dell'intervento proposto;
2. degli obiettivi di sostenibilità ambientali che l'intervento persegue;
3. dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'intervento determina.

5. Gli accordi tra enti pubblici e soggetti privati costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e sono approvati attraverso le specifiche procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi medesimi.

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS detti Accordi dovranno essere sottoposti alla Verifica di Assoggettabilità qualora dovuta ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006,.

6. Prescrizioni particolari:

Intervento n.1 – stralciato in sede di approvazione del P.I..

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Intervento n.2 – via Marzari: l'intervento riguarda la riqualificazione di un'ampia area degradata con la ricomposizione della volumetria assentita e l'inserimento di un nuovo ambito urbanizzato di pregio volto alla valorizzazione del sito. Si rimanda per le indicazioni puntuali alla scheda allegata alle presenti norme.

Intervento n.3 – via Matteotti: date le modeste dimensioni dell'area, detratta l'area edificabile già presente in PRG vigente, suggeriscono di attuare l'edificazione dell'area con intervento edilizio diretto, previa presentazione di un progetto unitario da approvarsi contestualmente al primo Permesso di Costruire. Parte integrante del progetto unitario è la convenzione che dovrà contenere l'assolvimento degli obblighi di cui al precedente art.4. Si rimanda per le indicazioni puntuali alla scheda allegata alle presenti norme.

Art. 7 - INCENTIVI ALLA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

1. Per edilizia sostenibile deve intendersi l'osservanza di teorie progettuali che fondano l'impostazione progettuale e la realizzazione del manufatto edilizio su principi di compatibilità dello stesso con l'ambiente e di miglioramento della qualità della vita umana, privilegiando l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili e di materiali da costruzione a ridotto impatto.

2. In particolare per interventi di edilizia sostenibile si intendono, ai sensi dell'art.2 comma 1^a della L.R.V: n.4/2007 e, s.m.i., quelli caratterizzati dai seguenti requisiti:

- a) favoriscano il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
- b) garantiscano il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;
- c) si avvalgano di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
- d) privilegino l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;
- e) conservino, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione, i caratteri tipo morfologici di interesse storico.

3. Agli interventi di edilizia sostenibile possono essere applicati dei benefici da definire con apposito regolamento da approvare in Consiglio Comunale.

Art. 8 - ELABORATI DI PROGETTO DEL P.I.

1. Il progetto del Piano Interventi è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. A - Zone significative Tavola A - scala 1 : 2000
- Tav. B - Zone significative Tavola B - scala 1 : 2000
- Tav. C - Zone significative Tavola C - scala 1 : 2000
- Tav. D – Zone significative Tavola D - scala 1 : 2000

- Tav. E – Zone significative Tavola E - scala 1 : 2000
- Legenda Tavv. Zone significative
- Piani di Recupero:
 - Tav. 1 - PdR – Contrada Grigolati
 - Tav. 2 – PdR – Quargnenta
 - Tav. 3 – PdR – Contrada Del Pozzo
 - Tav. 4 – PdR – Contrada Rigon
 - Tav. 5 – PdR – Contrada Finotti
 - Tav. 6 – PdR – Contrada Costa
 - Tav. 7 – PdR – Centro
 - Tav. 8 – PdR – Contrada Zini
 - Tav. 9 – PdR – Contrada Pozza
- Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Recupero
- Relazione programmatica e dimensionamento;
- Norme Tecniche Operative
 - Allegato 1 alle N.T.O.: Fabbricati non più funzionali all'attività agricola
 - Allegato 2 alle N.T.O.: Proposta formulata da privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004
 - Allegato 3 alle N.T.O.: Valori oggetto di tutela: edifici di valore storico-architettonico monumentale
 - Allegato 4 alle N.T.O.: Schede Tecniche progettuali - Attività produttive confermate
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- **Registro dei crediti edilizi RECRED – Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi;**
- Registro del consumo di suolo + Allegati (A, B1, B2)
- Tavola A.U.C. e interventi di PI
- V.INC.A. – Valutazione di Incidenza ambientale o Dichiarazione di non necessità della V.INC.A. (D.G.R.V. 1400/2017)
- V.C.I. – Valutazione di Incidenza Ambientale o Asseverazione di non necessità V.C.I.
- Resoconto Richieste alla Var. 7 P.I. e valutazione
- DVD del Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.. – P.I.)

TITOLO SECONDO - ZONIZZAZIONE

Art. 9 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I. è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.) e aree riservate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico e aree riservate a fasce di rispetto o zone di tutela:

1.1. Z.T.O. residenziali:

- zona "A1" – **Centro Storico** (senza indice, aree libere inedificabili, individuazione puntuale dell'edificabilità).
- zona "A2" – **Nuclei rurali** (senza indice, aree libere inedificabili, individuazione puntuale dell'edificabilità).
- zona "B" – **Residenziali di completamento**, (*edificabile con indice*);
- zona "B2" – **Industriali di ristrutturazione**, (*aree produttive da ricondurre ad uso residenziale previo PUA*).
- zona "C1" - **Aree edificate da completare**, (*edificabile con indice*);
- zona "C1.2" – **Aggregati abitativi di recente formazione**, (*le aree libere sono inedificabili, individuazione puntuale dell'edificabilità*).
- zona "C2" – **Residenziali di espansione** (*soggette a P.U.A.*);

1.2. Z.T.O. destinate ad attività produttive, commerciali o direzionali:

- zona "D1" - artigianale ed industriale di completamento;
- zona "D2" - artigianale ed industriale di espansione;

1.3. Z.T.O. destinate ad attività ricettivo/alberghiere:

- zona "D3" - turistico/ricettiva di completamento;

1.4. Z.T.O. destinate all'attività agricola:

- zona "E" - zona agricola;

1.5. Z.T.O. destinate alla realizzazione di **attrezzature, servizi ed impianti di interesse comune pubbliche e/o di uso pubblico**:

- a. aree per l'istruzione;
- b. aree per attrezzature di interesse comune;
- c. aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- d. aree a parcheggio pubblico.

1.6. Fasce o zone di rispetto o tutela:

- fascia di rispetto (stradale, per la nuova viabilità prevista, cimiteriale, degli impianti tecnologici)
- aree di tutela art. 41, lett. g. LR 11/2004
- vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004: Corsi d'acqua; Aree di notevole interesse pubblico; Aree boscate
- Aree a pericolosità Idraulica e Idrogeologica in riferimento al P.A.I.
- Coni visuali
- Aree non computabili ai fini edificatori
- verde privato

Art. 10 - NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.

1. All'interno delle Z.T.O. residenziali elencate all'articolo precedente oltre alla residenza è consentito l'insediamento di:

- negozi e pubblici esercizi;
- uffici professionali e commerciali;
- strutture terziarie (uffici in genere);
- attività artigianali di servizio alla residenza: tipo laboratori artigiani, di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato (es. cinema, teatri ed altri luoghi di svago);
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici di varie specializzazioni e per la cura della persona, cliniche o veterinari per piccoli animali, case di riposo);
- autorimesse pubbliche e private
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar caffè;
- banche;
- piscine private purché non arrechino disturbo al vicinato.

2. Possono essere altresì ammesse attività artigianali, nei limiti di un volume massimo non superiore 1.000 mc. ed una superficie utile di calpestio minore di 251 mq. di superficie di calpestio con un indice di copertura fondiaria inferiore a 50%, a condizione che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale sentito il parere del Responsabile SIP dell'U.L.S.S. o suo incaricato, risultino compatibili con il carattere residenziale della zona.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

3. In aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione dei centri storici e del territorio agricolo) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc. per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

4. Standard urbanistici:

a) In ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento con volumetria superiore a 150 mc, nonché di ristrutturazione con cambio d'uso, anche parziale e senza opere, a destinazione residenziale all'interno delle zone di completamento dovrà essere reperita una superficie a parcheggio pubblico, esterno alla recinzione, non inferiore a 1 posto auto/alloggio. Per le zone di espansione valgono le specifiche norme di zona. Nel caso di destinazione d'uso artigianale o industriale, la superficie da destinare a parcheggio privato aperto al pubblico non potrà essere inferiore al 10% della superficie dell'area di pertinenza interessata.

Nel caso di destinazione d'uso commerciale e/o terziaria, la superficie di cui al comma precedente non potrà essere inferiore a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa, per le zone di completamento, e 1,0 mq/mq per le zone di espansione. Per le medie strutture di vendita come definite dalla L.R. n. 15/04 la superficie di cui al comma precedente è quella prevista dall'art. 16, comma 2 lettere c) e d), della L.R. n. 15 del 13 agosto 2004.

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

b) Le superfici di cui al comma precedente potranno essere individuate su aree contigue a quelle oggetto di intervento, purché funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione. Qualora tali superfici non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito, date le caratteristiche del sito (per esempio aree centrali) e pertanto il Responsabile del Servizio non ritenga opportuna la loro realizzazione o nel caso le stesse non raggiungano almeno i 12.5 mq, ne è consentita la loro monetizzazione.

c) Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio relativi a manufatti realizzati in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, alla dotazione di tali aree va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni di quello strumento.

d) Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (con vincolo registrato e trascritto) è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del Permesso di Costruire. L'eventuale vincolo ad uso pubblico per le aree a parcheggio relative ad attività produttive, commerciali e/o direzionali può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha richiesto l'individuazione.

5. Perimetro del Centro Storico: le tavole del PI riportano il perimetro del centro storico rivisto nella redazione del piano. Fino alla revisione dei PdR vigenti rimangono in vigore le norme negli stessi contenute anche per le porzioni che nel PI vengono classificate con ZTO diversa.

6. Perimetro nuclei rurali: il PI riporta il perimetro dell'area che include gli edifici, le aree di pertinenza e l'indicazione delle nuove costruzioni. All'interno di tali aree valgono le specifiche norme riportate negli specifici articoli delle presenti NTO. Per le aree interessate dal PdR vigente, fino alla revisione dei PUA rimangono in vigore le norme negli stessi contenute anche per le porzioni che nel PI vengono classificate con ZTO diversa.

7. Per le Zone con PUA scaduto rimangono in vigore le norme nello stesso contenute anche per le porzioni che nel PI vengono classificate con ZTO diversa.

8. Per il limite del centro abitato è fatto salvo quanto specificatamente indicato con apposita e relativa Delibera di C.C. vigente.

9. Per gli interventi ricadenti in aree idonee a condizione o non idonee (Carta delle Fragilità) l'edificabilità è subordinata al rispetto di quanto previsto dall'art. 5 del PAT "Prescrizioni e Vincoli". Particolare attenzione dovrà essere posta qualora gli interventi ricadano in zona limitrofa a indicazioni di aree con dissesto franoso recente e non delimitato (di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino idrografico dei fiumi Brenta Bacchiglione D. Lgs. 152/2006).

10. Nelle aree soggette a dissesto idrogeologico possono essere concessi leggeri ampliamenti delle aree edificabili per la realizzazione di fabbricati residenziali previa relazione geologica-idrogeologica atta ad attestare, in considerazione del maggior dettaglio di scala, la reale situazione dei luoghi e di conseguenza il grado di pericolosità.

Art. 11 - Z.T.O. DI TIPO "A1" : CENTRO STORICO (senza indice, aree libere inedificabili, individuazione puntuale dell'edificabilità)

1. Comprendono le parti del territorio comunale interessate dall'agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, le aree libere sono inedificabili.

2. Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

3. Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a piano di recupero con previsioni planivolumetriche obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 5.8.1978 n. 457: restano confermati i piani di recupero esistenti ed ancora efficaci. Il Piano di Recupero può prevedere modifiche della superficie e del volume fino al massimo al 20% dell'esistente alla data di adozione del Piano degli Interventi senza che ciò comporti modifica al P.I.

4. Parametri edificatori:

È ammesso il recupero del volume esistente, laddove possibile nel rispetto dei seguenti parametri e delle disposizioni del Codice Civile.

- altezza massima del fabbricato: non maggiore di quella degli edifici circostanti; è ammesso il mantenimento di eventuali maggiori altezze;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

- le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dal Regolamento Edilizio ai sensi dell'art.9, ultimo comma del D.Interministeriale 2.4.1968 n. 1444, e saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

5. Standards Urbanistici: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A1" relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art.4.

6. Per i fabbricati non classificati dal Piano di Recupero è ammessa la realizzazione di autorimesse al piano terra con relativo portone di accesso correttamente inserito nel fronte edilizio esistente.

Art. 12 - Z.T.O. DI TIPO "A2": NUCLEI RURALI (senza indice, aree libere inedificabili, individuazione puntuale dell'edificabilità).

1. Comprendono le parti del territorio comunale costituenti l'originario sistema insediativo delle contrade che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

2. Di tali zone il P.I. prevede la salvaguardia fisica e morfologica relativa all'aspetto architettonico e ambientale nonché la salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso: possono esservi individuate "zone di recupero" ai sensi dell' art. 27 della L.S. 5.8.1978 n. 457, restano confermati i piani di recupero esistenti ed ancora efficaci

3. In queste zone il P.I. si attua:

- a) mediante I.E.D.
- b) mediante piano urbanistico attuativo (P.P. o P.d.R).

4. All'interno delle aree già assoggettate a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata), valgono le disposizioni da questi stabilite nell'arco della validità di ciascuno: decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel Piano stesso.

5. Parametri edificatori:

È ammesso il recupero del volume esistente, laddove possibile nel rispetto dei seguenti parametri e delle disposizioni del Codice Civile.

- volume del fabbricato: quello esistente, determinato secondo le modalità definite dal TITOLO QUINTO delle presenti Norme Tecniche Operative;
- altezza massima del fabbricato: 8,50 m fatte salvo il mantenimento di eventuali maggiori altezze esistenti;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

- distacco dai confini : minimo 5 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m tra pareti finestrate che si fronteggiano, o in aderenza;
- distanza dalle strade : 5 m. Si richiama in ogni caso quanto previsto dal D.Interministeriale 02.04.1968 n. 1444 e dal Nuovo Codice della Strada.

6. Standards Urbanistici: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A2" relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art. 10 punto 4.

7. Aree soggette a P.d.R.: per le aree individuate quali "zone di recupero" ai sensi del precedente comma 2), è ammessa l'attuazione mediante P.d.R. anche parziale, con possibilità di modifica della superficie e del volume nel limite massimo del 20% dell'esistente alla data di adozione del Piano degli Interventi senza che ciò comporti modifica al PI.

8. Per i fabbricati non classificati dal Piano di Recupero è ammessa la realizzazione di autorimesse al piano terra con relativo portone di accesso correttamente inserito nel fronte edilizio esistente.

Art. 13 - VALORI OGGETTO DI TUTELA: EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO- MONUMENTALE

1. I valori storici, architettonici, monumentali ed ambientali da conservare individuati con apposita simbologia nelle tavole del P.I. sono dettagliatamente riportati in apposita scheda puntale (allegato 3 alle presenti N.T.O.) che attribuisce il valore e stabilisce la forma di tutela.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono mirare al recupero degli elementi che li caratterizzano valorizzando e/o riproponendo gli aspetti/tipologie tradizionali dell'edilizia rurale.

3. Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché nella sistemazione degli spazi esterni, qualora non soggetto a particolari forme di tutela di cui ai commi precedenti, ma laddove si rilevi la presenza di una struttura edilizia che presenta ancora dei segni evidenti dell'architettura storica locale, gli interventi dovranno privilegiare la conservazione, il risanamento e la valorizzazione, al fine di mantenere quanto più possibile fedele la percezione dell'edificio e delle sue pertinenze.

4. E' ammessa la ricostruzione e la migliore utilizzazione del patrimonio esistente, negli altri casi, a condizione che sia posta particolare attenzione alla proporzione delle varie

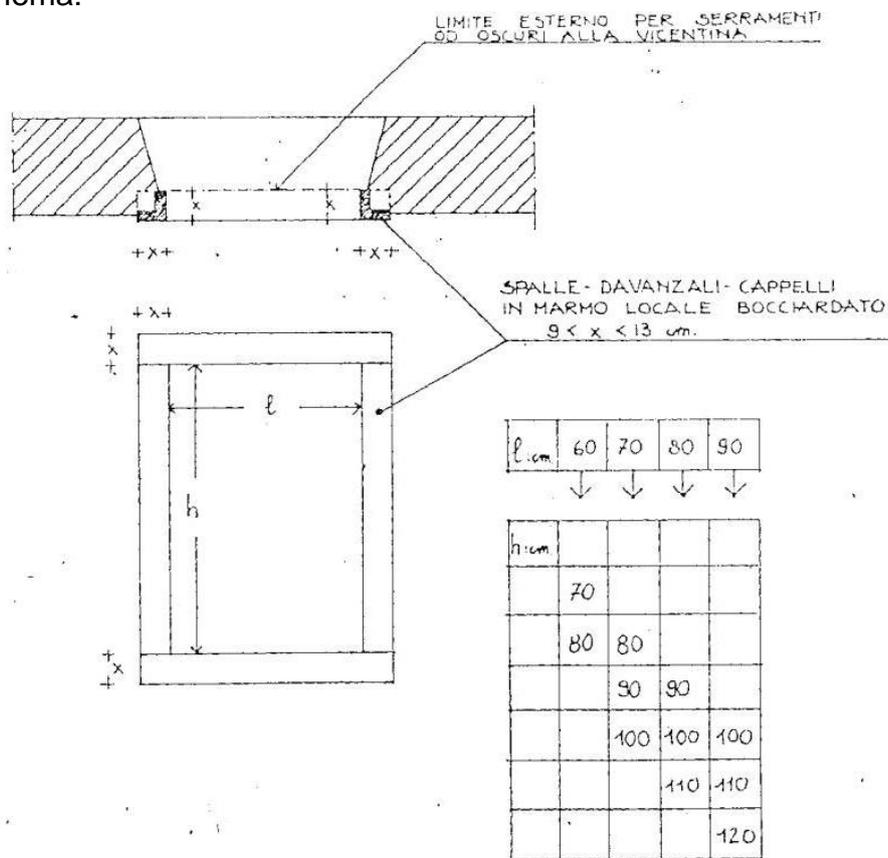
Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

parti dell'immobile, alla partizione e distribuzione delle forometrie, con riferimento alle tipologie e ai materiali tipici della zona; a tal riguardo si deve rispettare quanto previsto dal seguente schema:



5. Sono fatti salvi ulteriori e diversi vincoli dichiarati da pianificazione di livello superiore o da altre norme.

6. Per le "Ville Venete" contenute nell'Atlante Regionale, gli interventi dovranno garantire la tutela e la valorizzazione del bene e delle relative pertinenze anche scoperte, l'eliminazione delle eventuali superfetazioni ed il recupero di tutti gli elementi di valore storico ed architettonico.

Art. 13 bis - FABBRICATI E MANUFATTI OGGETTO DI TUTELA

1. Sui fabbricati di interesse storico ed ambientale puntualmente individuati nelle tavole di Piano (edifici tutelati e ville venete) sia all'interno che all'esterno dei centri storici sono ammessi unicamente interventi di risanamento conservativo dei fronti principali e delle coperture e ristrutturazione degli interni.

2. Oltre agli edifici di interesse storico ed ambientale, costituiscono componenti della storia del territorio i monumenti, le chiesette, i capitelli, le fontane, i forni, ecc..., per i quali il P.I. persegue in via generale la tutela e la valorizzazione promuovendo iniziative volte al recupero fisico dei manufatti ed alla loro conoscenza.

3. Anche se non specificatamente individuati nelle tavole del P.I. devono essere inoltre tutelati i seguenti manufatti: fontane, pozzi, lavatoi, cippi confinali, affreschi parietali, edicole, pavimentazioni in pietra, ciottolato, o altro materiale caratteristico e ogni altra significativa testimonianza delle origini storiche degli insediamenti, delle tradizioni e della cultura delle popolazioni.

Art. 14 - Z.T.O. DI TIPO "B" : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (*edificabile con indice*)

1. E' costituita da aree totalmente o parzialmente edificate: all'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti.

2. Parametri edificatori

- indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.):1,50 mc/mq; è altresì ammesso, per una sola volta, per edifici residenziali uni-bifamiliari l'ampliamento fino a 150 mc per ciascun alloggio per esigenze igienico sanitarie e/o funzionali;
- altezza massima: 8,70 m;
- distacco dai confini: minimo 5 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, o in aderenza;
- distanza dalle strade : 5 m. Si richiama in ogni caso quanto previsto dal D.Interministeriale 02.04.1968 n. 1444 e dal Nuovo Codice della Strada.
- R.C.F. massimo: 35%

Art. 15 - Z.T.O. DI TIPO B2: INDUSTRIALI DI RISTRUTTURAZIONE (*aree produttive da ricondurre ad uso residenziale previo PUA*)

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone prevalentemente residenziali, è da favorirsi il trasferimento.

2. Prima del trasferimento, sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Successivamente al trasferimento dell'attività produttiva le destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite per le zone residenziali senza limitazioni di superficie per le attività commerciali e direzionali; previo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche ed esteso all'intera zona perimetrata, sulle aree dismesse sono

consentiti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri:

4. Parametri edificatori

- indice di edificabilità territoriale massimo(I.T): 2 mc/mq; è consentita la conservazione dell'eventuale maggior volume;
- altezza massima :10,5 m ;
- distacco dai confini : minimo 5 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, o in aderenza;
- distanza dalle strade: 10 m dalla strada provinciale e statale; 5 m da altre strade. Si richiama in ogni caso quanto previsto dal D.Interministeriale 02.04.1968 n. 1444 e dal Nuovo Codice della Strada.
- rapporto di copertura territoriale massimo(R.C.T.):30%

5. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi nella misura minima rispettivamente di 5,00 mq/150 mc e 5,00 mq/150 mc, quale dotazione di aree a standards primari. Una ulteriore superficie pari ad almeno 3,0 mq/150 mc dovrà essere specificatamente attrezzata per il gioco e per il parco in appezzamenti di misura non inferiore a 1.000 mq: qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta la realizzazione di questa superficie minima, gli oneri relativi vengono monetizzati.

La dotazione di aree a parcheggio relativa a destinazioni d'uso commerciale e/o direzionale di cui al punto 4 del precedente art. 10, è elevata ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Art. 16 - Z.T.O. DI TIPO "C1" : AREE EDIFICATE DA COMPLETARE (*edificabile con indice*)

1. Comprende aree residenziali parzialmente edificate: in tali aree il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto.

2. Parametri edificatori

- indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.):1,00 mc/mq; è altresì ammesso, per una sola volta, per edifici residenziali uni-bifamiliari l'ampliamento fino a 150 mc per ciascun alloggio per esigenze igienico sanitarie e/o funzionali;
- altezza massima: 8,70 m ;

- distacco dai confini: minimo 5 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, o in aderenza.
- distanza dalle strade : 5 m. Si richiama in ogni caso quanto previsto dal D.Interministeriale 02.04.1968 n. 1444 e dal Nuovo Codice della Strada.
- rapporto di copertura fondiario massimo(R.C.F.):30%

3. Indicazioni particolari:

3.1 All'interno della porzione della zona C1 n. 17, nel tratto relativo alle nuove costruzioni verso la zona A2 n. 34, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1,00 ed adiacente banchina stradale non inferiore a m. 0,50, da realizzare al margine della strada esistente, all'interno del lotto;
- altezza massima m. 6,50, stabilendo che la "quota minima" ai sensi dell'art. 41.2 delle presenti norme viene determinata alla medesima quota della strada asfaltata in corrispondenza con il centro del lotto;
- area a parcheggio all'esterno della recinzione in misura non inferiore a n.1 posto auto/alloggio;
- realizzazione della pubblica illuminazione secondo un progetto esecutivo da concordare con l'Ufficio Tecnico in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire e consentendo al privato lo scomputo parziale dell'intervento (predisposizione a carico del privato, lampioni e linea a scomputo del contributo).

3.2 L'attuazione degli interventi previsti all'interno della zona C1 n. 8 è subordinato alla demolizione dei fabbricati esistenti ed alla complessiva riqualificazione dell'area oltre all'allargamento della viabilità esistente da definirsi in sede di redazione del Progetto.

Art. 17 - Z.T.O. DI TIPO "C1.2" : AGGREGATI ABITATIVI DI RECENTE FORMAZIONE, *(aree libere sono inedificabili, individuazione puntuale dell'edificabilità)*

1. Comprendono le parti del territorio comunale costituenti i nuclei edificati di recente formazione, sparsi per il territorio. Le aree libere sono inedificabili.
2. Di tali zone il P.I. prevede la delimitazione dell'ambito e l'individuazione puntuale dell'edificazione realizzabile.
3. In queste zone il P.I. si attua mediante I.E.D. nelle tavole di PI sono riportate in modo puntuale le nuove volumetrie e gli ampliamenti degli edifici esistenti.

4. Parametri edificatori:

È ammesso il recupero del volume esistente, laddove possibile, nel rispetto dei seguenti parametri e delle disposizioni del Codice Civile. E' altresì ammesso, per una sola volta, per edifici residenziali uni-bifamiliari l'ampliamento fino a 150 mc per ciascun alloggio

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

per esigenze igienico sanitarie e/o funzionali. L'ampliamento potrà essere attuato solo laddove, previo parere del Responsabile dell'UTC non vengano alterati i caratteri tipologici originari e l'ampliamento si inserisca armonicamente nell'immobile e nel contesto urbanizzato;

- altezza massima del fabbricato: 6,50 m, fatto salvo il mantenimento di eventuali maggiori altezze esistenti previo parere qualora si dimostri la coerenza della maggiore altezza con la tipologia locale e l'intorno urbanizzato;
- R.C.F. massimo: 35%
- distacco dai confini : minimo 5,0 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, o in aderenza;
- distanza dalle strade : 5 m. Si richiama in ogni caso quanto previsto dal D. Interministeriale 02.04.1968 n. 1444 e dal Nuovo Codice della Strada.

5. Standards Urbanistici: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone C1.2 relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art. 10 punto 4.

6. All'interno dell'ambito con "obbligo di progetto unitario" individuato dal P.I. nella zona C1.2 n. 8 è consentito, previa demolizione del fabbricato rurale esistente di un complesso residenziale, articolato anche su più corpi di fabbrica, per una volumetria complessiva di 1200 mc. Il Progetto dovrà prevedere l'adeguamento della viabilità di accesso oltre al reperimento degli standard a parcheggio nella misura stabilita dalle presenti Norme. L'intervento dovrà conseguire una complessiva riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell'area interessata.

7. L'edificazione della Zona C1.2/30 con Vol. max di 1.200 mc potrà avvenire applicando le definizioni uniformi di cui all'art. 41 che segue (intervento di cui alla richiesta n. 19 del *Resoconto Richieste alla Var. 7 P.I. e valutazione e di cui all'osservazione n. 6 dell'elab. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adeguamento*).

Art. 18 - Z.T.O. DI TIPO "C2" : RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (soggette a P.U.A.)

1. Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale: in tali aree il P.I. si attua mediante strumento urbanistico attuativo, che può essere realizzato anche per stralci funzionali.

2. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi nella misura minima rispettivamente di 5,00 mq/150 mc e 5,00 mq/150 mc,

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

quale dotazione di aree a standards primari. Una ulteriore superficie pari ad almeno 3,0 mq/150 mc dovrà essere specificatamente attrezzata per il gioco e per il parco in appezzamenti di misura non inferiore a 1.000 mq: qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta la realizzazione di questa superficie minima, gli oneri relativi vengono monetizzati.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, pari ad almeno 20,0 mq/150 mc, vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole del P.I.; in alternativa ne è consentita la monetizzazione.

La dotazione di aree a parcheggio relativa a destinazioni d'uso commerciale e/o direzionale di cui al punto 4 del precedente art. 10, è elevata ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Per le medie strutture di vendita come definite dalla L.R. n. 15/04 la superficie di cui al comma precedente è quella prevista dall'art. 16, comma 2 lettere c) e d), della L.R. n. 15 del 13 agosto 2004.

3. Sono da preferirsi tipologie insediative del tipo a schiera o uni-bifamiliari. Qualora in sede di strumento urbanistico attuativo fossero proposte diverse tipologie edificatorie pur nel rispetto degli altri parametri urbanistici, ne dovrà essere adeguatamente illustrata la motivazione tramite apposita relazione tecnica e a questa dovrà essere fatto esplicito riferimento al momento dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

4. Parametri edificatori

- Il P.I. conferma gli strumenti urbanistici attuativi vigenti; alla scadenza della loro validità si applicano le norme del P.I.
- indice di edificabilità territoriale massimo (I.T.): 1,0 mc/mq;
- altezza massima dei fabbricati: 8,5 ml;
- distacco dai confini : minimo 5 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, o in aderenza;
- distanza dalle strade : 10 m dalla strada statale e provinciale; 5 m da altre strade. Si richiama in ogni caso quanto previsto dal D.Interministeriale 02.04.1968 n. 1444 e dal Nuovo Codice della Strada.
- rapporto di copertura fondiario massimo (R.C.F.): 30%
- le tipologie edilizie eventualmente indicate nelle tavole di progetto hanno carattere orientativo; il simbolo di interventi coordinati impone l'obbligo di ricercare, in sede esecutiva, soluzioni omogenee per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche dei fabbricati e degli elementi edilizi di arredo degli spazi pertinenziali (accessi, recinzioni, ecc.).

5. Per il PdL "Agno", previa redazione di apposita variante al PUA convenzionato, è consentito un incremento della volumetria assegnata di ulteriori 950 mc. La Variante dovrà altresì ricomprendere all'interno dell'ambito la fascia a verde pubblico attigua (F83/10) di cui dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune secondo le modalità stabilite dall'apposita convenzione, in attuazione di quanto disposto con la delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 12.04.2006.

Art. 19 - Z.T.O. DI TIPO D1 : ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale. Oltre agli insediamenti di tipo produttivo possono essere ammesse attività commerciali all'ingrosso, della grande distribuzione o ad esse assimilabili e attività direzionali fino ad un massimo di 250 mq.

All'interno delle Z.T.O. "D1" il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura fondiario massimo : 60% del lotto;
 - altezza massima del fabbricato: $h = 10,50$ ml fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta;
 - distacco tra edifici : non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m, riducibili a 5 m nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;
 - distacco dai confini: minimo 5 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
 - distanza minima dal ciglio stradale: 10 m. In corrispondenza dell'accesso carraio all'opificio, l'eventuale recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno 5 m. Dalla strada di penetrazione dovrà essere rispettato un distacco di almeno 8 m di cui 5 m destinati a verde.
2. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per il proprietario e/o custode, per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 200 mq nel rispetto degli indici di P.I..
3. La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti.

3/bis All'interno delle zone "D1" non è ammesso l'insediamento delle seguenti lavorazioni:

- Galvaniche e di elettrodeposizione;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

- Conciarie: lavorazione e deposito di pelli dalla preconcia - concia alla verniciatura - rifinitura comprese le fasi intermedie;
- Chimiche di base e di trasformazione e deposito delle relative materie prime;
- Deposito gas tossici;
- Demolizione autoveicoli e recupero materiali;
- Mangimifici;
- Allevamenti, macelli;
- Attività nucleari;

3/ter All'interno delle zone "D1" n°2 e "D1" n°3 oltre alle lavorazioni di cui al comma 3bis del presente articolo, non è ammesso l'insediamento delle seguenti:

- Cromatura, zincatura, sbavatura;
- Cementi, terre, marmi e macinatura minerali;
- Carpenteria meccanica pesante.

3/quarter Le limitazioni elencate ai precedenti commi 3/bis e 3/ter vanno applicate solamente alle lavorazioni di nuovo insediamento dalla data di adozione della presente variante al Piano degli Interventi. Le aziende esistenti possono ampliare o introdurre nel proprio ciclo produttivo le lavorazioni sopra elencate, solo a seguito di una complessiva ristrutturazione del ciclo produttivo certificato da apposito bilancio ambientale che certifichi la riduzione dell'impatto dell'azienda sul territorio (cd. Impronta ecologica).

4. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto.
5. La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, pari al 5% della superficie del lotto, può essere ridotta fino al 2%, ovvero mediante convenzione in cui il Comune ottiene la monetizzazione del rimanente 3%.

Art. 20 - Z.T.O. DI TIPO D2 : ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI ESPANSIONE

1. Comprende porzioni di territorio interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti di tipo artigianale o industriale. Oltre agli insediamenti di tipo produttivo possono essere ammesse attività commerciali all'ingrosso, della grande distribuzione o ad esse assimilabili.

Non sono ammessi:

- commercio al dettaglio;
- macelli;
- uffici pubblici o privati e studi professionali;
- concerie: lavorazione e deposito di pelli dalla preconcia - concia alla verniciatura - rifinitura comprese le fasi intermedie, impianti nucleari e attività che siano in contrasto con le leggi vigenti;
- Galvaniche e di elettrodeposizione;
- Chimiche di base e di trasformazione e deposito delle relative materie prime;
- Deposito gas tossici;
- Demolizione autoveicoli e recupero materiali;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

- Mangimifici;
- Allevamenti.

Le attività di frantoi, sbavature, cromature (se fatte con procedimenti non galvanici) ed altre attività insalubri di prima classe, ad esclusione di quelle non ammesse in base al comma precedente, possono insediarsi nel rispetto delle seguenti misure di salvaguardia:

- a) dovranno essere approntate idonee soluzioni tecniche al fine di ridurre l'inquinamento acustico prodotto nei cicli di lavorazione;
- b) ogni attività dovrà prevedere un percorso all'interno del proprio lotto che i mezzi pesanti dovranno percorrere prima di accedere alle strade di lottizzazione e/o l'installazione di un impianto di lavaggio in modo tale da non lordarle; dovranno provvedere, altresì, all'eventuale abbattimento delle polveri prodotte dallo spostamento, all'interno della proprietà, dei mezzi meccanici.

2. All'interno delle Z.T.O. D2 il P.I. si attua mediante strumento urbanistico attuativo. La zona **D2 n. 1** è assoggettata a Piano Particolareggiato che potrà individuare nel suo ambito lotti da sottoporre alla disciplina del Piano per gli Insediamenti Produttivi.

3. Parametri edificatori:

- rapporto di copertura territoriale: 50% della zona;
 - altezza massima del fabbricato: $h = 8,5$ m fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta.
 - distacco tra edifici : non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m, riducibili a 5 m nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;
 - distacco dai confini : minimo 5 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
 - distanza minima dal ciglio stradale: 10 ml. In corrispondenza dell'accesso carraio all'opificio, la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno 5 m.
4. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per il proprietario e/o custode, per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie coperta, anche su più piani, di almeno 200 mq nel rispetto degli indici di P.I. Sulle richieste di intervento edilizio per attività insalubri il Sindaco, per giustificati motivi sentito il parere del Responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S., può vietare la costruzione dell'abitazione.
5. La tipologia edilizia deve integrarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti.
6. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare una superficie da

destinare ad opere di urbanizzazione primaria non inferiore al 10% della superficie della zona.

7. La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, pari al 10% della superficie della zona, può essere ridotta fino al 4% mediante convenzione in cui verranno stabilite modalità di monetizzazione della parte non realizzata.
8. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non può essere inferiore a 1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio registrato e trascritto.
9. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di permesso di costruire.
10. prescrizioni particolari: per la zona **D2 n.1** il Piano Attuativo dovrà prevedere una viabilità proporzionata al futuro peso insediativo dell'area; il progetto dovrà inoltre studiare una edificazione modulare urbanisticamente coerente con l'adiacente bene paesaggistico costituito dal Torrente Agno, tenendo una adeguata zona di rispetto della scarpata del Torrente stesso per motivi di carattere geologico, secondo i limiti stabiliti dall'art. 27 della legge 61/85. Il P.U.A. è subordinato in ogni caso alla preventiva realizzazione della strada di accesso alla provinciale. Ad integrazione degli standard minimi prescritti dalla vigente normativa, il P.U.A. dovrà reperire una ulteriore area non inferiore al 20% della superficie territoriale che conserva l'indice di edificabilità della zona al fine di poter realizzare interventi di interesse pubblico o collettivo che saranno definiti dalla Pubblica Amministrazione; tale superficie dovrà avere conformazione unitaria e una collocazione idonea per la sua migliore utilizzazione e potrà essere monetizzata qualora l'Amministrazione ritenga di poter reperire altre aree idonee allo scopo.

Nelle more della presentazione e/o dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo è consentito il deposito sull'area di terre e rocce da scavo nel rispetto del DPR 161/12 e della DGRV 179/2013.

Art. 21 - Z.T.O. DI TIPO D3 : TURISTICO / RICETTIVA DI COMPLETAMENTO

1. Comprende porzioni di territorio edificato interessate dalla presenza di attrezzature turistiche che vanno riqualificate tramite una progettazione attenta alle peculiarità del paesaggio
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - residenziale, compreso l'alloggio del proprietario o del custode, fino ad un massimo di 500 mc;
 - ricettivo e turistico (bar, ristorante, strutture alberghiere e simili);
3. In queste zone il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto; tra gli elaborati di progetto dovrà essere presentata l'illustrazione planivolumetrica, con profili regolatori

delle facciate, estesa all'intera zona e una adeguata documentazione fotografica che evidenzia la collocazione dei manufatti nel paesaggio.

Sui fabbricati esistenti, con esclusione dei volumi accessori, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione: l'ampliamento, sulla base degli indici di zona è ammesso per i fabbricati realizzati successivamente al 1945.

4. Parametri edificatori

- indice di edificabilità fondiaria (I.F.): 1,5 mc/mq;
- altezza massima : non superiore a quella massima esistente;
- distacco dai confini : minimo 5 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m tra pareti che si fronteggiano , o in aderenza;
- distanza dalle strade : 5 m dalle strade. Si richiama in ogni caso quanto previsto dal D. Interministeriale 02.04.1968 n. 1444 e dal Nuovo Codice della Strada.
- rapporto di copertura fondiario massimo(R.C.F.):40%;

5. All'interno di questa zona ogni nuova edificazione almeno pari a 150 mc, compresi gli ampliamenti, dovrà prevedere la seguente dotazione di aree da destinare a parcheggio a servizio dell'attività:

- ulteriori insediamenti residenziali: 3,50 mq/abitante (150 mc);
- insediamenti di tipo commerciale, direzionale, ricettivo e ricreativo (compresi l'esistente):1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento;

6. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di permesso di costruire.

Art. 22 - ATTIVITA` PRODUTTIVE ESISTENTI CONFERMATE

Nelle tavole di Piano sono indicate con apposita simbologia le attività produttive esistenti, localizzate in difformità rispetto alla destinazione di zona, i cui interventi soggetti a concessione diretta, sono assoggettati alla seguente disciplina.

a) attività individuate con semplice cartiglio



Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione con ampliamento della superficie coperta non superiore al 20% di quella esistente nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) R.C.F. massimo: 60% riferito all'area pertinenziale;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

- b) distacco da fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m;
- c) distacco dai confini: 5 m o inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- d) altezza: non maggiore a quella esistente con un limite massimo di 8,50 m;
- e) distanza dalle strade : 5 m. Si richiama in ogni caso quanto previsto dal D. Interministeriale 02.04.1968 n. 1444 e dal Nuovo Codice della Strada.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento sono subordinati alla realizzazione di apposite aree da destinare a parcheggio privato su area pertinenziale di estensione pari ad almeno il 10% del lotto.

Nel caso di cessazione dell'attività produttiva o del cambiamento della stessa in atto al momento dell'adozione del P.I.:

- l'attivazione di nuova attività diversa dall'originaria potrà essere verificata mediante Variante al PI;
- in caso di subentro della stessa attività, l'attivazione della stessa è subordinata all'ottenimento di autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio, sentito il Responsabile SERVIZIO IGIENE PUBBLICA dell'U.L.S.S.

b) attività produttive individuate con cartiglio e numerazione progressiva

S.T.

Sugli edifici delle attività produttive, individuate nelle tavole di P.I. con numerazione progressiva, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione.

Nel caso di cessazione dell'attività produttiva o del cambiamento della stessa in atto al momento dell'adozione del P.I.:

- l'attivazione di nuova attività diversa dall'originaria potrà essere verificata mediante Variante al PI;
- in caso di subentro della stessa attività, l'attivazione della stessa è subordinata all'ottenimento di autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio, sentito il Responsabile SERVIZIO IGIENE PUBBLICA dell'U.L.S.S.

ART. 23 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PI

Il Capo I della L.R. 55/2012 disciplina i procedimenti di sportello unico per le attività produttive di cui DPR 160/2010, individuando tre diverse fattispecie di interventi:

- la prima categoria (art. 2, L.R. 55/2012) riguarda gli interventi indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative comunitarie, statali, regionali e, comunque, non innovativi dell'immobile per le loro limitate dimensioni (fino ad un massimo del 50% della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta), nonché gli interventi di modifica ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi dell'art. 5, DPR 447/1998 ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate. Tali interventi, che non configurano variante allo strumento urbanistico generale, sono soggetti al titolo abilitativo previsto dal DPR. 06.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

- la seconda categoria (art. 3, L.R. 55/2012) comprende gli interventi da configurare come derogatori allo strumento urbanistico, ovvero gli ampliamenti di attività produttive esistenti in difformità allo strumento urbanistico (compresi impianti tecnologici e strutture di servizio qualora superino i limiti di cui all'art. 2) entro il limite massimo dell'80% del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e comunque in misura non superiore a 1500 mq., oltre al mutamento di destinazione d'uso di fabbricati all'interno del medesimo lotto, sempre mantenuto entro tali limiti. Tali interventi sono soggetti al procedimento unico di cui all'art. 7, DPR 160/2010 previo parere del Consiglio Comunale da rendersi entro 60 giorni decorsi i quali si intende reso in senso positivo;
- la terza categoria (art. 4, L.R. 55/2012) riguarda l'ipotesi più nota di sportello unico, ovvero l'intervento relativo all'insediamento produttivo in variante allo strumento urbanistico. In tale ipotesi, oltre a non essere posti limiti agli ampliamenti, e/o realizzazione di nuovi impianti produttivi, è prevista una procedura semplificata in termini di tempi.

Gli interventi di edilizia produttiva in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale sono definiti le modalità ed i criteri di intervento.

Prescrizioni particolari:

1. Per quanto riguarda la ditta " **ex Gabber**", considerato quanto stabilito nel PAT, non opera l'ampliamento del 20% di cui al primo comma del presente articolo.
2. Per quanto riguarda l'attività produttiva da confermare n. 1 allegata alle presenti NTO, è prevista la possibilità di ampliamento della costruzione verso ovest fino al limite delle pertinenze stradali. L'intervento è subordinato all'impegno della ditta di procedere al rifacimento ed allargamento della strada per il tratto prospiciente, prevedendo adeguato allargamento stradale da concordare con l'Amministrazione Comunale. E' ammesso anche il cambio d'uso a residenza della zona uffici staccata sul complesso nord previo reperimento dello standard a parcheggio nella misura di un posto auto ad appartamento (intervento di cui alla richiesta n. 4 del *Resoconto Richieste alla Var. 7 P.I. e valutazione*).

Art. 24 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA TRASFERIRE

1. Nelle tavole di Piano sono indicate con apposita simbologia gli edifici con insediamenti produttivi, attivi o inattivi, per i quali sono opportuni interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, trasferimento delle attività in atto in aree idonee a destinazione artigianale nel territorio del comune di Brogliano o di altri comuni.
2. Il complesso delle operazioni di trasferimento o di ristrutturazione è assoggettato alla stipula di apposita convenzione con il Comune nella quale si stabiliscono, tra l'altro, i tempi, le modalità, le spese, idonea fidejussione nel rispetto delle disposizioni di legge.
3. Gli interventi ammessi sugli edifici individuati sono differenziati in riferimento alla Z.T.O. di appartenenza.

- a) all'interno delle Z.T.O. di tipo B2 si applica la disciplina prevista dall'art. 15 delle presenti norme;
- b) nelle altre Z.T.O. sono ammessi i seguenti interventi:
- prima del trasferimento interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria , restauro , risanamento conservativo, adeguamento degli impianti tecnologici per la sicurezza o la salubrità ambientale;
 - successivamente al trasferimento o alla cessazione della attività produttiva sono ammessi tutti gli interventi previsti per la Z.T.O. di appartenenza nel rispetto dei rispettivi parametri e indici; la conservazione del maggior volume eventualmente esistente è sempre ammessa solo per destinazioni d'uso residenziali .

Art. 25 – OPERE INCONGRUE

1. Nelle tavole di Piano sono individuate con apposita grafia le aree sulle quali il PI prevede un intervento di riqualificazione edilizia e/o urbanistico, le modalità della ricomposizione volumetrica con la riqualificazione e recupero dei volumi e la eventuale individuazione di ulteriore edificabilità.

2. Indicazioni particolari:

- a) *Opera incongrua n.1:* dovrà essere attuato un intervento di riqualificazione dell'area con ricavo di un'abitazione di volumetria massima di mc. 600. L'accesso all'edificio dovrà essere valutato con riferimento al contesto agricolo, sia per quanto concerne la localizzazione che i materiali di finitura al fine di garantire il migliore inserimento nella zona agricola circostante. La costruzione dovrà proporre una tipologia in sintonia con il contesto circostante, cercando le forme che permettano un migliore inserimento nel contesto rurale.
- b) *Opera incongrua n.2:* l'intervento prevede il recupero delle volumetrie esistenti assentite mediante la ricomposizione volumetrica volta alla riqualificazione dell'area. Il volume può essere collocato nell'area o in area adiacente al di sotto della pubblica via, in tal caso dovrà essere prevista la preventiva eliminazione della volumetria esistente ed il recupero dell'area all'attività agricola. Successivamente sarà possibile comporre la nuova costruzione.
- c) *Opera incongrua n.3:* L'intervento si attua mediante il complessivo riordino edilizio ed urbanistico dei fabbricati e delle strutture esistenti anche attraverso la loro eventuale demolizione e ricomposizione volumetrica. Viene prevista la possibilità di realizzazione di una volumetria massima di mc. 800 ad uso residenziale comprese eventuali pertinenze accessorie. Verso il torrente Agno dovrà essere realizzato una fascia di mitigazione costituita da sistemazione a verde disposte su quinte scalari e con altezze diverse, volte a creare una barriera verde tra la costruzione ed il torrente.
- d) *Opera incongrua n.4:* L'intervento dovrà portare alla rimozione della costruzione esistente e la realizzazione di una volumetria massima di mc. 1.200 ad uso residenziale comprese eventuali pertinenze accessorie. L'intervento si colloca in un ambito di particolare fragilità a seguito dei rilevanti riporti di terreno effettuati in

passato, pertanto la sistemazione dell'area dovrà prevedere le opere di mitigazione poste in atto al fine di salvaguardare la stabilità del versante, anche mediante la piantumazione di essenze arboree locali.

- e) *Opera incongrua n.5*: L'intervento dovrà portare alla demolizione dell'esistente costruzione e conseguente realizzazione di un nuovo volume articolato su due corpi edilizi per una volumetria massima complessiva di mc. 1200 ad uso residenziale comprese eventuali pertinenze accessorie. L'eventuale nuova costruzione dovrà essere realizzata sul sedime della costruzione esistente con la possibilità di smarginamento in misura massima del 10% della superficie coperta. Dovrà essere in ogni caso previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

Art. 26 - Z.T.O. "E" ZONA AGRICOLA

1. La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli e forestali: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. 11 del 11.04.2004 e s.m.i, e dalle presenti norme.

2. Ogni nuova edificazione realizzata all'interno della zona agricola deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e nel rispetto delle seguenti definizioni e parametri:

a. la movimentazione di terreno dovrà essere ridotta quanto possibile, dovrà essere posta particolare cura alla sistemazione finale, alla regimazione delle acque sia superficiali che sotterranee, delle aree interessate dai lavori.

b.1 *distacco tra fabbricati residenziali*: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, o in aderenza;

b.2 *distacco tra annessi rustici*: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m: per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola sono ammesse distanze inferiori o la costruzione in aderenza.

b.3 *distacco tra annessi rustici e abitazioni*: dalle stalle e dai ricoveri degli animali da cortile è prescritta una distanza minima di 10 m; sono fatte salve disposizioni e/o norme igienico-sanitarie diverse previste dalla vigente legislazione in materia.

Sono fatte salve diverse norme igienico-sanitarie previste dall'U.L.S.S. competente per territorio.

È pertanto sempre ammessa la realizzazione di fabbricati a destinazione mista (residenza e annesso rustico inteso quale: deposito attrezzi o altro) o la costruzione in aderenza di annessi ed abitazioni nel rispetto delle forme insediative e delle tipologie edilizie tradizionali.

b.4 *distacco per allevamenti zootecnici intensivi*: si richiama la disciplina di cui agli atti di indirizzo emanati ai sensi dell'art.50 della L.R.V. n.11/2004.

c.1 *distanza dai confini per le residenze*: non minore di 5 m salvo accordo tra confinanti, regolarmente trascritto e registrato;

c.2 *distanza dai confini per gli annessi rustici*: non minore di 5 m salvo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.

c.3 *distanza dai confini per gli allevamenti intensivi*: si richiama la disciplina di cui agli atti di indirizzo emanati ai sensi dell'art.50 della L.R.V. n.11/2004

c.4 *le distanze tra allevamenti* (intensivi e non intensivi), relativi annessi per lo stoccaggio e trattamento delle deiezioni ed abitazioni di cui alle precedenti voci b/3, b/4, c/1, c/2 e c/3, potranno essere adeguatamente incrementate in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili, in base alle dimensioni e tipologia dei manufatti in questione, sentito il Responsabile SIP dell'U.L.S.S.

d. *distanza dalle strade*: come da Nuovo Codice della Strada e 10 m da strade vicinali o interpoderali; per gli allevamenti intensivi zootecnici è prevista una distanza di 50 m; per gli allevamenti intensivi suinicoli e avicunicoli è prescritta una distanza di 100 m. È fatta salva eventuale diversa disciplina stabilita dalla vigente legislazione.

e. *altezza del fabbricato*: l'altezza massima dei fabbricati residenziali non potrà superare 7,5 ml salvo particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati residenziali esistenti;

Per fabbricati non residenziali è ammessa un'altezza massima misurata "in gronda" non superiore a 7,5 ml fatte salve eventuali documentate e comprovate esigenze da valutarsi caso per caso in rapporto all'impatto visivo che si crea con il paesaggio circostante;

f. *Recinzioni*: Si rimanda a quanto specificatamente previsto all'art. 55 del R.E.C. a cui si rimanda.

3. Destinazioni d'uso:

Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dalla L.R. 11/04 e s.m.i.

Art. 27 - DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE DI TIPO "E"

1. All'interno della zona agricola gli interventi sono disciplinati dagli artt. 44 e ss della L.R.V. n.11/04 e s.m.i..

1.2. Non è ammessa l'edificazione di nuovi volumi su terreni con pendenza superiore al 30%.

1.3 Non sono consentiti gli insediamenti di attività artigianali, agroindustriali e allevamenti zootecnici di tipo industriale.

1.4 Interventi sul paesaggio agrario: oltre a quanto stabilito dal precedente art. 26, valgono le seguenti prescrizioni: non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, se

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

non quelle ad uso agro-silvo-pastorale che dovranno, di norma, utilizzare tracciati esistenti; queste avranno fondo in stabilizzato e carreggiata non superiore a \approx 3,5 m. È fatto divieto di recintare o chiudere con strutture fisse i sentieri e le mulattiere, anche se di proprietà privata. Per esclusivo servizio a insediamenti e in aree idonee a condizione (di cui all'art. 5 N.T. di PAT), è consentito, per il consolidamento delle pavimentazioni stradali e per una maggiore sicurezza viabilistica, l'utilizzo di materiali comunque drenanti tipo misto cementati di colore terra, compatibili con il paesaggio agricolo, ma non asfalto.

1.5 Nelle aree strettamente pertinenti dei fabbricati residenziali è ammessa la realizzazione di piscine e delle relative strutture di supporto (doccia, spogliatoio, bagno,...) per una superficie coperta massima di 6 mq.

2. Parco Perinella

Il PI riporta l'area individuata con apposita grafia all'interno della quale la zona, pur rimanendo agricola, viene riconosciuta come area "verde" di pertinenza della locale attività economica di ristorazione e alloggio. In tale porzione non sono consentite nuove costruzioni, eventuali modifiche dell'orografia dovranno essere attentamente valutate al fine di evitare un'alterazione dei luoghi, sono consentiti in ogni caso installazioni di "strutture" provvisorie e temporanee (es. gazebo, pompeiane ecc.) con strutture leggere e coperte da ombreggianti e rampicanti da posizionare ordinatamente nell'area, in modo da mantenere il carattere naturale dell'area.

3. Manufatti rurali: nelle tavole di piano sono riportati i manufatti rurali di particolare valore storico-testimoniale. Su tali beni, stante anche l'interesse comune degli stessi, sono ammessi interventi finalizzati al recupero del bene e della loro funzione, favorendone il ripristino anche mediante interventi di consolidamento e risanamento.

Art. 28 – EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1. Il P.I. censisce nelle tavole 1.A, 1.B, 1.C e nell'allegato 1 alle presenti N.T.O. gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, predisponendo un'apposita scheda puntuale.

2. Agli edifici di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza della volumetria esistente ed assentita salvo eventuali ampliamenti specificatamente previsti. Il volume complessivo non può comunque superare gli 800 mc.

3. Il cambio della destinazione d'uso è subordinato alla verifica della presenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 12 del TUE approvato con DPR 380/01 e, s.m.i., fatto salvo l'impegno del privato di provvedere a propria cura e spese l'integrazione delle eventuali opere di urbanizzazione afferenti alle costruzioni carenti o mancanti.

4. Il cambio di destinazione d'uso comporta l'applicazione di quanto stabilito al comma 8^a del precedente art.4.

5 Il cambio di destinazione d'uso dovrà in ogni caso prevedere un intervento di riqualificazione dell'area volto a migliorare l'inserimento ambientale della costruzione e delle pertinenze, compresi gli accessi e le aree scoperte.

6. Le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto stabilito per la zona agricola.

7. Per gli edifici siti all'interno dell'A.T.O. 4.2 non sono previsti cambi di destinazioni d'uso in residenza in quanto in contrasto con il dimensionamento del P.A.T..

Art. 29 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE : NORME COMUNI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse classificabili come standards urbanistici ai sensi della vigente legislazione regionale e nazionale.

2. La simbologia riportata nelle tavole di Piano ha carattere prescrittivo per quanto riguarda il ramo (a. aree per l'istruzione; b. attrezzature di interesse comune; c. aree attrezzate a verde, parco, sport; d. parcheggi) e di indirizzo per quanto riguarda la specifica attrezzatura. In sede di approvazione dei singoli progetti edilizi l'Amministrazione Comunale stabilisce il tipo dell'attrezzatura all'interno degli usi consentiti.

3. La numerazione delle singole attrezzature riportata nella tavola di Piano ha il seguente significato:

a. aree per l'istruzione

1. asilo nido;
2. scuola materna;
3. scuola elementare;
4. scuola media inferiore;

b. aree per attrezzature di interesse comune

9. chiesa;
10. centro religioso;
15. biblioteca;
16. centro culturale;
17. centro sociale;
18. sale riunioni, mostre, ecc.
27. casa per anziani
36. cimitero
37. municipio
39. uffici pubblici in genere;

c. aree attrezzate a, parco, gioco e sport

82. area gioco bambini;
83. giardino pubblico di quartiere;
84. impianti sportivi di base;
86. parco urbano;
93. verde di arredo;
94. impianti sportivi – campo da calcio

d. parcheggi**95. aree per parcheggio pubblico**

4. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Art. 30 - AREE PER L'ISTRUZIONE

1. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc..., nonché l'eventuale abitazione per il personale di custodia e sorveglianza.

2. Il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 25% ; l'altezza massima è fissata in 8,50 m fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche; per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per le zone residenziali di tipo B.

3. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza al suo sito ideale, dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

4. Internamente alla recinzione, o in assenza al suo sito ideale, di attrezzature scolastiche della scuola dell'obbligo dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

Art. 31 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale configurabili come attrezzature di urbanizzazione secondaria. Possono essere consentite attrezzature di tipo commerciale o direzionale, nel limite del 10% del volume edilizio, se tali attrezzature si configurano come servizio strettamente connesso a quella principale.

2. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 40%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 10,50 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali di tipo "B".

3. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico : 5 mq/ dipendente;

- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5mq/dipendente e 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Art. 32 - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

1. Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.
2. In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali nonché attrezzature ginniche relative ai parchi "Robinson": gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.
3. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 5% dell'area.

Art. 33 - PARCHEGGI

1. Nelle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso comune.
2. È fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 49 del R.E.C. a cui si rimanda.

ART. 34 – LOCALIZZAZIONE AREE A SERVIZI NEI P.U.A.

1. Nelle tavole di Piano sono individuate con apposita grafia le superfici a standard all'interno del perimetro di ogni singolo strumento urbanistico attuativo o di comparto. Nei piani realizzati l'indicazione evidenzia lo standard realizzato, nei piani da avviare tali indicazioni devono essere rispettate sia in termini di localizzazione che di superficie.

Art. 35 - VERDE PRIVATO

1. Comprende porzioni di territorio ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali, il valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuna la individuazione di aree prive di edificabilità.
2. Non sono consentite nuove edificazioni, è ammessa la collocazione di opere funzionali la zona edificabile finitima, quali ad es. arredi da giardino, rampe di accesso al garage ecc.
3. La zona a verde privato non concorre al calcolo del rapporto di copertura e della edificabilità delle aree confinanti.

4. Per il verde privato relativo al colle di Brogliano, ai sensi di quanto previsto dal PAT che lo indica come "colle del castello di Brogliano" di cui al relativo art. 8 delle NT, non sono consentite nuove edificazioni e la collocazione di opere funzionali la zona edificabile finitima; sono altresì fatte salve le norme di tutela e salvaguardia del colle di Brogliano di cui all'art. 8 delle NT di PAT a cui si rimanda. (intervento di cui alla richiesta n. 39 del *Resoconto Richieste alla Var. 7 P.I. e valutazione*).

Art. 36 – FASCE O ZONE DI RISPETTO E TUTELA

1. Le zone di tutela e le fasce di rispetto hanno lo scopo di proteggere gli elementi naturali e le infrastrutture esistenti o previste dal P.I.
2. All'interno di tali zone o fasce l'edificazione avviene secondo le modalità stabilite dal presente articolo, avuto riguardo agli insediamenti esistenti.
3. Tali fasce e zone concorrono alla determinazione del rapporto di copertura e sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime stesse secondo i relativi parametri.
4. All'interno delle fasce di rispetto sono di norma consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, la realizzazione di parcheggi, di strade di accesso, di parchi naturali od attrezzati.
5. *Fascia di rispetto stradale:*

la profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme e comunque sempre nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada. In caso di contrasto tra l'indicazione in cartografia e quella normativa, ha la prevalenza quest'ultima se la diversità è contenuta nel limite del 30% della disposizione normativa: nel caso di maggiore contrasto ha prevalenza l'indicazione cartografica in quanto assumono importanza fattori diversi quali la salvaguardia di particolari allineamenti o aree di risulta. Esternamente dal perimetro del centro abitato si applica comunque la disciplina stabilita dal Codice della Strada indipendentemente dalla profondità della fascia di rispetto indicata dagli elaborati di Piano.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura.

6. *Fascia di rispetto cimiteriale:*

all'interno della fascia di rispetto cimiteriale non è ammessa alcuna costruzione: per quelle esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. L'eventuale cambio di destinazione d'uso è

subordinato al parere favorevole del Responsabile S.I.P. dell'U.L.S.S.. Resta fatta salva ogni ulteriore determinazione contenuta nell'art.338 del TULLSS.

7. Fascia di rispetto fluviale:

dall'unghia esterna dell'argine principale dei torrenti e dei canali arginati è prescritta una distanza non inferiore a m 15 in zona collinare e m 50 dal torrente Agno, fatte salve le disposizioni di legge negli altri casi. Eventuali eccezioni, da documentarsi caso per caso, sono subordinate al rilascio di nulla-osta da parte delle competenti Autorità.

Per le fonti di approvvigionamento idropotabile, le sorgenti, le opere ed impianti connessi si applica quanto disposto dal DPR 236/88.

7.1 Fasce di rispetto dagli elettrodotti:

Nell'ambito delle fasce riguardanti gli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 KV, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia.

Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, nonché residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

All'interno delle fasce di rispetto dagli elettrodotti va applicato il principio di cautela dal rischio, inibendo destinazioni caratterizzate dalla prolungata presenza di persone; in questo caso la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

8. Aree soggette a vincolo idrogeologico :

In tali aree l'edificazione consentita dalle norme del P.I. è subordinata alla preventiva presa d'atto Forestale (LR 52/78).

9. Zone di tutela paesaggistica:

Comprendono le aree agricole, inclusi i coni visuali, di particolare valore ambientale, delle quali va tutelato l'aspetto paesaggistico.

In tali fasce è vietata ogni edificazione ed è prescritta la conservazione dei tradizionali muri di sostegno in pietra ed ogni altro manufatto tradizionale esistente compresi i percorsi pedonali e le mulattiere. Il ripristino dei manufatti tradizionali degradati dovrà avvenire con materiali e tecniche congruenti. È altresì vietato il deposito di materiali

all'aperto e dovranno essere conservate le alberature e qualunque altro elemento naturale.

- *Monte Bregonza e la Pieve di San Martino*: in tale ambito sono vietate trasformazioni urbanistiche ed edilizie ovvero interventi che possano comunque modificare la percezione del sito dalle strade panoramiche e dai punti di vista significativi. Non è consentita, di norma, l'installazione di manufatti ed infrastrutture aeree per la distribuzione dell'energia elettrica e per le telecomunicazione.

Oltre alle attività agro-silvo-pastorali, sono ammessi unicamente interventi finalizzati allo studio ed alla fruizione turistico – didattica del sito.

Non sono ammesse nuove edificazioni.

Sugli edifici esistenti, ad esclusione di quelli oggetto di tutela, sono sempre consentiti gli interventi sino alla lettera d), comma 1, dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici residenziali fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente indipendentemente dal numero delle abitazioni presenti.

Per le residenze agricole e le strutture agricolo-produttive di cui al primo comma dell'art. 44 della L.R. n. 11/04 sono consentiti esclusivamente:

- ✓ l'ampliamento delle case di abitazioni esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre i 1.200 mc;
- ✓ l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.

- *Ambiti collinari con sistemazioni agrarie di interesse paesaggistico*: in tali ambiti vanno salvaguardati i segni ordinatori del paesaggio agrario incentivando il recupero e la manutenzione dei terrazzamenti (con particolare riferimento a quelli evidenziati ad ovest di contrada Finotti), dei muri a secco, delle percorsi e delle recinzioni degradate. Andrà altresì favorito il recupero e la valorizzazione a fini turistico-ricreativi della rete di percorsi esistenti nonché la conservazione e la manutenzione dei prati tradizionalmente sfalciati anche attraverso una mirata azione di contenimento del bosco. E' disincentivato il rimboschimento artificiale delle aree agricole non più utilizzate. L'eventuale riconversione dei prati non più coltivati e/o abbandonati dovrà prevedere l'impianto di varietà specializzate come ulivo, vite, piccoli frutti, orticole, ecc..

Non sono ammesse nuove edificazioni ad eccezione degli interventi ammessi dal P.I. per i nuclei di valore ambientale appositamente individuati e per le residenze agricole e le strutture agricolo-produttive di cui all'art. 44 della L.R. n.11/04. Al fine di evitare l'ulteriore compromissione del territorio agricolo, le eventuali nuove edificazioni dovranno essere preferibilmente collocate all'interno delle contrade e degli ambiti di edificazione diffusa individuati o comunque in prossimità dei fabbricati esistenti (fatto salvo il rispetto di specifiche disposizioni igienico – sanitarie).

Sugli edifici esistenti, ad esclusione di quelli oggetto di tutela, sono sempre consentiti gli interventi sino alla lettera d), comma 1, dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici residenziali fino ad un massimo di 800 mc. compreso l'esistente con il massimo di due unità abitative. Per le residenze agricole è consentito l'ampliamento delle case di abitazioni esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro,

documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre i 1.200 mc;

10. Coni visuali:

Per un raggio di ml. 50 in corrispondenza dei coni visuali o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolazione del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

In tali ambiti è vietata inoltre l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti attrezzature pubbliche e private, strutture ricettive e della ristorazione.

11. Percorso interesse naturalistico-ambientale:

Il PI riporta in cartografia i percorsi che per la loro collocazione nell'ambito rurale sono caratterizzati da un grande valore ambientale e paesaggistico. Gli interventi in prossimità di tali percorsi dovranno garantire un corretto inserimento nell'intorno nell'intento di salvaguardare l'armonica composizione dell'area.

12. Percorso ciclo pedonale esistente:

Il PI riporta in cartografia i percorsi ciclo-pedonali esistenti. Per tali aree sono ammessi interventi volti a rendere fruibile tale infrastruttura pubblica, ivi compresi eventuali adeguamenti volti a migliorare la fruibilità del percorso.

13. Percorso ciclo pedonale di progetto:

Il PI riporta in cartografia i percorsi ciclo-pedonali di progetto. Tali interventi si collocano nel più ampio progetto di mobilità sostenibile con l'uso della bicicletta o a piedi e si inseriscono in un contesto paesaggistico di rilevante pregio. Le finiture adottate dovranno essere coerenti con il paesaggio circostante al fine di garantire il miglior inserimento.

14. Ambito di mitigazione ambientale:

Nelle tavole di piano sono indicate le fasce verdi di rispetto da predisporre a mascheramento delle attività produttive: di seguito vengono specificati gli interventi da porre in atto per il conseguimento degli obiettivi stabiliti dal Piano. Nella realizzazione di insediamenti produttivi a confine con zone residenziali, andranno sempre previste idonee fasce di rispetto a protezione delle abitazioni nel rispetto dei criteri stabiliti dal presente articolo.

L'impianto dovrà essere attuato per quinte scalari con diversificazione delle altezze e della scolarità delle essenze poste a dimora. Lo scopo è creare un "sistema verde" che consenta di ridurre l'impatto di eventuali emissioni di polveri, odori e rumori dalla zona produttiva verso le abitazioni.

Il progetto dell'ambito di mitigazione ambientale dovrà essere corredato della specifica delle essenze individuate, della descrizione delle singole caratteristiche vegetative e delle operazioni di manutenzione necessarie. Dovranno essere privilegiate le essenze autoctone a bassa manutenzione, con grande vigore vegetativo in grado di garantire un'efficace mitigazione nel minore tempo dopo la messa a dimora.

15. Edifici vincolati: nelle tavole di piano sono riportati gli immobili vincolati ai sensi del Codice del Paesaggio approvato con D.Lgs. 42/2004. Su tali edifici sono ammessi esclusivamente gli interventi volti al recupero o alla valorizzazione del bene e l'eliminazione delle superfetazioni. In ogni caso gli interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dal Soprintendente.

16. Zone boscate: il P.I. riporta in cartografia il perimetro delle aree boscate come rilevate in sede di redazione del PAT. La rappresentazione ha mero valore rappresentativo, per l'esatta determinazione si rimanda alla puntuale valutazione del Servizio Forestale Regionale, sia per quanto riguarda le prescrizioni di coltivazione e manutenzione del bosco ai sensi delle PMPF, sia per quanto riguarda i conseguente vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

TITOLO TERZO - INDICAZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

Art. 37 - VIABILITA`

1. Nelle tavole del P.I. sono individuate la viabilità principale (strade provinciali e percorsi di raccordo intercomunali), la viabilità secondaria e quella di collegamento tra singoli quartieri (strade comunali).
2. L'indicazione dei percorsi della viabilità principale è vincolante mentre quella delle opere è indicativa: qualsiasi modifica deve essere preventivamente concordata con gli enti competenti.
3. Per le strade non a fondo cieco la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, non può essere inferiore di m 7,50 comprensiva di m 1,50 per il marciapiede.
4. Sono fatte salve eventuali diverse prescrizioni derivanti dalla legislazione nazionale.
5. Il PI riporta l'indicazione degli interventi alla rete viaria di progetto, sia per quanto riguarda nuovi tracciati stradali che per quanto riguarda l'adeguamenti della viabilità esistente. Tali indicazioni comportano contestualmente l'automatico adeguamento delle fasce di rispetto ai sensi del N.C.d.S., senza che sia necessario un puntuale inserimento delle stesse in cartografia.

Art. 38 - PUBBLICITÀ ED AFFISSIONI

È fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 82 del R.E.C. a cui si rimanda.

TITOLO QUARTO - NORME PARTICOLARI**Art. 39 - POSSIBILITA` DI DEROGA**

1. Il Responsabile del Servizio può rilasciare Permessi di Costruire in deroga alle presenti norme quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona.

TITOLO QUINTO - DEFINIZIONI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI

Art. 40 - Applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali

Considerato che:

- ai sensi di quanto previsto dalla DGRV 669/2018, dall'art. 48 ter della LR 11/2004 e s.m.i. e dalle indicazioni date dall'assessore al Territorio, Cultura e Sicurezza della Regione Veneto con nota inviata a tutti i Comuni veneti di prot. 109636 del 21.03.2018, ove in particolare si specifica che **le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali** (art. 2, comma 1 dell'Intesa di adozione del REC del 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali – art. 4, comma 1 – sexies del DPR 380/2001):
 - esplicano il loro effetto giuridico conformativo solo dal momento dell'approvazione e dell'efficacia della variante al vigente strumento urbanistico di adeguamento al REC e in particolare alle "Definizioni Uniformi", quelle con il "SI", di cui all'Allegato B della DGRV 668/2018, allegate a sua volta al R.E.C. approvato in relativo Allegato A;
 - non possono incidere sugli strumenti urbanistici né generali né attuativi (e pertanto P.R.G./P.I. e P.U.A.) che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del Regolamenti Edilizio al RET;
 - il nuovo REC di Brogliano, redatto ai sensi dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6.07.2001, n. 380 e s.m.i., nonché della DGRV n.1896/2017 e della DGRV 669/2018, è stato approvato con D.C.C. n. 40 del 30.12.2019;
 - la Variante n. 6 di P.I. si adegua al nuovo REC di cui al punto precedente;
- il principio suesposto è stato recepito nella Parte prima - Allegato A e all'art. 108 del nuovo REC di Brogliano;

si norma che:

- a) in tutte le zone e interventi in genere previsti fino alla Var. 5 PI compresa, continuano ad applicarsi le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal Regolamento edilizio previgente al nuovo REC e riportate all'art. 41 che segue;
- b) per tutti i nuovi interventi previsti dalla Var. n. 6 di PI in poi, diversi da quelli di cui al punto sopra, si applicano le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" – Allegato A del nuovo REC di Brogliano e riportate, per comodità di lettura, all'art. 42 che segue.

In caso di:

- c) decadenza delle zone di espansione ai sensi dell'art. 18, comma 7, LR 11/2004 e s.m.i., ma oggetto di proroga quinquennale ai sensi dell'art. 18, comma 7bis della LR 11/2004 e s.m.i., continuano per esse ad applicarsi le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal Regolamento edilizio previgente al nuovo REC e riportate all'art. 41 che segue;
- d) decadenza o non riconferma delle zone e/o interventi in genere, e in caso di loro "ripristino" nel PI (diverso dal punto sopra), per l'attuazione degli stessi si applicheranno le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC di Brogliano e riportate per comodità di lettura all'art. 42 che segue.

Art. 41 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali applicabili agli interventi fino alla Variante 5 di PI compresa

Si riportano qui di seguito le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal Regolamento edilizio previgente al nuovo REC applicabili esclusivamente per gli interventi del PI di cui alle lett. **a)** e **c)** del precedente **art. 40**.

Per definizioni non specificatamente disciplinate, si rimanda alle definizioni di cui all'allegato A del REC di Brogliano.

Art. 41.1 - Parametri urbanistico – edilizi

1. **Superficie territoriale (st):** superficie totale compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da un I.U.P. e costituente un'unica figura geometrica chiusa comprendente anche aree per servizi e viabilità di progetto del P.I.
2. **Superficie fondiaria (sf):** è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico esistenti. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria dell'edificio con analoga destinazione urbanistica sino al conseguimento degli indici indicati dal P.I.
3. **Indice di edificabilità territoriale (It):** è il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale oggetto di intervento.
4. **Indice di edificabilità fondiaria (If):** è il volume massimo, espresso in mc, realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria oggetto di intervento.
5. **Rapporto di copertura territoriale (R.C.T.):** è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

6. **Rapporto di copertura fondiario (R.C.F.)** : è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie fondiaria del lotto edificabile.
7. **Superficie coperta (sc)**: è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto. Costituiscono superficie coperta i depositi di merci o di materiali, gli impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato. Sono esclusi dal computo:
- i balconi, gli sporti, le logge, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m. 1,50; vengono computati come superficie coperta per la parte eventualmente eccedente m. 1,50 misurata a partire dal bordo esterno
 - i portici di uso pubblico;
 - i portici privati al piano terra aperti su almeno due lati, aventi una superficie coperta massima fino a un massimo del 30% della superficie coperta dell'edificio principale.
 - le serre stagionali, le piscine scoperte;
 - i pergolati i gazebo e le pompeiane fino ad una superficie coperta massima di mq. 25. Tali "strutture" devono rispettare la distanza di ml. 1,50 dai confini di proprietà e ml.5,00 da pareti finestrate.
 - le costruzioni che non emergono dal piano campagna di oltre 50 cm, misurati all'estradosso del solaio di copertura a condizione che siano interamente sormontate da un volume edilizio.
8. **Superficie lorda di pavimento (slp)**: per superficie lorda di pavimento si intende la superficie complessiva dell'edificio comprese le murature interne, esclusi i muri perimetrali. Non concorrono al calcolo della S.l.p. gli elementi che non determinano superficie coperta ai sensi del precedente punto 5.
9. **Superficie utile (su)**: si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ad un determinato uso misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni negli edifici plurialloggio (androne, vano scala e simili).

Art. 41.2 - Volume e altezza del fabbricato

Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità, il **volume** da considerare è quello del solido emergente del terreno. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- **i portici e le gallerie di uso pubblico** di cui alla definizione n. 39, Allegato A del REC;
- **i porticati dei fabbricati rurali** in zona agricola se connessi con la parte di annesso rustico;
- **le scale a giorno**;
- **i percorsi pedonali** coperti di larghezza non superiore a ml 2;
- **le coperture di parcheggio** in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50 realizzati con copertura a sbalzo;

- **i corpi chiusi a sbalzo** costituenti il timpano in un coperto a falde, quando detti corpi non siano in alcun modo utilizzabili e rientrino nei limiti dello sbalzo massimo ammesso;
- **le logge**, anche se accoppiate ad un poggolo o, se al piano terra, ad un portico, purché questi rientrino nelle quantità indicate esenti ai fini del calcolo della superficie coperta (fino alla profondità di ml. 1,50) e di cui alla definizione n. 37, Allegato A del REC;
- le **costruzioni precarie** nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo;
- i **portici privati** fino a un massimo del 30% della superficie coperta dell'edificio principale;
- gli **arredi da giardino** in legno (ricovero attrezzi e simili) come definiti all'art. 96 del REC;
- gli **impianti tecnologici** (quali silos che siano volumi tecnici, cisterne, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità: qualora tali impianti siano di pertinenza privata, devono rispettare le distanze dai confini previste dalle norme del P.I.;
- le **costruzioni interrato** che non emergono dal piano campagna di oltre 50 cm, misurati all'estradosso del solaio di copertura a condizione che siano interamente sormontate da un volume edilizio;
- gli **spazi adibiti a parcheggi privati** in soprassuolo di nuovi edifici residenziali per una superficie massima non superiore a 25 mq per unità abitativa ed un'altezza massima interna di m 2,40 e solo qualora sia esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e di rampe di accesso; in caso di maggior superficie si calcola solo il volume della parte eccedente.

Ai fini del calcolo del volume si considera il solido compreso tra la quota minima e la quota massima così definite:

- **QUOTA MINIMA** - Tale quota coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal Piano di Lottizzazione o dalla concessione edilizia. Nel caso di terreno in pendenza è costituita dal valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o dei corpi di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima; nel caso di volumi edilizi parzialmente interrati la quota minima si determina con i criteri stabiliti al precedente capoverso con riferimento alle costruzioni interrato.
- **QUOTA MASSIMA** - La quota massima è la linea formata dalla intersezione tra il paramento esterno di facciata, esclusi i timpani, e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso. Nel caso di copertura in legno, la quota massima va misurata nella linea inferiore dei cantili a vista.

ALTEZZA DEL FABBRICATO - È l'altezza del paramento esterno del fabbricato, o di sua parte, riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. Va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato del terreno inteso il livello del suolo naturale, e l'intradosso del solaio di copertura (esclusi i timpani). Sono fatti salvi i permessi di costruire precedentemente rilasciati.

Art. 41.3 - Distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade

Distanze tra fabbricati

È la distanza intercorrente tra le pareti di edifici antistanti misurata in proiezione orizzontale.

Si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari di pareti esistenti o di progetto.

Salve diverse prescrizioni delle presenti norme, valgono le disposizioni contenute per le singole Zone Territoriali Omogenee nell'art. 9 del D.Interministeriale 02.04.1968, n. 1444.

Tra costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, è prescritta una distanza minima di 5 metri; si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 ultimo comma D.Interministeriale 02.04.1968 n. 1444, distanze dai confini e tra fabbricati diverse rispetto a quelle previste per le singole Zone Territoriali Omogenee.

È di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini e previo accordo registrato e trascritto tra i confinanti proprietari.

La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona previo accordo registrato e trascritto tra proprietari confinanti.

Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico ricadenti in zona di espansione edilizia sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.Interministeriale 2.4.1968 n. 1444 salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, il rispetto degli allineamenti esistenti.

Gli interventi disciplinati in modo puntuale nelle tavole di P.I., devono rispettare le sole distanze risultanti da tale disciplina particolare, fatte salve le distanze previste dal Codice Civile per la apertura di nuove vedute.

Le distanze tra fabbricati vanno osservate anche tra corpi di fabbrica dello stesso fabbricato quando sono previste pareti che si fronteggiano per una lunghezza superiore a ml. 10,00.

Distanze dai confini

È la distanza intercorrente tra la superficie coperta e gli antistanti confini di proprietà.

Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previo accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Servizio può prescrivere distanze da confini, inferiori o maggiori di quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati.

I perimetri delle zone riservati ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze.

Distanza dalle strade

È la distanza che intercorre tra ogni punto dalla superficie coperta e il confine stradale inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

All'interno del centro abitato e delle zone edificabili o per le quali il P.I. ha previsto trasformazioni urbanistiche (indicazioni puntuali) la distanza va misurata dal bordo esterno del marciapiede esistente o previsto o in assenza di tali indicazioni si applica la disciplina di cui al comma precedente.

Fabbricati

Salve eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili e all'interno dei centri abitati devono essere osservate le seguenti distanze:

- ml 5 da strade con larghezza (carreggiata più marciapiede e/o pista ciclabile) inferiore a ml. 10;
- ml. 7,50 da strade con larghezza (carreggiata più marciapiede e/o pista ciclabile) compresa tra ml 10 e ml 15;
- ml. 10 da strade con larghezza (carreggiata più marciapiede e/o pista ciclabile) superiore a ml. 15 e dalle strade provinciali.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro dei centri abitati, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal Nuovo Codice della Strada.

Possono essere autorizzate, nei centri abitati, distanze inferiori, fino ad un minimo di ml 5 dalle strade provinciali e di ml 3 dalle altre strade, quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte a condizione che, in ogni caso, non ne derivi danno alla circolazione e al soleggiamento della strada. Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare, a tutela dall'inquinamento da rumore ed emissioni.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravvanzano verso il fronte protetto fatta salva la disciplina del Nuovo Codice della Strada.

Per le costruzioni interrato si applica la disciplina di cui al successivo art. 66.

Recinzioni

Fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade non possono essere inferiori a ml 3,0 per le strade provinciali.

Sono fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte dal P.I.; è altresì fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 55 del R.E.C.

Art. 42 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC applicabili agli interventi dalla Variante 6 di PI

Si riportano qui di seguito le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" – Allegato A del nuovo REC di Brogliano, applicabili esclusivamente per gli interventi del PI di cui alle lett. **b)** e **d)** del precedente **art. 40**.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SI
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e 	SI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
		<p>che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</p> <ul style="list-style-type: none"> • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 	
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).	SI
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	SI

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI
29 -Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	SI
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI

Art. 43 Superficie fondiaria vincolata

I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.I. (superficie di pertinenza urbanistica). I fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.I., determinano un vincolo di inedificabilità sull'area pertinenziale nella quale insistevano a tale data, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile ricadente nella stessa zona territoriale omogenea.

INDICE GENERALE

.....	1
CAPO I – ATTIVITA’ EDILIZIA.....	1
TITOLO PRIMO - NORME DI CARATTERE GENERALE	1
ART. 1 - DEFINIZIONI ED AMBITO DI APPLICAZIONE.....	1
ART. 2 - FINALITA’ E CONTENUTI.....	1
ART. 3 - ATTUAZIONE DEL P.I.	2
ART. 3.1 INTERVENTI EDILIZI DIRETTI.....	4
ART. 3.2 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	5
ART. 3.3 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	7
ART. 3.4 DESTINAZIONI D'USO	7
ART. 3.4.1 DEFINIZIONI DI DESTINAZIONI D'USO.....	7
ART. 3.4.2. DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI.....	8
ART. 3.4.3 CIRCOLI PRIVATI, SALE CONFERENZE E/O CONVEGNI E CENTRI CULTURALI	8
ART. 3.5 DESTINAZIONI DI ZONA.....	11
ART. 4 – PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	12
ART. 5 – CE CREDITO EDILIZIO – CER CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE - REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECREd)	13
ART. 5.1 CREDITO EDILIZIO (CE).....	13
ART. 5.2 CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)	15
ART. 5.3 - REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECREd)	15
ART. 5.3.1 ISTITUZIONE DEL RECREd	15
ART. 5.3.2 CARATTERISTICHE DEL RECREd	17
ART. 5.3.3 MODALITÀ DI UTILIZZO DEI CE E CER	18
ART. 5.3.3.1 ANNOTAZIONE DEI CE E CER NEL RECREd	18
ART. 5.3.3.2 CESSIONE, REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CE – CREDITI EDILIZI	18
ART. 5.3.3.3 UTILIZZO E CANCELLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI.....	19
ART. 5.3.3.4 GESTIONE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI CREDITI	20
ART. 5.3.3.5 REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CER	20
ART. 5.3.3.6 DEMOLIZIONE, RINATURALIZZAZIONE E VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE	21
ART. 5.4 QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERE NEL RECREd	21
ART. 5.4.1 MANUFATTI INCONGRUI	22
ART. 5.4.2 MANUFATTI INCONGRUI DI CATEGORIA 1 CON QUANTIFICAZIONE VOL/SUP	22
ART. 5.4.3 CALCOLO DEL CER PER MANUFATTI INCONGRUI DI CATEGORIA 1	24
ART. 5.4.4 MANUFATTI INCONGRUI DI CATEGORIA 2 CON NON QUANTIFICAZIONE VOL/SUP	26
ART. 5.4.5 CALCOLO VALORE MEDIO DI UN MC DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE	27
ART. 5.4.6 CALCOLO DEL CER PER MANUFATTI INCONGRUI DI CATEGORIA 2	28
ART. 5.5 UTILIZZO DEL CER E AREE DI ATTERRAGGIO	29
ART. 5.5.1 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI ATTERRAGGIO C_i	30
ART. 6 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	33
ART. 7 - INCENTIVI ALLA SOSTENIBILITA’ DEGLI INTERVENTI EDILIZI.	34
ART. 8 - ELABORATI DI PROGETTO DEL P.I.	34
TITOLO SECONDO - ZONIZZAZIONE	36
ART. 9 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	36
ART. 10 - NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.....	37
ART. 11 - Z.T.O. DI TIPO "A1" : CENTRO STORICO (SENZA INDICE, AREE LIBERE INEDIFICABILI, INDIVIDUAZIONE PUNTUALE DELL’EDIFICABILITÀ).....	39
ART. 12 - Z.T.O. DI TIPO "A2": NUCLEI RURALI (SENZA INDICE, AREE LIBERE INEDIFICABILI, INDIVIDUAZIONE PUNTUALE DELL’EDIFICABILITÀ).....	40
ART. 13 - VALORI OGGETTO DI TUTELA: EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO- MONUMENTALE.....	41
Art. 13 bis - FABBRICATI E MANUFATTI OGGETTO DI TUTELA	42
ART. 14 - Z.T.O. DI TIPO "B" : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (EDIFICABILE CON INDICE).....	43

ART. 15 - Z.T.O. DI TIPO B2: INDUSTRIALI DI RISTRUTTURAZIONE (AREE PRODUTTIVE DA RICONDURRE AD USO RESIDENZIALE PREVIO PUA).....	43
ART. 16 - Z.T.O. DI TIPO "C1" : AREE EDIFICATE DA COMPLETARE (EDIFICABILE CON INDICE).....	44
ART. 17 - Z.T.O. DI TIPO "C1.2" : AGGREGATI ABITATIVI DI RECENTE FORMAZIONE, (AREE LIBERE SONO INEDIFICABILI, INDIVIDUAZIONE PUNTUALE DELL'EDIFICABILITÀ).....	45
ART. 18 - Z.T.O. DI TIPO "C2" : RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (SOGGETTE A P. U.A.).....	46
ART. 19 - Z.T.O. DI TIPO D1 : ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO	48
ART. 20 - Z.T.O. DI TIPO D2 : ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI ESPANSIONE.....	49
ART. 21 - Z.T.O. DI TIPO D3 : TURISTICO / RICETTIVA DI COMPLETAMENTO	51
ART. 22 - ATTIVITA` PRODUTTIVE ESISTENTI CONFERMATE	52
ART. 23 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PI	53
ART. 24 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA TRASFERIRE.....	54
ART. 25 – OPERE INCONGRUE.....	55
ART. 26 - Z.T.O. "E" ZONA AGRICOLA	56
ART. 27 - DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE DI TIPO "E"	57
ART. 28 – EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	58
ART. 29 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE : NORME COMUNI.....	59
ART. 30 - AREE PER L'ISTRUZIONE	60
ART. 31 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	60
ART. 32 - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT	61
ART. 33 - PARCHEGGI	61
ART. 34 – LOCALIZZAZIONE AREE A SERVIZI NEI P. U.A.	61
ART. 35 - VERDE PRIVATO	61
ART. 36 – FASCE O ZONE DI RISPETTO E TUTELA	62
ART. 37 - VIABILITA`	67
ART. 38 - PUBBLICITÀ ED AFFISSIONI	67
TITOLO QUARTO - NORME PARTICOLARI.....	68
ART. 39 - POSSIBILITA` DI DEROGA.....	68
TITOLO QUINTO - DEFINIZIONI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI.....	69
ART. 40 - APPLICAZIONE DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI	69
ART. 41 - DEFINIZIONI UNIFORMI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI APPLICABILI AGLI INTERVENTI FINO ALLA VARIANTE 5 DI PI COMPRESA	70
Art. 41.1 - Parametri urbanistico – edilizi	70
Art. 41.2 - Volume e altezza del fabbricato.....	71
Art. 41.3 - Distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade	73
ART. 42 - DEFINIZIONI UNIFORMI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI QUELLE CON IL “S1” DI CUI ALL’ALLEGATO A DEL REC APPLICABILI AGLI INTERVENTI DALLA VARIANTE 6 DI PI	75
ART. 43 SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA	79

Allegati alle Norme tecniche Operative:

Allegato 1 alle N.T.O.: Fabbricati non più funzionali all'attività agricola

Allegato 2 alle N.T.O.: Proposta formulata da privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004

Allegato 3 alle N.T.O.: Valori oggetto di tutela: edifici di valore storico-architettonico-monumentale

Allegato 4 alle N.T.O.: Schede Tecniche progettuali - Attività produttive confermate