studio associato
MORO

STUDIO ASSOCIATO MORO
Via San Carlo Borromeo, 52
36061 BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Tel. e Fax 0424 31130
info@studioassociatomoro.com
www.studioassociatomoro.com
c.f. e p.iva 02980420240

MAURO MORO
geometra

MAURO ZANCHIN
ingegnere
Via Julia, 18
36060 Romano d'Ezzelino (VI)
Tel. 348 0025064
m.zanchin@alice.it

COMUNE DI ROSSANO VENETO
PROVINCIA DI VICENZA

LAVORO
PIANO DI RECUPERO "SANDRI"

ELABORATO
ESTRATTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

COMMITTENZA

SANDRI MIRKO
Quartiere Generale Giardino, 11/B – 36028 Rossano Veneto (VI)

TRENTO RUGGERO
Quartiere Generale Giardino, 27 – 36028 Rossano Veneto (VI)

I TECNICI

GEOM. MAURO MORO

ING. MAURO ZANCHIN

DATA
16.02.2022

Art. 1 *Disciplina urbanistica e norme di attuazione*

1. Il Comune di Rossano Veneto attua la pianificazione del proprio territorio con il Piano Regolatore Comunale (PRC), ai sensi dell'art. 12 della LR n. 11/2004. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio e dal Piano degli Interventi (PI), che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza ed in attuazione del PAT. Tutti gli interventi sul territorio comunale fanno riferimento al PAT e al PI.

2. Ai sensi dell'articolo 12.3 della LR 23 aprile 2004 n. 11, il Piano degli Interventi (d'ora in poi "PI") è lo strumento urbanistico che, in attuazione del PAT disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica, nel territorio comunale di Rossano Veneto.

3. Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

Art. 2 *Elaborati di P.I.*

1. Gli elaborati che compongono il PI, oltre a contenuti di carattere prescrittivo, riportano proposizioni con valore di indirizzo o direttiva al fine di orientare l'operato dell'Amministrazione comunale e dei privati nello spirito della norma, in sede di rilascio del permesso di costruire.

2. La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati elencati nel presente articolo. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

Elenco elaborati del PI

1. Relazione;
2. Elaborati grafici intero territorio comunale scala 1:2000;
3. Norme Tecniche di Attuazione;
4. Prontuario per la qualità architettonica, la mitigazione ambientale e l'efficienza energetica;
5. Registro dei Crediti Edilizi;
6. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

Schede Norma

3. Le Schede Norma sono finalizzate ad indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno.

4. Esse riguardano gli Accordi pubblico-privato.

5. Nelle Schede Norma hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione delle aree.

6. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla localizzazione delle funzioni di interesse pubblico. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate, salvo i casi nei quali le quantità di superfici per standard siano inferiori alla dotazione minima prevista per legge, che deve comunque essere garantita.

7. Dopo l'adozione delle Schede Norma e fino alla loro definitiva approvazione, per gli edifici compresi nelle aree assoggettate a tali Schede sono consentiti:

a) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni residenziali;

b) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a) e b) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni produttive e quelli finalizzati all'adeguamento alle norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.

Art. 3 *Criteri e modalità di perequazione*

1. Il PI introduce, quale disciplina di principio, la necessità di ripartire le previsioni edificatorie, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto:

- della disciplina urbanistica pre-vigente;
- dell'edificazione esistente legittima;
- del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

2. Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, che si traducono nella redazione di interventi per coordinare le trasformazioni dei suoli.

3. Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree dove realizzare nuovi interventi o riqualificazione dell'esistente, in coerenza con il PAT e nel rispetto del dimensionamento previsto per gli ATO e della Superficie Agricola Trasformabile, invitando i proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento, nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/04.

4. Le valorizzazioni immobiliari generate dagli accordi di cui ai punti precedenti sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.

5. Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri concessori e le obbligazioni vigenti, ed è stabilito in misura non inferiore al 50% del valore immobiliare conseguibile per effetto del comma 4, con possibilità di riduzione per il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i figli;
- risanamento e bonifica ambientale; o riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme sanitarie;
- realizzazione di opere e servizi di rilevante interesse pubblico.

6. Per incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i figli, la percentuale del contributo straordinario potrà scendere fino al 10%, mediante sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica da allegare all'accordo di cui ne diventa parte integrante, e mantiene una validità di 10 anni dall'ottenimento del certificato di agibilità. Il soggetto attuatore ha facoltà di rescindere dalla riduzione dell'importo del contributo straordinario e dal conseguente impegno, tramite un nuovo accordo sostitutivo, nel quale viene previsto il versamento al Comune della differenza rispetto al contributo completo attualizzato e con l'approvazione del nuovo accordo in Consiglio Comunale.

7. In conformità al provvedimento apposito di Giunta Comunale, gli accordi ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 per esigenze familiari, potranno ottenere la riduzione del contributo perequativo al 15%, purché il terreno sia in proprietà da oltre 3 anni o l'intervento sia attuativo di un credito edilizio. Se il terreno risulta in proprietà da oltre 2 anni il contributo perequativo sarà ridotto alla percentuale del 20%, mentre se il terreno risulta in proprietà da oltre 1 anno sarà pari al 30%. Per i casi non elencati il contributo sarà pari al massimo stabilito dal comma 5 del presente articolo.

8. Vista la quantità di S.A.U. di cui l'Amministrazione può disporre nei 10 anni di validità del PAT, si ritiene prioritaria la trasformazione dei suoli per soddisfare le esigenze di reale occupazione degli edifici residenziali. Pertanto tutte le trasformazioni dei suoli che incidano sul consumo di S.A.T. devono essere accompagnate da atto unilaterale d'obbligo che ne vincoli la proprietà per 10 anni dall'ottenimento del certificato di agibilità.

9. I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici). La possibile utilizzazione dei proventi è individuata all'interno degli strumenti attuativi, ed evidenziata in sede di Piano finanziario; in caso di interventi consentiti con modalità diretta, la destinazione dei proventi è individuata contestualmente all'approvazione del progetto.

10. Tutti gli interventi di perequazione che riguardano accordi pubblico-privato devono contenere:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana riferiti al bilancio pluriennale comunale e al programma triennale delle opere pubbliche;
- la quantità massima di S.A.U. trasformabile, nel rispetto della quantità massima complessiva prevista dal PAT;
- le destinazioni d'uso e i parametri dimensionali;
- lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo con i seguenti contenuti minimi:

- modello economico dimostrativo della valorizzazione immobiliare, dato dalla differenza tra il valore immobiliare dell'area con il carico urbanistico attribuito a seguito dell'accordo e il valore attuale dell'area. Come riferimento si assumono i parametri riferiti agli Ambiti Territoriali Omogenei, così come proposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e assunti dalla Giunta Comunale;
- garanzie di carattere finanziario o la realizzazione preventiva dell'opera;
- tempi e fasi per la realizzazione dell'intervento;
- previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti.

11. Prima dell'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, i soggetti titolari delle proposte di accordo ex articolo 6 LR 11/04, devono presentare gli atti unilaterali d'obbligo, registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti.

12. In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI. L'Accordo decade comunque se non viene registrato e trascritto prima della deliberazione della Giunta Comunale che modifica i parametri economici di riferimento per la valorizzazione immobiliare, e comunque trascorsi 12 mesi dall'approvazione della variante al PI.

13. Eventuali accordi successivi alla redazione del presente PI potranno essere accolti dal Consiglio Comunale solamente ove non in contrasto o in variante rispetto alle previsioni del PAT.

Art. 4 *Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)*

1. Ai sensi degli Artt. 13 e 31 della LR 11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI recepisce dal PAT per ogni ATO la capacità insediativa e la dotazione di standard, nonché il valore complessivo della superficie agricola trasformabile.

2. Il PI può prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altre ATO limitrofe nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo.

Art. 5 *Suddivisione funzionale del territorio*

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

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
- a. Residenziali di interesse storico - ambientale (A)
- b. Residenziali di completamento (B, C1.1, C1.2)
- c. Ristrutturazione urbanistica (B1)
- d. Residenziali di espansione (C2)

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- e. zone produttive (D1, D2, D3, D4, D5, D6)

ZONE AGRICOLE
- f. zona agricola (E)

ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO
- g. attrezzature per l'istruzione
- h. attrezzature di interesse comune
- i. aree a verde pubblico, a parco e attrezzate per il gioco e lo sport
- j. aree a parcheggio

AREE A VERDE PRIVATO

ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Per ogni zona e sottozona le presenti norme di P.I. prescrivono:

1) Destinazioni d'uso principale (D.P.) e destinazioni d'uso secondarie (D.S.); le destinazioni d'uso secondarie (D.S.) non dovranno superare, complessivamente, il 30% della capacità edificatoria massima del lotto.
2) Modi di intervento
3) Parametri edificatori

4) Caratteri degli interventi

Per tutti gli edifici esistenti, il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione e i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

Art. 6 *Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri*

A completamento dei parametri di cui all'art. 2 del Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET), gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.I. sono così determinati:

1. Nuova unità abitativa

Per essere tale deve essere composta almeno da una stanza e da un servizio igienico, entrambi con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta di accesso ed avere una dimensione minima di mq 28 per una persona e mq 38 per due persone.

2. Densità territoriali di zona e densità fondiarie negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo

Nel calcolo devono essere computati anche i volumi delle costruzioni esistenti che vengono mantenute.

Ai fini della verifica della densità del presente articolo, il volume edilizio include nel computo le superfici di cui all'art. 3 "Volume Utile dell'edificio (Vu)" del Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET).

3. Superficie per spazi pubblici (Ssp)

Misura in mq la superficie destinata a spazi pubblici, al netto delle zone destinate alla viabilità, indicate direttamente nelle tavole grafiche del PI o dalle strade esistenti e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona. Gli spazi pubblici comprendono:

a. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);

b. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).

4. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)

Ai sensi dell'atto di indirizzo alla LR 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione primaria:

a. strade residenziali;
b. spazi di sosta o di parcheggio;
c. fognatura;
d. rete idrica;
e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
f. pubblica illuminazione;
g. spazi di verde attrezzato;
h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

5. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

Ai sensi dell'atto di indirizzo alla LR 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione secondaria:

a. asili nido e le scuole materne;
b. scuole dell'obbligo;
c. strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
d. mercati di quartiere;
e. delegazioni comunali;
f. chiese ed altri esercizi per servizi religiosi;
g. impianti sportivi di quartiere;
h. aree verdi di quartiere;
i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi, liquidi, e bonifica di aree inquinate.

Art. 7 *Utilizzazione degli indici*

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che sono conservate.

Art. 8 *Distanze*

1. La definizione e la misurazione delle distanze fa riferimento all'articolo 2 del Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET).

2. In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi, con particolare riferimento ai Piani di Recupero nelle zone del centro storico.

Distanze tra edifici

3. Ai sensi dell'art. 9 del DM 1444 le distanze minime omogenee sono stabilite come segue:

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

   b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari a ml 10; nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

4. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza massima di m 2,50 dal piano campagna.

5. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

   - m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
   - m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
   - m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

6. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

7. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

   a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10;

   b) a m. 5 in ogni altro caso.

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

Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici

9. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.

10. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Distanza dal confine stradale ai sensi del nuovo codice della strada

11. All'interno del perimetro dei centri abitati le distanze minime dei fabbricati prospettanti strade, come definite dal vigente Codice della Strada, devono corrispondere a:

- possibilità di operare in adiacenza per le ZTO A;
- ml 7,50 dalla strada per le ZTO B, C, F;
- ml 10,00 dalla strada per le ZTO D,

fatti salvi maggiori distacchi previsti da normative sopravvenienti e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

12. All'esterno del perimetro dei centri abitati, le distanze minime dei fabbricati dalle strade da applicare al di fuori del perimetro di centri abitati sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione, in riferimento alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento.

13. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del DM 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.

Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

14. I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature; dette costruzioni devono ottenere la concessione idraulica da parte della autorità competente. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 49 e 50 delle presenti norme. Le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio dello scolo d'acqua a non meno di m 4,00 e devono ottenere l'autorizzazione idraulica da parte dell'autorità competente.

Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche

15. Le cabine elettriche di distribuzione possono essere costruite ad una distanza dai confini non inferiore a m. 1,50, salvo allineamenti con vani tecnici esistenti.

16. Entro le fasce di rispetto stradale e ferroviario, potranno sorgere cabine elettriche, telefoniche e di decompressione gas ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal limite di proprietà delle suddette infrastrutture, previo parere dell'autorità competente.

Edifici esistenti posti a distanze inferiori e allineamenti

17. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti commi, possono essere ampliati in conformità agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, fatti salvi gli eventuali necessari nulla osta da parte degli Enti competenti.

18. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

a. pericolo per la circolazione;
b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

19a. Per interventi di nuova edificazione che interessano le ZTO B e C1 poste all'interno dei centri abitati, in adiacenza a strade in cui sia già esistente un allineamento degli edifici esistenti, anche con distanza dalla strada inferiore a quella dei commi precedenti, è possibile edificare mantenendo l'allineamento preesistente.

Distanze allevamenti a carattere familiare

19. Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n. 1404 e s.m.i.

20. Distanza minima dai confini di proprietà: m 10,00.

21. Distanza minima tra fabbricati: m 15,00.
Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.
È ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

22. Distanza minima dai limiti di zona: m 10,00.

Distanze allevamenti a carattere non intensivo

23. Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n. 1404 e s.m.i.

24. Distanza minima dai confini di proprietà: m 25,00.

25. Distanza minima tra fabbricati: m 30,00.
Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.
È ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

26. Distanza minima dai limiti di zona: m 50,00.

27. Concimaie e vasche di stoccaggio: gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e vasca di stoccaggio delle deiezioni.

Art. 9 *Destinazioni d'uso*

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio od una singola unità.

2. La destinazione d'uso attribuibile agli immobili o a parte di essi, deve risultare compatibile con la classificazione di zona, con il grado di tutela attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano degli Interventi.

3. Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dal permesso di costruire, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento, oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato. I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.

4. Ai fini delle presenti norme sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

a. **Residenziale:** qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti ecc.).

b. **Produttiva:** gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;

c. **Turistica:**
   - le strutture ricettive descritte all'art. 6 della legge 15.5.83, n. 217 e della L.R. 27/06/1997, n. 26 ad eccezione degli alloggi agro-turistici classificati tra le destinazioni rurali;
   - i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 31/84;
   - gli ostelli della gioventù, i rifugi alpini, le pensioni e le locande.

d. **Commerciale-direzionale:** sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolge:
   - commercio al minuto - esercizio di vicinato;
   - commercio - medie struttura di vendita;
   - commercio - grandi strutture di vendita;
   - commercio all'ingrosso;
   - locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;
   - ristoranti e trattorie;
   - locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche;
   - locali per giochi, cure fisiche, ecc.;
   - ambulatori medici e di analisi;
   - studi professionali, agenzie (immobiliari, di viaggi, di pubblicità);
   - banche;
   - sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
   - chioschi ed edicole;
   - rimesse di autoveicoli, noleggi, servizi taxi.

e. **Rurale:** sono i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo rustico e all'agriturismo.

f. **Servizi:** le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni. Sono inoltre compresi:
   a) i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi, ecc.;

b) gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza solo locale o sovracomunale;

c) le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque;

d) le strutture autorizzate ai sensi dell'art. 76 della L.R. 27.6.85, n. 61.

Le destinazioni d'uso a "servizi" di cui ai punti a), b) c) e d) sopradescritti non sono classificabili tra le zone territoriali omogenee "F" di cui al punto 5 art. 4 del D.L. 1444/1968; tali servizi non rientrano nemmeno tra gli spazi pubblici di cui all'art. 3 del citato D.L. 1444/1968, a meno che non venga stipulata con il Comune una convenzione che preveda l'accesso a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo; possono essere consentiti gli abbonamenti, ma non è consentito il rilascio di tessere annuali.

5. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario o custode.

6. Per tutti gli edifici esistenti sono ammessi usi diversi rispetto alla destinazione esistente, senza che ciò comporti necessità di variazioni alla stessa, purché il carico urbanistico della destinazione corrispondente al nuovo uso non sia superiore di quello della destinazione esistente.

Art. 10 *Zone residenziali - Disposizioni generali*

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

- sono sempre consentiti esercizi di vicinato con superficie non superiore a 250 mq. Nella Zona A sono ammesse medie e grandi strutture di vendita. A riguardo dei vincoli di natura urbanistica, le aree a servizi, per le medie strutture devono rispettare quanto disposto dalla L.R. 50/2012;
- magazzini e depositi commerciali esclusi quelli all'ingrosso;
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ballo, sport, ecc.;
- attrezzature e impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

2. Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti il volume lordo non deve superare i mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250. Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.

3. Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, locali di spettacolo ed intrattenimento e circoli privati che comportino una affluenza maggiore di 99 persone, ecc.;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4. Sono escluse le attività insalubri di 1a classe nel rispetto della normativa ambientale che prevede gli specifici adeguamenti di legge.

5. Per le nuove costruzioni o ristrutturazioni di fabbricati a destinazione residenziale nelle zone A ed E, devono essere previste solo logge escludendo aggetti e sporgenze con dimensioni superiori a cm. 50. Tale norma non si applica alle coperture. Nelle zone B sono consentite sporgenze fino ad un massimo di ml 1,50 dal filo esterno dell'edificio.

6. Gli interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo potranno essere autorizzati solo a condizione che l'edificio oggetto di intervento sia stato legittimamente assentito. Si considerano tali tutti gli edifici ultimati alla copertura entro il 01/09/1967.

7. In deroga alle destinazioni impartite nei successivi articoli sono ammesse destinazioni diverse definite dai singoli accordi predisposti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

Art. 11 *Zona Omogenea A di interesse storico - ambientale*

1. Le presenti norme tecniche di attuazione sono rivolte alla conservazione e valorizzazione di tutte quelle parti del tessuto edilizio urbanistico aventi particolare interesse storico - architettonico - artistico e pregio ambientale presenti nel territorio comunale di Rossano Veneto.

2. Si individuano le seguenti sottozone:

   A/1 Centro storico Comprende gli insediamenti maggiori di valore storico - ambientale, aventi originariamente carattere urbano.

   A/2 Ambiti di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al centro storico Comprende i complessi e gli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, esterni al centro storico, per i quali definisce inoltre l'ambito della Z.T.O. A/2, comprendente, oltre agli edifici medesimi, le relative aree di pertinenza.

3. Ai sensi dell'art. 23bis del DPR 380/2001, all'interno delle zone A sono individuate con apposita grafia, nelle tavole di piano, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

4. Nelle zone A che risultano escluse dall'apposita individuazione di cui al comma precedente, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione.

Art. 12 *Zona Omogenea A/1 - Centro storico del capoluogo*

1. La zona del centro storico di Rossano, delimitata con apposita simbologia nelle tavole di Piano, comprende l'ambito urbano caratterizzato da numerosi edifici di interesse storico-ambientale regolamentato specificamente ai fini della conservazione e ripristino del tessuto esistente.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

   D.P. Residenza di qualsiasi tipo

   D.P. Negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.

   D.P. Studi professionali e commerciali

   D.S. Laboratori per artigianato di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di mq. 200 di superficie utile

   D.S. Attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo)

   D.S. Autorimesse pubbliche e private

   D.P. Uffici di interesse pubblico

   D.P. Tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili

3. **Stralciato**

D.S. Magazzini e depositi commerciali

D.S. Laboratori per artigianato di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di mq 250 di superficie utile e/o un volume massimo di 1000 mc

D.S. Attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo)

D.P. Autorimesse pubbliche e private

D.S. Uffici di interesse pubblico

D.P. Tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili

2. È ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da annesso rustico o allevamento aziendale a residenza solamente per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T.

3. Per tutti gli edifici confinanti con zone agricole è ammesso l'utilizzo per finalità agrituristiche e, solamente per le parti non residenziali, l'utilizzo come annessi rustici.

4. **Modi di intervento:** premesso che per i fabbricati vincolati dalla Sopraintendenza restano valide le norme del D.Lgs. 42/04, sono ammessi, per gli edifici ricadenti all'interno della Z.T.O. A/2, i seguenti interventi:

5. **Complessi o edifici isolati di interesse storico, architettonico, ambientale**

Tipo a) è sempre ammessa la manutenzione ordinaria.

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di Piano in scala 1:2000, le prescrizioni date dagli eventuali relativi gradi di intervento ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo.

Tipo c) con intervento urbanistico attuativo (P. di R.): gli interventi dai tipi "a" e "b", anche per la demolizione e ricostruzione, se prevista.

6. **Edifici contigui agli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, interni alle Z.T.O. A/2**

Gli interventi devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli altri edifici di interesse culturale; a tal fine il Sindaco può imporre altezze, distacchi ed allineamenti, nonché l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

Tipo a) sono ammessi, nel rispetto dell'eventuale grado di intervento, per gli edifici con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"; per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Nel caso di ristrutturazione edilizia globale di edifici esistenti è consentito il mantenimento del volume esistente.

7. **Parametri edificatori**

L'indice fondiario di edificabilità non può risultare superiore a quello esistente.
L'altezza non può risultare superiore alle preesistenze.

8. **Tutela e riqualificazione degli spazi esterni**

Può essere prescritta, in sede di rilascio del titolo abilitativo, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

I confini della zona, per quanto riguarda gli spazi non edificati e per gli eventuali annessi o parti di edifici e/o manufatti interni al perimetro di zona, possono essere considerati orientativi e sono modificabili con deliberazione di Consiglio Comunale, sulla base di reali connessioni funzionali e formali in sede di progetto edilizio, senza costituire variante al Piano.

Art. 15 *Zona Omogenea B*

1. Riguarda parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui, al momento dell'adozione del Piano risultano verificate le seguenti condizioni:

- esistenza delle principali opere di urbanizzazione;
- densità territoriale non inferiore a mc/mq 1,50;
- superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria.

2. Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

   D.P. Residenza di qualsiasi tipo

   D.P. Studi professionali e commerciali .

   D.S. Negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.

   D.S. Laboratori per artigianato di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di mq 250 di superficie utile

   D.S. Attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo)

   D.P. Uffici di interesse pubblico

   D.P. Tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili

3. **Modi di intervento**

In questa zona il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto della vigente legislazione;
- di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, se regolarmente assentiti, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con indice superiore a quello di zona alla data di adozione del P.A.T., purché autorizzate;
- per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria;

Tipo b) nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, nel rispetto dell'indice fondiario di zona.

Nel caso di ristrutturazione edilizia parziale di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

Per gli edifici esistenti è comunque ammesso un aumento del volume esistente fino ad un massimo di mc 30 per ogni unità abitativa, per dimostrate esigenze igienico - sanitarie o funzionali, anche oltre l'indice di zona. Per tale aumento, in sede di rilascio del provvedimento edilizio, dovrà essere corrisposto il contributo perequativo definito al comma 5 dell'art. 3.

Nel caso di demolizione e ricostruzione va rispettato l'indice di zona prescritto nel Repertorio Normativo.

Tipo c) secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 12 qualora gli edifici risultino numerati.

4. **Parametri edificatori**

Indice di edificabilità fondiaria: 1,5 mc/mq.
Altezza massima: m 9,50.

Art. 16 *Zona Omogenea C1.1*

1. Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate.
2. Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

   D.P. Residenza di qualsiasi tipo

   D.S. Negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.

   D.S. Studi professionali e commerciali

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- la tutela degli aspetti naturali del territorio storico;
- il divieto di smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

4. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

5. Fino all'approvazione del P.I., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché l'eliminazione delle superfetazioni incongrue.

Art. 39 *Pertinenze scoperte da tutelare*

1. Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista nell'area pertinenziale e/o nei contesti figurativi potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo e/o come credito edilizio senza cessione dell'area ma come vincolo di inedificabilità sulla stessa.

Art. 40 *Modalità e strumenti di attuazione del Piano*

1. Il PI si attua per intervento edilizio diretto o per intervento indiretto, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

2. Per interventi edilizi diretti (IED) si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.

3. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PI all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (SUA), di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale. I SUA sono:

a. piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
b. piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
c. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
e. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni.

4. Per tutti gli interventi di attuazione del PI valgono le disposizioni normative di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT.

5. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà del Comune far ricorso al Piano Guida, di cui all'articolo 41, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse componenti, in assenza di tali strumenti.

6. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente PI sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, delle acque, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgano sugli strumenti urbanistici comunali.

Art. 41 *Modi di intervento*

Interventi diretti

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

2. Sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, preventivamente richiesti dal PI, gli interventi:

a) sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dagli articoli 31, 32 e 34;

b) di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzarsi nel contesto dell'intervento diretto.

Interventi indiretti

3. Il PI definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.

4. L'ambito territoriale dei singoli strumenti urbanistici attuativi è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale prima della formazione dello strumento attuativo. La determinazione degli ambiti comprende:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal PI all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

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

6. Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, si fa riferimento a:

- **volume lordo** per gli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante insediabile una quantità di volume in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano, alla carenza pregressa di standard e alla tipologia degli interventi previsti, con un valore compreso tra 100 e 270 mc di volume edificabile, con un minimo di 1 posto pubblico per unità immobiliare. Il PI assume il valore di volume lordo per il calcolo degli standard urbanistici come valore minimo (100 mc) e medio (270 mc calcolato dal PAT come valore medio comunale) e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n. 11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.
- **superficie lorda di pavimento** per le attività direzionali e commerciali;
- **superficie territoriale di zona** per le attività artigianali e industriali.

7. Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

8. Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del PI, il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali viene redatto un Piano Guida con funzione di coordinamento urbanistico, sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 42 *Dotazione di standard negli Interventi diretti*

1. Il presente articolo disciplina la dotazione di spazi aperti al pubblico da destinare a sosta dei veicoli negli Interventi diretti.

2. Per gli spazi a parcheggio di cui al presente articolo dovrà essere prevista la cessione gratuita ovvero il vincolo di destinazione all'uso pubblico attraverso la stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, con facoltà del Comune, se necessario, di registrarlo e trascriverlo. È facoltà del Comune autorizzare particolari modalità di fruizione dei parcheggi (sorveglianza, chiusura, manutenzione) in relazione all'attività effettivamente svolta e all'organizzazione dell'intorno edificato.

3. Gli spazi ad uso pubblico dovranno essere realizzati all'esterno di eventuali recinzioni che delimitino la pertinenza dell'insediamento. Nel caso in cui, per valutazioni tecniche di opportunità non siano da realizzarsi, in quanto preferibile una loro aggregazione ad altra iniziativa o risulti già sovrabbondante la dotazione locale, oppure nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperirli, il responsabile del servizio potrà richiedere di convenire alla parziale o totale monetizzazione delle relative aree.

4. STRALCIATO

Insediamenti residenziali

a) Nuovo insediamento

5. Nei nuovi insediamenti residenziali devono essere previste aree da destinare a parcheggio aperto al pubblico nella misura di mq. 5 ogni 120 mc. di costruzione (con un minimo di mq. 15).

6. Nel caso di interventi plurifamiliari (da quattro alloggi in su), la predetta dotazione dovrà essere aumentata di 1 posto auto ogni due unità (con un minimo di mq. 15).

7. La disposizione dei posti auto non deve pregiudicare la fruizione di accessi carrai e/o pedonali.

8. Nel computo delle cubature da considerare per il calcolo dei parcheggi pubblici sono escluse le sole cubature destinate a garage coperto pertinenziale all'abitazione.

b) Ampliamenti e ristrutturazioni

9. Nel caso di interventi edilizi di ampliamento e ristrutturazione, si dovrà tenere conto delle seguenti condizioni:

- Con aumento delle unità immobiliari: devono essere previste aree da destinare a parcheggio aperto al pubblico nella misura di mq. 5 ogni 120 mc (si conteggia tutta la volumetria esistente e di progetto) di edificio.

- Senza aumento delle unità immobiliari: un posto auto aperto al pubblico con un minimo mq. 15, o eventuale monetizzazione nei casi in cui il parcheggio non sia individuabile.

10. Gli interventi di ampliamento e ristrutturazione che non prevedono aumenti di volume complessivamente superiore a 100 mc e aumento di unità immobiliari, non sono sottoposti all'obbligo di reperire spazi pubblici a parcheggio (non richiedono la monetizzazione).

11. Nel computo delle cubature da considerare per il calcolo dei parcheggi pubblici sono escluse le sole cubature destinate a garage coperto pertinenziale all'abitazione.

c) Cambio di destinazione d'uso con o senza opere

12. La dotazione di spazi pubblici nel cambio di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, riferito ad immobili esistenti nelle ZTO A, B e C, sarà monetizzata nei casi previsti dal comma 3 del presente articolo.

13. La dotazione di spazi pubblici deve essere riferita alla nuova destinazione d'uso. Tale intervento verrà inteso come nuovo insediamento.

14. Nel computo degli standard dovuti, potranno essere inclusi spazi già esistenti.

15. Ove previsto dal PI, nelle ZTO B, C e D l'insediamento di medie strutture commerciali è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi, nella misura indicata dalla LR 50/2012.

Art. 43 *Dotazione di standard negli Interventi indiretti*

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio a cui attenersi in sede di redazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi.

2. In relazione alla definizione del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e all'articolo 31 comma 3° della LR 11/2004, le dotazioni minime di standard per le zone residenziali sono le seguenti:

Zone residenziali:
Standard primari 10 mq/abitante
Standard secondari 20 mq/abitante

Per le zone produttive, ai sensi dell'articolo 31 comma 3b della LR 11/2004:

Zone produttive:
Standard primari e secondari 10% Sf

3. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare, ai sensi dell'articolo 31 comma 2e della LR 11/2004.

4. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, così come stabilito dalla LR 11/2004 art. 32, salvo quanto previsto al comma 2 della normativa regionale.

5. Gli insediamenti per attività di carattere turistico-ricettivo sono normati dall'apposita legge Regionale di settore.

6. Fermo restando quanto previsto dalla LR 50/2012 e successive modificazioni, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla LR 11/2004 e precisamente:

a. relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;

b. relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc, oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

7. Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate grandi strutture di vendita o medie strutture di vendita come individuate dalla LR 50/2012, il soggetto interessato deve reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto stabilito dalla apposita norma di settore.

8. In caso di ampliamento, le quantità stabilite sono rapportate alla sola superficie ampliata.

9. Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, come sopra definite, le aree devono essere reperite in sede di strumento attuativo.

10. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

11. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del PI.

Art. 44 *Modalità per la realizzazione degli standard*

1. Ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, le dotazioni di spazi pubblici sono ottenute mediante cessione di aree o vincolo di destinazione su di esse e sono quindi costituite da aree pubbliche e/o da aree private vincolate ad uso pubblico.

2. Nelle ZTO D il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico e a parcheggio.

3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica od assimilabili, la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona.

4. La tariffa di monetizzazione per ogni mq di standard non reperito sarà determinata dalla Giunta Comunale, tramite apposita delibera, su apposita istruttoria dell'Ufficio Tecnico.

5. L'importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dovuti.

6. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA.

7. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere alberate con piante di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

8. Nel caso di PUA che non prevedono la realizzazione di aree per standard secondari gli oneri vengono monetizzati sulla base di apposita deliberazione adottata dal Comune. Il Comune si riserva di individuare gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal PI. Tale facoltà è ammessa anche nelle ZTO A per gli standard primari.

9. In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso, nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica di progetto e la dotazione teorica preesistente. Per gli interventi indiretti, il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo della dotazione di parcheggi privati deve essere effettuato per singola Unità edilizia. In ogni caso, il calcolo deve essere effettuato distintamente per i parcheggi privati e i parcheggi pubblici: eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

Art. 44bis *Diritto ai punti di ricarica per le auto elettriche*

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista dal 01.06.2014, per gli edifici di nuova costruzione o cambi d'uso ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i gli analoghi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno.

2. Nelle more delle nuove disposizioni urbanistiche regionali che indichino la quantità di standard minima per la dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica a corredo delle attività commerciali, terziarie e produttive di nuovo insediamento, deve essere prevista la posa di cavi elettrici a corredo di tutte le aree di parcheggio di cui al comma 1, e una dotazione di colonnine di ricarica almeno per il 5% dei posti auto dei parcheggi, coperti o scoperti, ed a tutti i box auto chiusi (quantità arrotondata al numero intero superiore).

3. Per la dotazione della tecnologia (tipologia di presa, potenza, tipologia di ricarica ed eventuale card necessaria per l'accesso) si fa riferimento al Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (PNire), di cui alla Legge del 7 agosto 2012, n. 134, convertito con Decreto legge 22 giugno 2012, n. 83, recante Misure urgenti per la crescita del Paese.

Art. 45 *Parcheggi privati*

1. I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali, e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare.

2. I parcheggi privati possono essere ricavati all'interno della superficie fondiaria degli edifici cui sono asserviti, e con priorità nel sottosuolo corrispondente alla superficie coperta; possono essere altresì ricavati su altre aree private che non facciano parte del lotto, a distanza non superiore a m. 100, misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio.

3. Le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti di Enti sovraordinati, sono così definite:

a. per fabbricati residenziali: due posto auto con superficie complessiva non minore di mq 25, di cui almeno uno ricavato all'interno del fabbricato, per ciascun alloggio e comunque con una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di volume urbanistico; per gli edifici posti in zona B, C ed E la dotazione minima di parcheggi privati deve essere prevista anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comporti aumenti di superficie utile o cambi di destinazione d'uso;

b. per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 20 per ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di superficie utile;

c. per attività commerciali con superficie utile di vendita inferiore a mq 250: mq 40 ogni mq 100 (o frazione di 100) di Superficie Utile di vendita;

d. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati;

e. per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 30 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie Utile;

f. per attività direzionali e simili: mq 30 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie Utile;

g. Le quantità di parcheggio sopraindicate si intendono comprensive degli spazi di manovra funzionali all'utilizzo dei parcheggi. Gli spazi di manovra potranno comunque essere computati per quantità maggiori della dotazione di parcheggio, fino ad un massimo di 1 mq parcheggio / 1 mq area di manovra.

3a. Le aree destinate ai parcheggi privati, interne od esterne, coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni.

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo di cui all'art. 7 comma 14 delle presenti Norme Tecniche, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1,00 per ogni 10 mc di costruzione oggetto di ristrutturazione. Esclusivamente per gli edifici ricadenti all'interno delle ZTO A e delle ZTO B, nell'impossibilità di reperire tali spazi all'interno della proprietà, le aree a parcheggio privato potranno essere monetizzate secondo le modalità e l'importo da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

5. Esclusivamente per la Zona B la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente punto 3 lettere a., b., c. ed f. nel caso di impossibilità documentata di realizzarli nell'area di pertinenza, potrà essere monetizzata secondo le modalità e per gli importi da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

6. Non sono tenuti a costituire la dotazione di parcheggi gli edifici di cui al precedente punto 3 lettere b., c. ed f. siti in zone A, B e C interessati da interventi di ristrutturazione che non comportino aumento di superficie utile, di unità immobiliari e di cambio di destinazione d'uso, mantenendo la dotazione dello stato di fatto.

7. Negli insediamenti commerciali con esclusiva attività di vendita all'ingrosso, dovranno essere garantite le superfici minime per parcheggi secondo i parametri stabiliti per gli insediamenti industriali.

Art. 46 *Caratteri specifici degli interventi*

Nell'applicazione delle norme generali di zone e di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di progetto relativa ai seguenti caratteri dell'edificazione:

a) Portici

Prescrizione di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe, i portici dovranno essere previsti all'interno del sedime del fabbricato.

b) Percorsi ciclabili e/o pedonali

Tali percorsi sono tracciati indicativi tra punti significativi dell'insediamento urbano. Nelle progettazioni private e pubbliche si dovrà tenere presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento che ne usufruiscono.

Criteri di massima

- La sezione della pista non dovrà essere inferiore a 2,50 metri al fine di consentire il doppio senso di marcia per le biciclette, qualora la sede stradale esistente non consenta l'individuazione di piste ciclabili su sedi proprie, si consiglia di provvedere all'allargamento in fase progettuale dei marciapiedi esistenti sino a portarli almeno a m 2,50, onde permetter un traffico misto pedoni-ciclisti.

- Le piste dovranno essere protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali attraverso la sistemazione di opportune barriere (guardrail, parterre, quinte arboree/arbustive, ecc.).

- La perimetrazione delle piste dovrà essere realizzata con materiali e/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali.

c) **Siepi e cortine arboree**

Da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

d) **Verde pubblico e privato**

Gli interventi di sistemazione a verde previsti all'interno del centro urbano (arredo di parcheggi, strade, giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.), dovranno di massima utilizzare piante autoctone in quanto consentono una migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.
I proprietari di aree non edificate, compresi i lotti interclusi inedificati, dovranno provvedere allo sfalcio dell'erba.
In tali spazi dovrà essere mantenuto comunque un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere.
Le strade private aperte al pubblico transito debbono essere piantumate con le specie arboree consigliate.
Tutte le scarpate dei fossi dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.

e) **Piazze pedonali**

Tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici ferme restando le quantità di P.I.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

f) **Parcheggi**

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi all'interno del contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli e tali da contribuire singolarmente o nel loro insieme, ad arricchire il paesaggio urbano.

A tal fine si propongono i seguenti criteri progettuali:

- La disposizione dei parcheggi deve essere logica e razionale e funzionalmente legata ai percorsi pedonali, per condurre, agli edifici di lavoro, commerciali e di interesse pubblico.
- Gli accessi di disimpegno devono essere ridotti al minimo; si consiglia uno per l'ingresso e uno per l'uscita.
- Il corredo vegetale ed arboreo dovrà rispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali prevedendo almeno una pianta ogni m 2 50.
- L'area può essere delimitata da muretti bassi o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro e all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.
- Le pavimentazioni delle aree di sosta dovranno essere realizzate con materiali permeabili (grigliati) se richiesti.

g) **Viabilità di progetto**

Possono essere modificati i tracciati e le dimensioni nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n. 47/1993. Le viabilità non indicate potranno essere private o condominiali.
Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali di cui ai punti *b, c, f, h, i, l, m,* del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 384 del 27 aprile 1978, Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.

Art. 47 *Tipologie edilizie*

Gli elementi espressi nei grafici sono indicativi per forme, dimensione e ubicazione.
Dovranno essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili.

Unifamiliare: Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica isolata.
Bifamiliare: Tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili.
Schiera: Tipo edilizio caratterizzato da più di due unità architettoniche ripetute e continue.

In linea, a cortina, a corte: Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni.
A torre: Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi serviti da parti comuni a sviluppo verticale.

Art. 48 *Fascia di rispetto stradale*

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI indica la sede viaria, nel caso di interventi di cui esista già il progetto, il presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista ancora un progetto.

2. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante al PI.

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

4. Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/68 e del D.Lgs 285/1992; in esse potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, impianti stradali di distribuzione dei carburanti tipo stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili); è invece espressamente esclusa la localizzazione di depositi permanenti di qualsiasi genere.

5. Per le caratteristiche geometriche progettuali delle strade si rimanda al DM 5 novembre 2001 "Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle strade".

6. Nelle fasce di rispetto stradali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge se ed in quanto applicabili:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali";
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

Art. 49 *Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali*

1. Ai sensi dell'art. 41, lettera g), della LR 11/2004, la rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F) previsti dal PI, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela esistenti alla data di adozione del PI.

2. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc., da ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine, se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze o aggetti.

3. Le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere esistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati ecc.,).

4. In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, salvo quanto autorizzato in deroga dalle autorità competenti del medesimo corso d'acqua.

Art. 81 *Misure di salvaguardia*

1. Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore delle presenti N.T.A. le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Art. 82 *Repertorio normativo*

Legenda		
1.	**MODI DI INTERVENTO**	
	Diretto	Intervento diretto
	S.U.A.	Strumento Urbanistico Attuativo (P.D.L. - P.R. - P.P. - P.E.E.P. - P.I.P.)
	S.U.A. VIG.	Strumento Urbanistico Vigente
2.	**TIPOLOGIA EDILIZIA**	
	U	Unifamiliare
	B	Bifamiliare
	L	Linea - corte - cortina
	S	Schiera
	T	Torre
3.	**PARTICOLARI PRESTAZIONI**	
	I	Industriale
	A	Artigianale
	AS	Artigianale di servizio
	R	Residenziale
	C	Commerciale
	D	Direzionale - commerciale
	SP	Strutture pubbliche e/o di uso pubblico
	RI.CA	Ricettive alberghiere
	AG	Agroindustriale
4.	**CARATTERI DI INTERVENTO**	
	L	Lotto libero
	P	Portici
	Pz	Piazza
	P.p.c.	Percorsi pedonali e/o ciclabili
	S.c.a.	Siepi, cortine arboree