



## COMUNE DI ZANÈ

AREA TECNICA

Via Mazzini, 21 Tel. 0445 385144 Fax 0445 385100

C.F. 00241790245

[www.comune.zane.vi.it](http://www.comune.zane.vi.it) - [ufficio.tecnico@comune.zane.vi.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.zane.vi.it)

ESENTE DI BOLLO

Prot. 4353

Lì 08-04-2025

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(D.P.R. 380 del 06.06.2001 – Art. 30)

#### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- Vista la domanda presentata dall'Ing. CASONATO CARLO con studio a VICENZA, STRADA PELOSA N. 183, pervenuta il 24-03-2025 e protocollata il 25-03-2025 al numero di Protocollo 3769, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Vicenza;
- Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con DGRV n. 808 del 07.05.2012, esecutivo dal 13.06.2012;
- Vista la Variante n. 1 al P.A.T. approvata con delibera di C.C. n. 3 del 10.03.2021, esecutiva dal 27.03.2021;
- Visto il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Zanè approvato con delibera di C.C. n. 2 del 23.03.2016, esecutivo dal 09.04.2016;
- Vista la Variante n. 1 al Piano degli Interventi con adeguamento alla L.R. n. 50/2012 approvata con delibera di C.C. n. 25 del 27.09.2017, esecutiva dal 28.10.2017;
- Vista la Variante n. 2 al Piano degli Interventi approvata con delibera di C.C. n. 22 del 31.07.2019, esecutiva dal 26.09.2019;
- Vista la Variante n. 3 al Piano degli Interventi approvata con delibera di C.C. n. 7 dell'11.03.2020, esecutiva dal 12.05.2020;
- Vista la Variante n. 4 al Piano degli Interventi approvata con delibera di C.C. n. 30 del 29.11.2023, esecutiva dal 06.01.2024;
- Richiamato il decreto sindacale n. 8 del 16.09.2024;
- Visto il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

#### C E R T I F I C A C H E

- i terreni di cui al Fg. 8 mapp. 328 – 1088 – 1395, sezione unica, del Comune di Zanè, ricadono in Zona Territoriale Omogenea **ZONE “C2.6” – ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTA A P.U.A.** di cui agli artt. 11 punto a) -19-20-21-29.B delle Norme Tecniche Operative della Var. n. 4 al P.I.:

- indice territoriale = mc/mq 1,00
- indice di copertura = 30%
- altezza massima = ml. 7,50

I mappali sono interessati dalle previsioni della “Convenzione per Trasformazione Urbanistica Concertata” rogata dal Segretario Comunale di Zanè in data 12/12/2005 rep. 455, registrata all'Ufficio delle Entrate di Thiene il 23/12/2005 serie 1 - n. 1039.

- Si allegano copie delle N.T.O. vigenti.

Si precisa che ai sensi dell'art. 30, 3° comma, del D.P.R. 380/01 il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non interverranno nuove prescrizioni urbanistiche, che possono comportarne la decadenza parziale o totale.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
(Cavedon Arch. Luca)

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE  
(artt. 20, 21 e 24 del D.Lgs. n. 82 del 07/09/2005 e s.m.i.)

**VAR N. 4 PIANO DEGLI INTERVENTI**

**Norme Tecniche Operative**

Comune di Zanè  
*Berti Roberto*



Il Responsabile UTC  
*Arch. Luca Cavedon*

Il Progettista  
*Ing. Livio Campagnolo*

STUDIO CAMPAGNOLO ING. LIVIO  
Via Meucci, 9 36042 Breganze (VI)  
e-mail [info@studiocampagnolo.com](mailto:info@studiocampagnolo.com)

## **Art. 11 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI**

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.

### **a - Zone a destinazione residenziale**

Il P.I., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per le singole ATO, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico non inferiore di 30 m<sup>2</sup>/abitante, valore determinato attribuendo un volume edificabile di 150 m<sup>3</sup> a ciascun abitante teorico. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

- parcheggi pubblici	8	m <sup>2</sup> /ab
- verde pubblico	12,5	m <sup>2</sup> /ab
- attrezzature scolastiche	4,5	m <sup>2</sup> /ab
- attrezzature collettive	5	m <sup>2</sup> /ab

dei quali i primari vengono così stabiliti:

- parcheggi pubblici	7	m <sup>2</sup> /ab
- verde pubblico attrezzato	5	m <sup>2</sup> /ab

L'Amministrazione comunale può motivatamente prevedere una diversa distribuzione degli standards primari, comunque entro i limiti minimi previsti dal D.M. 1444/68.

I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere, oltre alle strade ed alla viabilità in genere, almeno:

- a. la dotazione minima di aree a standard primario;
- b. le aree secondarie, invece, devono essere conferite nell'ambito delle zone già individuate dal P.I.; nel caso in cui, nell'ambito del P.U.A., non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione, in base al corrispettivo dell'indennizzo;
- c. il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/04) è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;
- d. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente i soli piani di recupero e/o particolareggiati nonché per gli interventi su Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti, facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente o, in alternativa, la monetizzazione prevista. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente P.I. per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso



preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

#### **Art. 19 NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1. La realizzazione delle previsioni del P.I. deve rispettare le disposizioni sia sostanziali che procedurali contenute nelle leggi in materia (segnatamente nella L.R. n. 11/04 e, per quanto in essa regolato, nella Legge urbanistica statale 17 agosto 1942, n. 1150, e s.m.i., e nel D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.), oltre le prescrizioni, contenute nel presente P.I.
2. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 50% della potenzialità edificatoria massima consentita, ed il volume che resta rimane a disposizione anche nel caso di interventi conseguenti ad un P.U.A.; l'edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi all'interno di un progetto generale nell'arco di validità del P.I.
3. Per tutti gli edifici esistenti, ma non precedentemente condonati, sono ammesse le trasposizioni volumetriche e riaccorpamenti nell'ambito di pertinenza, finalizzati ad ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico dell'ambito senza variare la volumetria esistente.
4. Possono essere previste le trasposizioni volumetriche, nel medesimo ATO di appartenenza, derivanti dal diritto di costruire di terreni non interessati da trasformazioni urbanistiche; tale possibilità viene finalizzata per ottimizzare, riqualificare ed eventualmente saturare il tessuto urbanistico dell'ATO stesso, senza variare la complessiva volumetria prevista.
5. Qualora un lotto sia interessato da più zone o sottozone di tipo diverso, volume e superficie coperta saranno quelli derivanti dalla sommatoria di quelli realizzabili sulle singole porzioni in relazione ai rispettivi indici di zona, mentre per le altre prescrizioni l'edificazione avverrà in conformità a quelle della zona che interessa la porzione maggiore del terreno medesimo.
6. Con il permesso di costruire il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale integrata, sentita anche l'Amministrazione Comunale, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e la tutela delle caratteristiche architettoniche e/o del particolare pregio storico o ambientale di singoli edifici, anche non soggetti al vincolo di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i. o non specificamente classificati e/o vincolati dal P.I.
7. Nelle zone dove è ammesso l'IED, ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte, etc.), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.
8. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, eventualmente sentito il parere della Commissione Edilizia e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di Piano.
9. Le modificazioni degli usi in atto negli edifici esistenti o parte di essi, sono sempre consentite purché conformi alla normativa di P.I. della zona in cui ricadono e comunque previo adeguamento degli standard necessari alla specifica destinazione.
10. Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di Piano tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione di tipo conservativo superiore a quello indicato.
11. La validità per l'attuazione delle singole aree ha termine dopo 5 anni, e comunque solo dopo tale termine l'Amministrazione potrà modificare l'ambito e far decadere la pianificazione vigente.

12. La documentazione per l'autorizzazione ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di fabbricati esistenti, deve essere corredata di una relazione tecnica che documenti gli adottati interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon proveniente dal sottosuolo. Si segnala in proposito che l'organizzazione mondiale di sanità nella recente pubblicazione del 2009 "Who Handbook on Indoor Radon. A Public Health Perspective", indica di conseguire negli ambienti di vita dei livelli di radon inferiori a 100 Bq/m<sup>3</sup>, e precisa che laddove non risulta possibile rispettare questo limite il livello non deve comunque superare i 300 Bq/m<sup>3</sup>. L'ULSS può esaminare le soluzioni adottate per proteggere dal radon gli edifici in occasione dei pareri edilizi, e fornire indicazioni ai diversi soggetti (progettisti, operatori, etc.) riguardo alle metodologie per mitigare l'immissione di radon.

## **Art. 20 DESTINAZIONI D'USO**

L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone.

Nelle Z.T.O. "A", "B" e "C" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività complementari e pertinenti agli insediamenti residenziali, nella misura massima eventualmente indicata dal Repertorio Normativo, quali:
  - negozi e pubblici esercizi;
  - uffici e studi professionali;
  - agenzie commerciali;
  - alberghi ed esercizi pubblici per la ristorazione;
  - luoghi di divertimento e di svago (teatri, cinematografi, etc.);
  - banche;
  - artigianato di servizio;
  - attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, etc.

Sono altresì ammessi i laboratori e botteghe a carattere artigianale, limitatamente al P.T. e al 1° P., purché, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della eventuale Commissione Edilizia Comunale, non costituiscano attività classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. (testo unico delle leggi sanitarie), rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene, tramite parere dell'ULS competente, ed al decoro dell'abitato e nei limiti di quanto previsto dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

Sono esclusi dalle Z.T.O. "A", "B" e "C":

- attività industriali e artigianali
- stalle, scuderie, allevamento animali, etc.
- magazzini e depositi anche all'aperto
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale delle zone.

Nelle Z.T.O. "D" sono ammesse, articolate in varie specifiche e delimitate zonizzazioni, le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale;
- industriale;
- attività complementari e compatibili;
- direzionale;
- commerciale e tutte le strutture così come definite dalla L.R. 50 del 28 dicembre 2012;
- attività complementari e compatibili;
- infrastrutture di servizio e di supporto alla mobilità, quali stazioni di servizio, autofficine, spazi espositivi, strutture turistico-ricettive e di ristorazione;



- uffici di pertinenza;
- impianti tecnologici;
- locali per l'assistenza e il ristoro degli addetti;
- le residenze, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio, in misura non superiore ad 1 residenza per unità produttiva e con volume massimo complessivo non superiore ad  $\frac{1}{4}$  di quello dell'unità produttiva di riferimento con il limite massimo pari a 500 m<sup>3</sup>;
- le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine.

#### **Art. 21 PARCHEGGI PRIVATI**

1. Gli spazi da destinare a parcheggio privato, coperto e/o scoperto, a servizio degli edifici residenziale di nuova costruzione, o risultanti da intervento di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia comportante aumento o modifica di unità immobiliari rispetto all'esistente, devono avere superficie non inferiore a quella prescritta (1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione ma comunque modulare di 5,00 x 2,50 ml.) dall'articolo 41-sexies della Legge n. 1150/42, come sostituito dal secondo comma dell'art. 2 della Legge 122/89.
2. In aggiunta al suddetto dimensionamento, nelle aree soggette ad intervento edilizio diretto e nei P.U.A. dovrà essere realizzato almeno un posto auto per ciascuna unità abitativa della superficie utile non inferiore 12.50 m<sup>2</sup> (5,00 x 2,50 ml.), con esclusione delle aree di manovra, da ricavarsi nell'area esterna all'edificio, posto in prossimità dell'accesso carraio ed all'esterno della recinzione.
3. Nelle Z.T.O. "A", "B" e "C1", qualora le superfici a parcheggio non potessero essere reperite in prossimità ed in collegamento con strade aperte al transito o date le caratteristiche del sito non se ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero almeno 12.50 m<sup>2</sup>, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, su eventuale conforme parere della Commissione Edilizia, di consentirne la monetizzazione; il corrispettivo della monetizzazione è fissato periodicamente, in concomitanza alla determinazione dei contributi relativi al permesso di costruire, sulla base dei costi sostenuti per il reperimento e la realizzazione di servizi analoghi.
4. In ogni caso gli spazi a parcheggio saranno considerati pertinenti a ciascuna unità abitativa di riferimento.
5. Gli spazi da destinare a parcheggio, comunque della superficie modulare di 5,00 x 2,50 ml., per costruzioni non residenziali sono così regolamentati:
  - a) per le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita, di cui alla L.R. 50/2012 e Regolamento attuativo approvato con D.G.R.V. n. 1047 del 21 giugno 2013, si definisce quanto segue:
    - attività commerciali aventi le dimensioni delle medie strutture: area libera non inferiore a 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della superficie a destinazione commerciale;
    - attività commerciali minori e gli esercizi di vicinato: 70 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie di vendita e comunque almeno un posto auto (5,00 x 2,50 ml.) per ogni esercizio commerciale; in ogni caso la superficie complessiva di parcheggio non potrà essere inferiore a 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> di superficie a destinazione commerciale.
  - b) per le attività alberghiere un posto auto ogni camera e comunque non meno di 15,00 m<sup>2</sup>, ogni 100,00 m<sup>2</sup> (o frazione) di superficie utile;
  - c) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili non inferiore a 70,00 m<sup>2</sup> ogni 100,00 m<sup>2</sup> (o frazione) di superficie utile;
  - d) per le attività direzionali e simili non inferiore a 50,00 m<sup>2</sup> ogni 100,00 m<sup>2</sup> (o frazione) di superficie utile.

Nelle aree suddette, oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla



manovra ed a richiesta del Comune, le aree destinate a parcheggio privato dovranno essere vincolate all'uso con costituzione di apposito vincolo e/o di servitù tramite apposito atto registrato e trascritto.

## **Art. 29 Z.T.O. "C"**

### **1 - Generalità**

Comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati, oppure sono parti destinate a nuovi insediamenti residenziali. Le **Z.T.O. "C"** sono articolate in due distinte sottozone "**Sottozona C1**" e "**Sottozona C2**".

### **2 - Attuazione del P.I.**

Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto I.E.D. e attraverso P.U.A. Gli P.U.A. devono interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.I.

Il P.I., per gli ambiti urbani la cui trasformazione deve essere oggetto di un P.U.A., può prevedere, all'interno dei perimetri di questi, la localizzazione delle zone a verde e delle eventuali attrezzature di zona. Per gli stessi ambiti il P.I. può altresì dare indicazioni relative all'assetto viabilistico e alla localizzazione delle zone per il verde attrezzato. Le aree destinate alle infrastrutture viarie, a parcheggio, a verde pubblico attrezzato, comprese all'interno dei perimetri dei P.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione del volume edificabile.

L'insieme delle aree per il verde attrezzato e/o a parco, incluse nei perimetri dei singoli P.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di area verde da cedere al Comune.

### **3 - Disposizioni generali**

Prima dell'approvazione dei P.U.A., negli edifici eventualmente esistenti nelle sottozone C2, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione con il mantenimento delle funzioni esistenti, se residenziali.

### **4 - Distanza dai confini di proprietà**

Per tutte le nuove costruzioni, la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà, salvo specifiche disposizioni di zona, non può essere inferiore a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 5,00 ml. È ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrate, oppure in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È sempre consentita la deroga dalle distanze dai confini con assenso del vicino trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.

### **5 - Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica**

Il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml.

### **6 - Distanza dalle strade**

La distanza dalle strade non deve essere inferiore a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 ml. per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml., di 7,50 ml. per strade di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml., di 10,00 ml. per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.; la larghezza della strada va computata comprendendo i marciapiedi. Relativamente gli edifici in linea posti in **Sottozona C1**, si potrà mantenere l'allineamento con gli edifici esistenti, purché ciò, a giudizio del Responsabile del Procedimento ed eventualmente sentita la C.E.C., non contrasti con esigenze di sicurezza, scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, etc.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.

### **7 - Strade di connessione urbana**



Le strade di connessione urbana che attraversano le zone oggetto di P.U.A., qualora negli elaborati grafici del P.I. non sia prevista una sezione maggiore, devono essere configurate nella specifica categoria prevista dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" del D.M. 5 novembre '01, con cordone aventi altezza non inferiore a 16 cm. rispetto al nastro stradale.

#### **8 - Strade di distribuzione interne**

Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di P.U.A., devono essere configurate nella specifica categoria prevista dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" del D.M. 5 novembre '01, con cordone aventi altezza non inferiore a 12 cm. rispetto al nastro stradale.

#### **9 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie**

In tutti i lotti liberi l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 50% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza, ed il volume residuo rimane a disposizione.

#### **10 - Standard urbanistici**

All'interno delle zone oggetto di P.U.A. deve essere prevista una superficie teorica destinata a standard urbanistici, articolata nelle quantità di cui all'art. 11 delle presenti N.T.O.

#### **11 - P.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza**

All'interno delle zone residenziali con P.U.A. di iniziativa pubblica o privata approvato, il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo quanto prescritto negli P.U.A. di iniziativa privata, fino alla data della loro scadenza.

#### **12 - Proroga e/o rinnovo degli P.U.A.**

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di prorogare una sola volta, per un periodo massimo di cinque anni, i P.U.A. vigenti, giunti a naturale scadenza (10 anni), a prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o dell'utilizzo edificatorio.

Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fidejussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.

Successivamente alla scadenza del P.U.A. e alla proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata presentata istanza di concessione, possono essere edificate mediante concessione edilizia diretta e nel rispetto di quanto prescritto dal P.U.A., solo dopo il collaudo e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione convenzionate, previste dal P.U.A. stesso.

Nei P.E.E.P., giunti a naturale scadenza, gli interventi possono essere attuati mediante concessione edilizia diretta, qualora siano state realizzate interamente le opere di urbanizzazione previste.

Le norme di attuazione e le prescrizioni urbanistiche dei P.U.A., anche dopo la loro scadenza, rimangono in vigore fino all'adozione di un nuovo P.I.

#### **13 - Garage e locali accessori**

I garage e tutti i locali accessori delle nuove costruzioni devono essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

#### **14 - Costruzioni interrato**

È sempre consentito la costruzione di parti interrato, purché poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere; per quanto attiene alla costruzione di rampe di accesso ai piani interrati, le stesse sono ammesse ad una distanza inferiore a 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere in presenza di adeguate strutture pubbliche (marciapiede, pista ciclopeditone, parcheggio, parco, etc.) a giudizio vincolante dell'Ufficio Comunale preposto alla materia.

#### **15 - Destinazioni d'uso**

È ammessa esclusivamente l'edificazione di edifici residenziali. Solo come integrazione alle abitazioni sono eventualmente consentiti, purché non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona, i negozi, gli



uffici, gli alberghi, gli studi professionali, i luoghi di divertimento e di svago (teatri, cinematografi), i locali per associazioni culturali.

Le attività artigianali di servizio, limitatamente al piano terra e primo e se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile non superiore a 150 m<sup>2</sup> per unità.

## **B - "Sottozona C2" - Zona residenziale estensiva di nuovo impianto soggetta a P.U.A.**

### **1. Attuazione del P.I.**

Gli interventi edilizi e/o urbanistici sono subordinati alla redazione ed all'approvazione del piano di attuazione P.U.A. nonché all'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie.

### **2. Parametri urbanistici**

Le nuove costruzioni in lotti inediticati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:

<b>Zone</b>	<b>indice di edificabilità territoriale</b>	<b>rapporto di copertura</b>	<b>altezza massima</b>
<b>"C2.6"</b>	$I_t = 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$I_c = 30\%$	7,50 ml.

Eventuali volumi esistenti confermati dal P.U.A. rientrano nel volume massimo edificabile risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità alla reale superficie della zona. Nella redazione del P.U.A.:

- deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe;
- dovrà essere inserito uno studio della viabilità, sia pedonale che veicolare, richieste dall'Amministrazione Comunale in coerenza con la disciplina del P.I.;
- dovrà essere inserito lo studio del verde di cui alle presenti norme;
- l'urbanizzazione e l'ubicazione dei nuovi volumi devono garantire il mantenimento e la valorizzazione degli elementi vegetali di pregio nonché degli elementi architettonici caratterizzanti il paesaggio da documentare preliminarmente.

In tutti i lotti liberi l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 50% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza, ed il volume residuo rimane a disposizione.

In assenza di P.U.A. sono ammessi esclusivamente interventi di consolidamento statico, di ordinaria manutenzione e modifiche interne che determinino migliori condizioni igienico-sanitarie.