

## **PARTE I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 1**

##### **Oggetto del Piano - Individuazione delle zone di recupero**

- 1.1 - Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Montecchio Precalcino, individua e delimita le aree urbane degradate di cui al primo comma dell'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457, da sottoporre a Piano di Recupero.
- 1.2 - Il presente Piano di Recupero costituisce lo strumento urbanistico attuativo per la gestione dell'attività urbanistica e edilizia all'interno delle seguenti zone definite dal P.R.G. vigente A1: A1/25, A1/26, A1/27, A1/28, A1/29.

#### **Articolo 2**

##### **Obiettivi del Piano**

- 2.1 - Il presente Piano di Recupero, redatto ai sensi degli articoli da 27 a 34 - Titolo IV - della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché nel rispetto dell'articolo 15 - Capo II - della Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, persegue i seguenti obiettivi di pianificazione:
  - a) riutilizzazione del patrimonio edilizio con diversi gradi di tutela;
  - b) reperimento di aree da destinare a standards;
  - c) completamento delle principali aree scoperte comprese nell'ambito del presente Piano mediante nuove costruzioni.
- 2.2 - Gli obiettivi del presente Piano vengono attuati tramite i seguenti strumenti:
  - a) definizione dell'ambito di intervento del Piano;
  - b) specificazione delle classi e metodologie di intervento consentite su ogni singolo edificio o sui comparti di ristrutturazione urbanistica;
  - c) precisazione dei parametri edificatori,
  - d) fissazione di limitazioni e vincoli all'edificazione,
  - e) individuazione delle caratteristiche edilizie,
  - f) fissazione dei criteri per l'uso delle aree scoperte,
  - g) previsione degli spazi pubblici, reti e sottoservizi, per la zona oggetto di intervento;il tutto nel rispetto dei contenuti essenziali e delle principali previsioni del P.R.G.

#### **Articolo 3**

##### **Validità' del piano**

- Il presente piano ha validità di 10 anni a partire dalla data di approvazione; è fatta salva la possibilità di proroga dei termini di scadenza secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia, artt. 58 e 59 - terzo comma - della L.R. 61/85.

#### **Articolo 4** **Elaborati di Piano**

- In conformità a quanto previsto dagli artt. 12 e 15 della L.R. 27/06/1985, n. 61, il presente Piano è costituito dai seguenti elaborati tecnici e grafici:

- tav. 1           – Ambito di intervento,
- tav. 2           – Numerazione delle schede,
- tav. 3           – Planimetria catastale,
- tav. 4           – Epoche di costruzione,
- tav. 5           – Consistenza edilizia,
- tav. 6           – Qualità ambientale,
- tav. 7           – Dotazione sottoservizi,
- tav. 8           – Tipologie di intervento,
- tav. 9           – Destinazione aree scoperte,
- tav. 10          – Comparti di ristrutturazione urbanistica,
- tav. 11          – Progetto sottoservizi,
- tav. 12          – Profili dei fabbricati,
- tav. 13/a        – Schema preliminare standards urbanistici,
- tav. 13/b        – Schema preliminare standards urbanistici,
- tav. 14          – Sistema dei percorsi e delle aree pubbliche,
- tav. 15          – Percorsi pedonali – Particolari costruttivi,  
                  – Relazione illustrativa,  
                  – Norme Tecniche di Attuazione,  
                  – Schede di Intervento Progettuale  
                  – Calcolo volumi edilizi,  
                  – Schede di analisi urbanistica,  
                  – Elenco delle proprietà catastali,  
                  – Bozza di Convenzione.

#### **Articolo 5** **Ambito di Intervento**

- 5.1 - L'ambito di intervento del presente Piano è costituito dalle aree comprese all'interno della perimetrazione individuata negli appositi elaborati grafici di Piano (tavola 1 e successive).
- 5.2 - In caso di difformità o incongruenze tra le prescrizioni contenute nelle diverse tavole del presente Piano, quando possano sorgere dubbi interpretativi, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato grafico di Piano rappresentante estratto di mappa catastale (tavola n. 3).

#### **Articolo 6** **Modalità di attuazione del P.d.R.**

- 6.1 - Il presente Piano viene attuato prioritariamente dagli aventi titolo mediante interventi sui comparti di ristrutturazione urbanistica e sulle U.M.I., indicati ai successivi artt. 9 e 11, ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni.

- 6.2 - Nell'ambito del presente Piano tutti gli interventi edilizi e di trasformazione dell'assetto del suolo sono soggetti ai provvedimenti previsti dalle leggi vigenti per l'edilizia privata; pertanto, prima di avviare qualsiasi attività edilizia, dovrà essere ottenuta la prevista Concessione o Autorizzazione, oppure presentata la D.I.A. o Comunicazione di opere interne.
- 6.3 – Tutte le spese inerenti la redazione e l'approvazione del presente Piano di Recupero sono a carico del Comune di Montecchio Precalcino, ivi compresi gli studi e le indagini preliminari e l'eventuale consulenza successiva all'approvazione da parte del progettista.

## **PARTE II**

### **STANDARDS URBANISTICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **Articolo 7**

##### **Definizione delle Opere di Urbanizzazione**

- 7.1 – Si definiscono opere di urbanizzazione l'insieme dei lavori e delle opere necessari:
- a) a rendere un'area inedificata idonea all'utilizzazione prevista dal piano regolatore;
  - b) a completare la dotazione di aree e servizi in zone parzialmente edificate. Esse si suddividono in opere di urbanizzazione primaria (art.4 della legge n. 847 del 1964 e successive integrazioni) e opere di urbanizzazione secondaria (art.44 della legge n. 865 del 1971).
- 7.2 - Sono opere di urbanizzazione primaria:
- le strade locali comprese le aree di sosta e di parcheggio;
  - le reti idrica, fognante, elettrica, del gas e relativi allacciamenti;
  - i piccoli spazi di verde attrezzato;
  - i percorsi pedonali.
- 7.3 - Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo;
  - i mercati rionali;
  - le parrocchie;
  - gli impianti sportivi;
  - il verde a scala comunale;
  - altre opere per attività ricreative, culturali e amministrative sempre di carattere locale;
  - gli allacciamenti alla rete comunale delle linee: idrica, fognante, elettrica, del gas.
- 7.4 – Le opere di urbanizzazione verranno nelle presenti norme, di seguito chiamate OO.U.

#### **Articolo 8**

##### **Individuazione e dotazione di standards urbanistici**

- 8.1 - Il presente Piano, nelle tavole 9, 13.a e 13.b e, per quanto concerne le aree cortilizie, nella tavola 15, individua le aree da destinare a verde pubblico e parcheggio pubblico, tali aree ed opere costituiscono gli "Standards Urbanistici" nell'ambito di Levà sud.
- 8.2 – Gli standards urbanistici sono costituiti da aree ed opere classificate tra le opere di urbanizzazione primaria (definite al precedente articolo), e sono previsti allo scopo di soddisfare il fabbisogno di spazi pubblici, o di uso pubblico, correlato all'aggravio di carico urbanistico determinato dalla nuova edificazione, dagli ampliamenti o dagli interventi di cambio d'uso nell'ambito del Piano di recupero.

## **Articolo 9**

### **Verifica dimensionamento standards urbanistici**

- 9.1 - Il dimensionamento degli standards urbanistici individuati nel presente Piano è verificato sulla base dell'articolo 3 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444, come modificato dall'articolo 25 della L.R. n. 61/85.
- 9.2 - Gli standards urbanistici primari sono i seguenti:
- per parcheggi pubblici: mq./abitante 3,50
  - per verde pubblico attrezzato: mq./abitante 5,00
- 9.3 - Gli standards secondari sono i seguenti:
- per l'istruzione: mq./abitante 4,50
  - per attrezzature interesse comune: mq./abitante 4,50
  - per verde pubblico attrezzato: mq./abitante 10,00
- 9.4 - Gli standards urbanistici secondari non vengono reperiti a livello del presente Piano, ma sono verificati dal P.R.G. a scala comunale.
- 9.5 - Non è richiesta la dotazione aggiuntiva di verde di cui all'art. 26 della L.R. 61/85, trattandosi di strumento attuativo finalizzato alla ristrutturazione urbanistica in Z.T.O. di tipo A.
- 9.6 - Ai fini della verifica del dimensionamento degli standards urbanistici del presente Piano, per analogia con l'art. 22 - IV comma - della L.R. n. 61/85, ad ogni abitante teorico insediabile sono assegnati mc. 150 di nuovo volume residenziale ottenuto in seguito a nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con cambio d'uso.

## **Articolo 10**

### **Comparti**

- 10.1 - Nella tavola n. 10 sono indicati con apposita simbologia i comparti di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 62 della L.R. 61/85. L'individuazione di detti comparti è resa necessaria allo scopo di promuovere l'integrazione armonica ed il coordinamento degli interventi edilizi nelle aree più sensibili del presente Piano.
- 10.2 - All'interno di ogni comparto dovrà essere prevista:
- la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione;
  - la definizione, tramite apposita convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85, dei rapporti tra Comune e Proprietari privati in ordine alla realizzazione delle opere e cessione o costituzione di servitù di uso pubblico delle relative aree.
  - la definizione dei rapporti e conseguenti obblighi tra i vari Proprietari in merito alla perequazione dei volumi edificabili, delle aree da cedere, degli oneri finanziari ed eventuali conguagli.
- 10.3 - Gli adempimenti di cui ai punti precedenti possono essere eseguiti dal Comune o dai Proprietari riuniti in Consorzio e potranno riguardare sia un singolo Comparto sia più Comparti accorpatisi, che una o più Unità Minime di Intervento di cui all'articolo 12.

## Articolo 11

### **Progettazione e Realizzazione delle opere di urbanizzazione**

- 11.1- Spetta ai soggetti che realizzano le OO.U. l'onere della redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione stesse; nel caso di soggetti privati, per la realizzazione dovrà essere rilasciata apposita concessione edilizia.
- 11.2 – Il Comune di Montecchio Precalcino interviene direttamente con la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:
- a) - area a verde pubblico attrezzata individuata all'interno della U.M.I. "G3", come definita nelle tavole 10, 13/b e nel successivo art. 12;
  - b) – i percorsi pedonali pubblici attrezzati, come individuato nelle tavole 14 e 15;
  - c) - tutti i sottoservizi e le reti tecnologiche di competenza comunale ricadenti su aree di proprietà pubblica al momento di approvazione del presente Piano.
- 11.3 – Tutte le OO.U. previste dal presente Piano, con l'esclusione di quanto riportato al punto precedente, sono realizzate da quei privati cittadini che sono richiedenti di concessioni edilizie, qualora gli interventi di cui si richiede la concessione ricadano entro comparti e/o unità minime ove sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione e standards urbanistici.
- 11.4 – Le OO.U. possono essere realizzate dai richiedenti in forma individuale oppure in forma di consorzio se le opere ricadono all'interno dei comparti di cui all'art. 10.
- 11.5 – Le spese di progettazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano e per ogni altro onere connesso e derivante sono a carico dei soggetti che realizzano le OO.U. medesime. I soggetti privati sono tenuti ad assumersi questo obbligo, tramite convenzione da stipularsi prima del rilascio della concessione.
- 11.6 – Le OO.U. previste dal presente Piano sono illustrate nelle tavole 13.a, 13.b e 15; le indicazioni contenute in questi elaborati assumono valore di progetto preliminare, ai sensi della normativa sui LL.PP.
- 11.7 – In sede di redazione dei progetti definitivi/esecutivi di dette OO.U., in particolare nella scelta dei materiali, si dovrà tenere conto della valenza storico-ambientale dei luoghi su cui si opera; gli interventi dovranno essere conformi agli obiettivi di recupero del presente Piano come sono illustrati nella relazione allegata al P.d.R. In particolare, i soggetti che realizzano le OO.U., devono attenersi alle indicazioni tipologiche delle tavole 13.a, 13.b e 15 in merito all'impiego di alcuni materiali, apparecchiature e finiture, oltre che alle disposizioni presenti all'articolo 24.4 delle presenti Norme.
- 11.8 – Tutte le OO.U. previste dal presente Piano, dovranno essere completamente realizzate entro l'arco di tempo di validità del Piano stesso.



## Articolo 12

### Unità Minime di Intervento

- 12.1 – Nella tavola n. 10, all'interno dei vari comparti, sono individuate le Unità Minime di Intervento (U.M.I.).
- 12.2 – L'U.M.I. consiste in un'area o in un fabbricato o in gruppi di fabbricati assoggettati ad un progetto unitario.
- 12.3 – Qualora l'intervento oggetto di concessione edilizia riguardi solo una porzione di U.M.I., è obbligatorio presentare un progetto edilizio unitario riguardante l'intera U.M.I., sottoscritto da tutti gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 10.2.
- 12.4 – La realizzazione delle opere potrà avvenire anche per stralci successivi, da assoggettarsi a singole concessioni edilizie, sulla base del progetto unitario, menzionato al punto 12.3, precedentemente approvato.
- 12.5 – Ogni unità immobiliari che non è compresa all'interno di comparti di cui all'art. 10, costituisce Unità Minima di Intervento.

## Articolo 13

### Proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione

- 13.1 – Le OO.U. e le aree su cui queste insistono, diverse da quelle elencate all'articolo 11.2, rimangono di proprietà dei soggetti che le realizzano.
- 13.2 – I soggetti, diversi dal Comune di Montecchio Precalcino, che realizzano le OO.U., prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità per gli interventi edilizi ricadenti entro i comparti di cui fanno parte anche le OO.U., provvedono ad istituire con atto notarile, un vincolo perenne di uso pubblico delle medesime OO.U. e delle aree su cui queste insistono, in conformità all'art. 25 – comma 12 – della L.R. 61/85.
- 13.3 – Il Comune di Montecchio Precalcino, ove manchi l'assenso alla bonaria cessione da parte dei Proprietari delle aree per opere di urbanizzazione di cui all'articolo 11 – punto 2 – lettere “a” e “b” -, ha la facoltà di avviare le procedure di espropriazione, in quanto l'approvazione del presente Piano da parte del Consiglio Comunale, comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 61/85.
- 13.4 – Le spese per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti le OO.U. e i percorsi pubblici che attraversano aree private, saranno a carico del Comune. Le spese di manutenzione ordinaria delle aree cortilizie private attraversate da percorsi pubblici (di cui alla tav. 15), saranno a carico dei proprietari privati.
- 13.5 – Ricorrendo il caso del successivo articolo 22.3 per cui , in seguito ad accordo bonario tra le parti, non si proceda ad espropriazione delle aree su cui vengono realizzati i pubblici percorsi entro le aree cortilizie private di cui alla tavola 15, il Comune realizzerà solo gli interventi di manutenzione straordinaria mentre, quelli di manutenzione ordinaria restano a carico dei privati.

#### **Articolo 14**

##### **Scomputo della quota di contributo per oneri di urbanizzazione**

- 14.1 - I soggetti che realizzano le OO.U., hanno diritto allo scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione derivanti dal rilascio di concessioni ad edificare, in misura pari al costo delle OO.U. che si impegnino a realizzare con convenzione e quindi ad istituire il vincolo di cui all'articolo 12.2 ai sensi dell'articolo 86 della legge n. 61/85.
- 14.2 - Lo scomputo totale degli oneri potrà avvenire solo dove il privato interviene a realizzare direttamente le opere destinate a standards urbanistici nei comparti A - C - D - G - M - O - come individuati alla tavola 9; negli altri casi lo scomputo avverrà solo per la quota di contributo afferente le opere di urbanizzazione primaria effettivamente realizzate.
- 14.3 - Ai fini dello scomputo della quota di contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, si procederà come segue:
- a) scomputo della quota parte tabellare per OO.UU. primaria, per l'esecuzione delle stesse e fino al conferimento degli standards primari, pari a 8,50 mq./abitante, ovvero mq. 8,50 ogni 150 mc. Di volume urbanistico.
  - b) ai soli fini dello scomputo della quota parte di oneri tabellari per OO.U. secondaria, sarà considerata la superficie per attrezzature pubbliche (verde e parcheggi) che eccede il fabbisogno minimo richiesto, indicato alla precedente lettera a).
- 14.4 - Ove il valore delle OO.U., calcolato come al precedente punto, sia inferiore al contributo per il rilascio della concessione, dovrà essere corrisposta la differenza.

#### **Articolo 15**

##### **Concessione edilizia - Certificato di abitabilità/agibilità**

- Nel caso in cui siano presentate istanze di concessioni edilizie da parte di proprietari di immobili che siano anche proprietari di aree su cui sono previste opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione è subordinato:
  - all'esistenza delle OO.U. previste dal presente Piano ed alla istituzione per queste di vincolo di uso pubblico
  - oppure all'impegno costituito per mezzo di convenzione, a realizzare le suddette OO.U e quindi ad istituirvi il suddetto vincolo; l'impegno dovrà essere garantito da idonea polizza fidejussoria pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione da eseguirsi.



## PARTE II

### DISCIPLINA DEI FABBRICATI E DELLE AREE

#### Articolo 16

##### Ammissibilità degli interventi edilizi

- 16.1 - Nessun intervento di costruzione o trasformazione di fabbricati è ammesso al di fuori di quanto stabilito dal presente Piano; in particolare è vietata ogni costruzione sulle aree scoperte individuate dal P.d.R., sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui al successivo punto.
- 16.2 - Gli interventi edilizi previsti nell'ambito del P.d.R., potranno essere attuati solamente dopo l'approvazione del presente Piano, ed in particolare:
- a) interventi sulle unità minime U.M.I., all'interno dei comparti di cui all'art. 12.1, saranno possibili solo previa l'approvazione di un progetto planivolumetrico generale del comparto e nell'applicazione dell'articolo 10.2;
  - b) interventi sulle unità minime U.M.I. al di fuori dei comparti di cui all'art. 11.5., si attuano in forma di intervento edilizio diretto secondo le norme del presente Piano.
- 16.3 - Per ogni unità immobiliare è possibile attuare gli interventi previsti secondo le classi di intervento del presente Piano; inoltre è possibile attuare interventi ricadenti entro classi di intervento di grado inferiore.
- 16.4 - Gli interventi di *Manutenzione Ordinaria e Opere Interne* sono ammessi per qualsiasi edificio, previa istruzione di idonea pratica edilizia ove richiesta.
- 16.5 - Sono pure ammessi per tutti gli edifici in qualsiasi momento interventi di consolidamento strutturale, di risanamento igienico e di adeguamento tecnologico.

#### Articolo 17

##### Volume Massimo degli edifici

- 17.1 - Negli elaborati grafici del presente Piano è indicato il volume massimo realizzabile per ogni edificio nel caso di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione.
- 17.2 - Il volume di un edificio è il prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza dello stesso edificio. Ai fini del calcolo del volume, l'altezza considerata sarà la distanza tra l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile e la quota media del piano di campagna, misurato sul perimetro dell'intervento edilizio.

## **Articolo 18**

### **Altezza Massima degli edifici**

- 18.1 – Per gli edifici, ove sia prevista l'applicazione della metodologia di intervento: "Allineamento Fronte Edificio in Elevazione" (rif.: tavola 8), l'altezza massima da rispettare è l'altezza relativa alla linea di gronda del fabbricato di riferimento. Tale altezza dovrà venire applicata al fabbricato oggetto di intervento, come: "allineamento verticale", ovvero prolungando idealmente la linea di gronda dell'edificio esistente, a prescindere dalla quota del piano di campagna.
- 18.2 – Nei casi di nuova costruzione, ampliamento orizzontale, sopraelevazione, ristrutturazione composita, quando nella tavola 8 sia indicata puntualmente l'altezza massima per tali interventi, l'altezza considerata sarà la distanza tra la più alta linea di gronda e la quota media del piano di campagna, misurato sul perimetro dell'intervento edilizio. L'altezza da utilizzare per la verifica del volume massimo, negli stessi casi, sarà calcolata come previsto dal precedente articolo 17.
- 18.3 - In tutti gli altri casi, l'altezza massima ammessa è quella dello stato di fatto degli edifici al momento dell'approvazione del presente Piano.

## **Articolo 19**

### **Distanze tra edifici**

- Nella tavola 8 sono indicati le massime sagome di ingombro degli edifici, nei casi di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione composita. In tali casi, le distanze minime fra edifici rientrano in quanto previsto dall'art. 23 – ultimo comma – della L.R. 61/85.

## **Articolo 20**

### **Destinazioni d'uso dei fabbricati**

- 20.1 – Le destinazioni d'uso per i fabbricati compresi all'interno dell'ambito del presente Piano, sono indicate nella tavola 8 del P.d.R.. E' comunque sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, anche se diversamente indicato nella medesima tavola 8.
- 20.2 – Sono inoltre considerate compatibili le seguenti destinazioni d'uso:
- a) esercizio di arti e professioni;
  - b) piccole attività produttive artigianali non inquinanti;
  - c) attività agricole compatibili sotto il profilo igienico-sanitario;
  - d) attività commerciali al solo piano terra degli edifici.
- 20.3 - E' facoltà dell'Amministrazione comunale, previa valutazione tipologico funzionale ed acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale, concedere cambi d'uso per le attività compatibili specificate al punto precedente, entro il limite massimo del 20% del volume esistente; a condizione che siano reperiti gli standards urbanistici prescritti per legge, in modo funzionale all'uso pubblico e nel rispetto delle caratteristiche tipologico-ambientali della zona.

## **Articolo 21**

### **Destinazione d'uso delle aree scoperte**

- 21.1 - Le destinazioni d'uso per le aree scoperte comprese all'interno dell'ambito del presente Piano, sono indicate nella tavola 9 del P.d.R.
- 21.3 - L'allevamento di animali per uso domestico, effettuato su aree scoperte, è ammissibile solo se di dimensioni contenute e situato in posizione lontana dalle abitazioni; in ogni caso devono essere rispettate le disposizioni igienico-sanitarie.

## **Articolo 22**

### **Percorsi pedonali entro aree cortilizie private**

- 22.1 - Nelle tavole 9, 14 e 15, sono individuate, con apposita simbologia, alcune aree cortilizie private promiscue entro le quali, in conformità alle finalità del presente Piano, il Comune intende realizzare un percorso pedonale. A tale scopo, il Comune adotterà la procedura espropriativa applicabile a seguito dell'approvazione del presente Piano da parte del Consiglio comunale, in quanto tale approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere e le previsioni urbanistiche operate con il Piano medesimo.
- 22.2 - L'uso pubblico di detti percorsi è limitato al transito pedonale e ciclabile, ogni altra destinazione, connessa con l'utilizzo dell'area cortilizia da parte dei proprietari, è ammesso purchè non rechi pregiudizio alla pubblica circolazione.
- 22.3 - Qualora, prima dell'inizio della procedura di esproprio, intervenga un accordo bonario tra proprietari delle aree cortilizie ed il Comune di Montecchio, ove sia prevista e concordata l'istituzione di un vincolo di destinazione ad uso pubblico della fascia destinata a percorso pedonale dal presente Piano (come previsto dalla tavola 15), il Comune non procederà ad espropriare l'area interessata. Ricorrendo tale caso, le spese relative e connesse con la stipula dell'atto di vincolo e le operazioni di frazionamento catastale, saranno espletate a cura e spese dell'Amministrazione comunale.

## **Articolo 23**

### **Classi di intervento**

#### **23.1 - DEMOLIZIONE**

Consiste nell'eliminazione materiale di ogni parte costruita, emergente dal livello del piano di campagna nello stato in cui questo si trova prima dell'intervento di demolizione; è obbligatorio lo smaltimento delle macerie in discariche autorizzate; è altresì obbligatoria la sistemazione superficiale finale del sito della demolizione con superficie pavimentata o con area verde (ove non sia prevista la ricostruzione).

### **23.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Consiste nell'attuazione delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

### **23.3 - RISTRUTTURAZIONE SEMPLICE**

Consiste nell'attuazione degli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, oppure l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso totale o parziale del fabbricato; la destinazione d'uso finale del fabbricato è prevista dagli elaborati grafici di Piano.

Non sono modificabili le caratteristiche quantitative del fabbricato, ovvero: non è consentito alcun aumento di volume; non è modificabile la sagoma planimetrica ovvero la superficie coperta.

Nel caso di ristrutturazione semplice, non è contemplata l'ipotesi di demolizione e ricostruzione, né è consentita alcuna traslazione del volume dell'edificio.

### **23.4 - RISTRUTTURAZIONE COMPOSITA O TOTALE**

Si ha un intervento di ristrutturazione composita o totale quando viene interessato tutto il volume del fabbricato e le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio; cioè: le caratteristiche volumetriche sia formali che quantitative, la superficie lorda di piano complessiva, l'aspetto esterno, l'estetica, la destinazione d'uso.

Detto intervento può venire assimilato ad un intervento di ricostruzione.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, oppure l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso totale o parziale del fabbricato; la destinazione d'uso finale del fabbricato è prevista dagli elaborati grafici di Piano.

Il presente Piano può prevedere l'aumento di volume per sopraelevazione e/o ampliamento planimetrico laterale; in tale caso quest'ultimo viene assimilato a "nuova costruzione" di cui al punto successivo; in entrambi i casi, gli elaborati grafici di Piano riportano limiti massimi per quanto riguarda superficie coperta, altezza del fabbricato e volumetria.

E' consentita la demolizione e congiunta ricostruzione, autorizzabile con unica Concessione edilizia, tuttavia, in mancanza di diversa indicazione del Piano, non è modificabile la posizione dell'edificio.



La tipologia, le caratteristiche architettoniche e le finiture dell'edificio ristrutturato dovranno essere conformi alla tradizione costruttiva della zona; in particolare si dovrà tener conto di quanto prescritto nel successivo paragrafo "Ripristino Architettonico/Ambientale".

### **23.5 - NUOVA COSTRUZIONE**

- a) EDIFICI EX NOVO: comporta la realizzazione di nuovi organismi edilizi da realizzarsi entro i limiti previsti dal presente Piano in termini di Superficie coperta, altezza del fabbricato e volumetria.

La tipologia, le caratteristiche architettoniche e le finiture del nuovo edificio dovranno essere conformi alla tradizione costruttiva della zona; in particolare si dovrà tener conto di quanto prescritto nel successivo paragrafo "Ripristino Architettonico/Ambientale".

La posizione del nuovo fabbricato è definita dal Piano in condizione di allineamento e parallelismo con edifici adiacenti.

- b) RICOSTRUZIONE: operazione congiunta, autorizzata con unica concessione edilizia, di demolizione di uno o più edifici e della successiva ma immediata edificazione, da parte degli aventi titolo, di un nuovo edificio in sostituzione di quelli demoliti, avente superficie e cubatura entro i valori indicati negli elaborati grafici di Piano.

La posizione del nuovo fabbricato non coinciderà con quella degli edifici demoliti, si porrà invece in allineamento e parallelismo con edifici adiacenti, secondo le indicazioni degli elaborati grafici di Piano.

La tipologia, le caratteristiche architettoniche e le finiture del nuovo edificio dovranno essere conformi alla tradizione costruttiva della zona; in particolare si dovrà tener conto di quanto prescritto nel successivo paragrafo "Ripristino Architettonico/Ambientale".

Questa classe di intervento si applica anche nei casi di ampliamenti planimetrici laterali di fabbricati da ristrutturare.

### **23.6 - RISTRUTTURAZIONE/RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**

L'insieme coordinato degli interventi edilizi, di realizzazione di standards, di creazione di viabilità, di posa di sottoservizi, si configura come intervento di ristrutturazione urbanistica.

## **Articolo 24**

### **Metodologie di intervento**

24.1 - Le Metodologie di Intervento, di cui al presente articolo, costituiscono le procedure mediante le quali si attuano gli interventi classificati al precedente articolo 23; pertanto le Metodologie di Intervento sono delle indicazioni supplementari ed aggiuntive rispetto alle Classi di Intervento di cui sopra e vengono descritte come segue:

#### **24.2 - AMPLIAMENTI**

Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente, creando uno spazio o un volume supplementari. L'ampliamento può avvenire con "addizione orizzontale" (nel qual caso comporta un aumento del rapporto di copertura), oppure con "addizione verticale" o in sopraelevazione, o infine in entrambi i modi.

#### **24.2.a - SOPRAELEVAZIONE**

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale da ottenersi mediante una addizione verticale del volume fisico dell'edificio stesso.

Il presente Piano indica, per ogni edificio di cui sia prevista la sopraelevazione, la cubatura massima ad ampliamento avvenuto.

Nel caso di sopraelevazione, l'altezza finale dell'edificio su cui si interviene non dovrà superare l'altezza dell'edificio adiacente più alto.

#### **24.2.b - ALLINEAMENTO PLANIMETRICO**

- I - Nel caso di ampliamenti orizzontali, il presente Piano vincola la costruzione di nuovi volumi in posizioni definite da assi di allineamento e parallelismo; Tali assi sono generati a partire da edifici preesistenti adiacenti quello di nuova costruzione, allo scopo di prevedere il perfetto inserimento del nuovo edificio in un ambiente già storicizzato.
- II - Nel caso di nuova costruzione, i nuovi fabbricati devono porsi in condizioni di parallelismo e perpendicolarità rispetto ai fabbricati da cui gli assi di allineamento sono generati.

#### **24.3 - ALLINEAMENTO FRONTE EDIFICIO IN ELEVAZIONE**

In caso di ampliamento per sopraelevazione di edifici posti nelle adiacenze di altri fabbricati, o inseriti in isolati a schiera, in linea, o a blocco; si impone che, a seguito di sopraelevazione, non possa essere superata l'altezza di detti fabbricati preesistenti nelle adiacenze.

Nel caso di più fabbricati adiacenti, o di più unità di uno stesso isolato, l'allineamento sarà riferito al fabbricato più vicino

Nel caso unità immobiliari inserite in un isolato, l'allineamento sarà riferito al fabbricato più alto tra quelli confinanti con l'unità da sopraelevare.

#### **24.4 - RIPRISTINO ARCHITETTONICO AMBIENTALE**

##### **- a) Definizione**

La metodologia di intervento definita di ripristino architettonico/ambientale consiste in un insieme sistematico di interventi volti a trasformare l'involucro edilizio esterno dell'edificio, con lo scopo di restituire o attribuire all'edificio che ne sia fatto oggetto, le caratteristiche formali tradizionali che derivano dalla tradizione dell'architettura spontanea dell'alto vicentino, o che sono desunte dagli esempi presenti a Levà e nel territorio comunale di Montecchio Precalcino.

##### **- b) Obiettivi**

Obiettivo del ripristino architettonico/ambientale è quello di riconvertire il carattere dell'ambiente urbano di Levà, riportandolo verso le sue caratteristiche originarie ed inoltre di assicurare il migliore inserimento di ogni edificio, da recuperare, da ricostruire o da ampliare nell'ambiente urbano in tal modo definito.

##### **- c) Campo di Applicazione**

L'intervento di ripristino architettonico/ambientale è rivolto agli elementi che costituiscono l'involucro esterno del fabbricato.

La metodologia di ripristino architettonico/ambientale si applica agli edifici soggetti alle classi di intervento "Ristrutturazione Semplice" e "Ristrutturazione Composita".

**- d) Oggetto**

Sono soggetti a ripristino Architettonico/Ambientale le seguenti tipologie di fabbricati:

- 1) Edifici di non recente costruzione che hanno subito modeste alterazioni;
- 2) Edifici di non recente costruzione che hanno subito alterazioni sostanziali che ne abbiano modificato in tutto o in parte l'aspetto originario.
- 3) Edifici comuni, di recente costruzione, privi di valori formali, estranei alla tradizione costruttiva della cosiddetta "architettura spontanea", di valore ambientale neutro, soggetti ad intervento di ristrutturazione.

**- e) Strumenti / Contenuti**

- 1) Nel caso di edifici di non recente costruzione che hanno subito modeste alterazioni e/o trasformazioni parziali si attueranno i seguenti interventi combinati:
  - RIPRISTINO TIPOLOGICO, tendente a restituire o attribuire all'edificio le caratteristiche tipologiche iniziali, originali, eliminando le alterazioni subite e ricostruendo le strutture originarie (quando di queste esistano consistenti tracce)
  - MANUTENZIONE delle varie parti di edificio conservate rispetto alla struttura originaria, al fine di assicurare la continuità d'uso nel tempo, lasciandole inalterate.
  - CONSOLIDAMENTO degli elementi originali collassati da conservarsi ma non più idonei all'uso, mediante tecniche idonee e con strutture diverse.
  - RIPRISTINO di elementi e parti di edificio collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente, mediante l'adozione delle stesse tecniche, con l'ausilio di strutture e materiali congrui.
  - SOSTITUZIONE di parti o strutture alterate, trasformate o demolite, non riproducibili secondo i modi e modelli originali e tecnicamente non riproducibili, mediante l'adozione di tecniche, strutture e materiali attuali ma congruenti con tecniche e materiali tradizionali per restituire caratteristiche tipologiche ed architettoniche il più possibile simili a quelle originali, eliminando le alterazioni subite e ricostruendo le strutture originali.
- 2) Nel caso di edifici di recente costruzione e nel caso di edifici di non recente costruzione che abbiano subito alterazioni e/o trasformazioni sostanziali o totali, si attueranno i seguenti interventi combinati:
  - MANUTENZIONE delle varie parti di edificio conservate rispetto alla struttura originaria (nel caso di edifici vecchi), oppure realizzate secondo forme e mediante tecniche e materiali tradizionali (nel caso di edifici recenti), al fine di assicurare la continuità d'uso nel tempo, lasciandole inalterate, di parti conservate di edifici vecchi o tradizionali di edifici recenti.

- il **RIPRISTINO TIPOLOGICO**, tendente a restituire o attribuire all'edificio le caratteristiche tipologiche iniziali, originali, eliminando le alterazioni subite e ricostruendo le strutture originarie (quando di queste esistano consistenti tracce).
- **TRASFORMAZIONE** di parti o strutture di edificio realizzate in difformità dai modelli tradizionali tipici della zona, e sostituzione con parti o strutture aventi forme, dimensioni, materiali e tecnologie simili e/o congruenti con gli esempi tradizionali e tipici della tradizione costruttiva dell'alto vicentino, del territorio di Montecchio Precalcino e del nucleo di Levà

**- f) Interventi**

Gli interventi, la cui attuazione sistematica e combinata dà luogo al Ripristino Architettonico/Ambientale, interesseranno in particolar modo i seguenti elementi e parti di edificio:

- taglio e disposizione delle forature, rapporto vuoti/pieni;
- forma, dimensioni, tipi e colori degli infissi e serramenti esterni;
- forma, dimensioni, materiali e tecnologie di terrazzi, balconi ed aggetti;
- tipologia, tecnologie e materiali di tetti e manti di copertura;
- forma, dimensioni, materiali di sporti e cornici di gronda;
- forma, dimensioni, materiali di parapetti in ferro e/o pietre naturali;
- materiali di grondaie e tubi pluviali;
- materiali e tecnologie di intonaci e tinteggiature per esterni;
- forma e dimensioni di stipiti, cornici e contorni in pietre naturali;
- forma, dimensioni e materiali di targhe, tabelle e insegne;
- materiali e colori di pavimentazioni esterne;
- forma e posizione di corpi illuminanti esterni.

**Articolo 25**

**Pergolati Attrezzati e Strutture Particolari**

- 25.1. - La realizzazione di pergolati attrezzati e altre analoghe strutture, deve osservare le disposizioni dell'art. 30 del Regolamento Edilizio Comunale.
- 25.2 - Nel caso che i suddetti interventi siano realizzati nei piani sovrastanti il piano terra, tali strutture dovranno essere realizzate in allineamento con l'edificio principale.
- 25.3 - La realizzazione dei pergolati attrezzati ed altre analoghe strutture su spazi condominiali può essere prevista solo in presenza dell'assenso esplicito di ogni proprietario.

**Articolo 26**

**Edifici Abusivi**

- Eventuali abusi edilizi, commessi su edifici ricadenti in ambito di Piano, non risultano in alcun modo sanati dal fatto di essere stati rappresentati negli elaborati grafici di P.d.R. . Le previsioni e le norme del presente Piano sono state formulate a prescindere dalla regolarità dei fabbricati compresi in ambito di P.d.R., e, comunque, non ne modificano, in alcun modo, lo stato giuridico pregresso.



## **Articolo 27**

### **Rimandi**

- Per quanto non contemplato nelle presenti norme tecniche e non in contrasto con esse, si applicano le leggi nazionali e regionali vigenti in materia di urbanistica e edilizia, le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e il Regolamento Edilizio Comunale.

## SOMMARIO

### PARTE I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

##### Articolo 1

Oggetto del Piano - Individuazione delle zone di recupero

##### Articolo 2

Obiettivi del Piano

##### Articolo 3

Validità del piano

##### Articolo 4

Elaborati di Piano

##### Articolo 5

Ambito di Intervento

##### Articolo 6

Modalità di attuazione del P.d.R.

### PARTE II

#### STANDARDS URBANISTICI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

##### Articolo 7

Definizione delle Opere di urbanizzazione

##### Articolo 8

Individuazione e dotazione di standards urbanistici

##### Articolo 9

Verifica dimensionamento standards urbanistici

##### Articolo 10

Comparti

##### Articolo 11

Progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione

##### Articolo 12

Unità Minime di Intervento

##### Articolo 13

Proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione

##### Articolo 14

Scomputo della quota di contributo per oneri di urbanizzazione

##### Articolo 15

Concessione edilizia - Certificato di abitabilità/agibilità

### PARTE II

#### DISCIPLINA DEI FABBRICATI E DELLE AREE

##### Articolo 16

Ammissibilità degli interventi edilizi

##### Articolo 17

Volume Massimo degli edifici

##### Articolo 18

Altezza Massima degli edifici

##### Articolo 19

Distanze tra edifici

##### Articolo 20

Destinazioni d'uso dei fabbricati

##### Articolo 21

Destinazione d'uso delle aree scoperte

##### Articolo 22

Cortili privati ad uso pubblico

##### Articolo 23

Classi di intervento

##### Articolo 24

Metodologie di intervento

##### Articolo 25

Pergolati attrezzati e strutture particolari

##### Articolo 26

Edifici abusivi

##### Articolo 27

Rimandi



