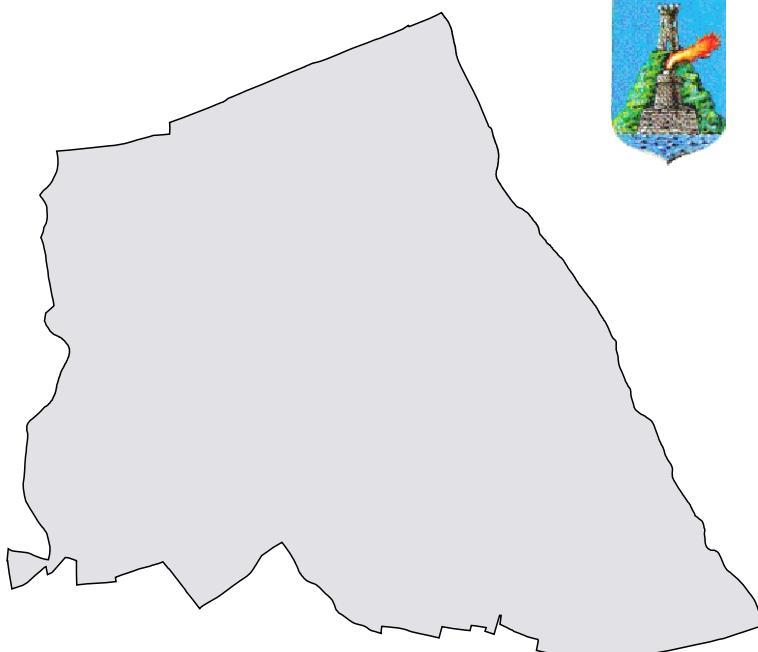




# Norme Tecniche Operative

Elaborato adeguato alla D.C.C. n.26 del 27.07.2020



**Sindaco**  
Fabrizio Parisotto

**Servizio Urbanistica**  
geom. Michela Pigato

**Progettista**  
ing. Luca Zanella



**Comune di Montecchio Precalcino**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**Variante 2020**

**(INDIVIDUAZIONE PERCORSI CICLO-PEDONALI E VARIANTE VERDE)**

**NORME TECNICHE OPERATIVE**



## Sommario

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>6</b>
Art. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	6
Art. 2 FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.I. ....	6
Art. 3 ELABORATI DEL P.I. ....	6
Art. 4 ATTUAZIONE DEL P.I. ....	7
Art. 5 INTERVENTI DIRETTI .....	7
Art. 6 INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A. ....	8
Art. 7 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	8
Art. 8 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.).....	9
Art. 9 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO .....	10
Art. 10 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA .....	11
Art. 11 IDONEITÀ EDIFICATORIA DEI TERRENI .....	13
<b>TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....</b>	<b>14</b>
Art. 12 STUDIO E TUTELA DEL VERDE .....	14
Art. 13 NORME DI COMPATIBILITÀ IDRUAULICA .....	14
Art. 14 NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE .....	18
Art. 15 RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO .....	18
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI .....</b>	<b>20</b>
<b>Capo I – Generalità .....</b>	<b>20</b>
Art. 16 STRUTTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....	20
Art. 17 NORME GENERALI PER L'EDIFICATO ESISTENTE.....	20
Art. 18 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI .....	22
Art. 19 ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI, NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE .....	22
Art. 20 INSEGNE PUBBLICITARIE, CARTELLONISTICA STRADALE ANTENNE RADIOTELEVISIVE.....	23
Art. 21 DESTINAZIONI D'USO .....	23
Art. 22 DOTAZIONI MINIME DI AREE A STANDARD PRIVATO, DOTAZIONI STANDARD DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI E MONETIZZAZIONE.....	25
1. Dotazioni minime di aree a standard privato: parcheggi privati e verde .....	25
2. Dotazioni standard degli esercizi commerciali (L.R. n. 50/2012) .....	26
3. Modalità tecniche di realizzazione dei parcheggi.....	27
4. Monetizzazione di aree a parcheggio .....	27
Art. 23 NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	27
Art. 24 STRUTTURA STORICA – BENI CULTURALI E AMBIENTALI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI QUALIFICATI COME BENI AMBIENTALI E SULLE AREE DI PERTINENZA – SCHEDE “B” ED INDICAZIONI PUNTUALI.....	28
CATEGORIA 1 - RESTAURO (RS) - (grado 1 norme del PATI).....	29
CATEGORIA 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE) - (grado 2 norme del PATI).....	30
CATEGORIA 3 - DEMOLIZIONE (D) - (grado 5 norme del PATI) .....	31
CATEGORIA 4 - AMPLIAMENTO (A) - (grado 4 norme del PATI).....	31
CATEGORIA 5 - NUOVE COSTRUZIONI (NC) - (grado 4 norme del PATI) .....	32
<b>Capo II - La struttura storica .....</b>	<b>33</b>

Art. 25 ZONE A - RESIDENZIALI DEI NUCLEI STORICI .....	33
1.     NUCLEI STORICI (ZONE A1).....	33
2.     VILLE E COMPLESSI MONUMENTALI (ZONE A2).....	34
<b>Capo III – La struttura residenziale.....</b>	<b>36</b>
Art. 26 ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED) Z.T.O. “B1” - Z.T.O. “C1” - Z.T.O. “C1.C.” (consolidata) - Z.T.O. “C1.D” (diffusa) .....	36
Art. 27 ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) - Z.T.O. “B2” e Z.T.O. “C2” .....	44
Art. 28 “SCHEDE NORMATIVE” E “SCHEDE ACCORDO”.....	46
“SCHEDE NORMATIVE”.....	46
“SCHEDE ACCORDO”.....	51
<b>Capo IV – La struttura degli insediamenti produttivi .....</b>	<b>53</b>
Art. 29 NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE (ZONE D).....	53
Art. 30 ZONA “D1” - PRODUTTIVA E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO .....	53
Art. 31 ZONA “D2” - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE .....	54
Art. 32 ZONA “D3” - PRODUTTIVA RIQUALIFICATA PER TRATTAMENTO RIFIUTI .....	55
Art. 33 ZONA “D4” - COMMERCIALE DI ESPANSIONE.....	56
Art. 34 INSEDIAMENTI SCHEDATI AI SENSI DELLA L.R. 11/87 .....	56
<b>Capo V – Le attività produttive in zona non specifica .....</b>	<b>57</b>
Art. 35 NORME GENERALI.....	57
Attività produttive da confermare .....	57
Attività produttive da bloccare.....	59
Attività produttive da trasferire.....	59
<b>TITOLO IV - ATTIVITÀ AGRICOLE.....</b>	<b>60</b>
Art. 36 Z.T.O. “E” – EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA DI PIANURA E DI COLLINA .....	60
Art. 37 EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO.....	67
Art. 38 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI .....	68
<b>TITOLO V - LE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE .....</b>	<b>69</b>
Art. 39 SERVIZI DI INTERESSE GENERALE .....	69
A) NORME GENERALI.....	69
B) PARAMETRI URBANISTICI.....	70
Art. 40 INDIRIZZI E CRITERI PER LE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA.....	71
Art. 41 AREE A VERDE PRIVATO .....	71
Art. 42 IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI IN ZONE NON ADIBITE A SERVIZI .....	72
Art. 43 VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE VIABILI E PERCORSI CICLOPEDONALI .....	72
Art. 44 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE .....	73
Art. 45 IMPIANTI FOTOVOLTAICI POSIZIONATI A TERRA.....	75
<b>TITOLO VI - LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>77</b>
Art. 46 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	77
Art. 47 AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE .....	77
Art. 48 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE.....	78
Art. 49 CREDITO EDILIZIO .....	78
<b>TITOLO VII - NORME SPECIALI.....</b>	<b>80</b>
Art. 50 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.I.....	80
Art. 51 SISTEMAZIONI DELLE AREE DI PERTINENZA CON STRUTTURE DI NATURA “PARTICOLARE” .....	80

## **TITOLO VIII - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO ..... 82**

Art. 52 VINCOLI – GENERALITÀ.....	82
1. Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio .....	82
2. Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua.....	82
3. Vincolo Paesaggistico - Zone Boscate .....	82
4. Vincolo Ambientale e Paesaggistico del territorio.....	83
5. Vincolo monumentale .....	84
6. Vincolo archeologico .....	84
7. Viabilità principale/Fasce di rispetto.....	84
8. Ferrovia/Fasce di rispetto.....	85
9. Idrografia/Zone di Tutela .....	85
10. Idrografia/Zone di pregio ambientale.....	86
11. Cimiteri/Fasce di rispetto .....	86
12. Allevamenti zootecnici /Fasce di rispetto.....	87
13. Gasdotti/Fasce di rispetto.....	87
14. Elettrodotti/Fasce di rispetto .....	87
15. Impianti di comunicazione elettronica/Criteri di localizzazione/Fasce di rispetto.....	88
16. Pozzi di prelievo idropotabile/Fasce di rispetto .....	88
17. Cave e Discariche .....	89
18. Depuratori/Fasce di rispetto .....	90
19. Vincolo sismico .....	90
20. Invariante di natura geologica – Elementi geologici del territorio .....	90
21. Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte.....	90
22. Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica – Coni visuali .....	90
23. Invariante di natura ambientale – Ambiti di Varco agricolo non compromesso .....	91
24. Invariante di natura paesaggistica – Grandi alberi .....	91
25. Invariante storico monumentale - Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale.....	91
26. Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale e testimoniale.....	91
27. Ambito di parco fluviale dell'Astico.....	92
Art. 53 INDIRIZZI E CRITERI PER I CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE.....	93

## **TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI..... 95**

Art. 54 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO .....	95
Art. 55 PIANI ATTUATIVI CONFERMATI .....	96
Art. 56 POTERI DI DEROGA .....	97
Art. 57 stralciato .....	97
Art. 58 NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA.....	97

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Montecchio Precalcino si articola in **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale** (P.A.T.I.), denominato ***Terre di Pedemontana Vicentina***, interessante i comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo, Zugliano, approvato con la Conferenza dei Servizi del 12 settembre 2008 e ratificato con D.G.R. n. 2777 del 30 settembre 2008, e **Piano degli Interventi** (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).
- 4- Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

### **Art. 2 FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.I.**

1. Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, in conformità alle previsioni dell'articolo 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m..
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
  - a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
  - b. riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
  - c. migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

I contenuti del P.I. sono organizzati nei sistemi: ambientale e paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

### **Art. 3 ELABORATI DEL P.I.**

1. Sono elementi costitutivi del P.I., oltre le presenti norme, gli elaborati di seguito indicati:

-	Tavola 01	Intero territorio comunale	scala 1:5.000
-	Tavola 02	Tavola dei vincoli	scala 1:5.000
-	Tavola 03	Zonizzazione – Montecchio Precalcino	scala 1:2.000

- |  |                          |               |
|--|--------------------------|---------------|
| - Tavola 04  | Zonizzazione – Preara    | scala 1:2.000 |
| - Tavola 05  | Zonizzazione – Levà nord | scala 1:2.000 |
| - Tavola 06  | Zonizzazione – Levà sud  | scala 1:2.000 |
| - Tavola 07  | Zonizzazione – Bassana   | scala 1:2.000 |
| - Norme tecniche operative   |                          |               |
| - Verifica del dimensionamento   |                          |               |
| - Schede Normative e Schede Accordo (art. 28 e 7 NTO)                                      |                          |               |
| - Edifici agricoli non più funzionali  |                          |               |
| - Schede “Insediamenti produttivi in zona impropria individuati ai sensi della L.R. 11/87” |                          |               |
| - Schede “B” edifici antichi   |                          |               |
| - Relazione programmatica  |                          |               |
| - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale                     |                          |               |

Per quanto non in contrasto, sono fatte salve le Norme del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

#### **Art. 4 ATTUAZIONE DEL P.I.**

1. Il P.I. è attuato mediante:
  - a. interventi edilizi diretti;
  - b. Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
  - d. progetti di coordinamento urbanistico;
  - e. compatti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T.I. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.

La strumentazione attuativa risulta necessaria in caso di aree oggetto di trasformazione per l'insediamento di carico urbanistico rilevante e mancanza di opere di urbanizzazione e/o standard o con problematiche legate alla viabilità, fatto salvo quanto già previsto dall'articolo 5, comma 3, delle presenti N.T.O.

#### **Art. 5 INTERVENTI DIRETTI**

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
  - a. attività edilizia libera;
  - b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.;
  - c. attività edilizia subordinata alla presentazione di Segnalazione certificata di inizio Attività.
2. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita

la Commissione Edilizia, può subordinare gli interventi diretti di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:

- a. Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);
  - b. progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
  - c. “progetto di coordinamento urbanistico”.
3. In tutte le zone diverse dalle Z.T.O. “E” ed “F”, gli interventi riguardanti una volumetria superiore a 3.000 m<sup>3</sup> (ex art. 11 del PATI) o comunque interessanti una superficie di zona superiori a 5.000 m<sup>2</sup> sono obbligatoriamente assoggettati all'approvazione di un P.U.A.

#### **Art. 6 INTERVENTI SOGGETTI A P.U.A.**

1. Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più P.U.A.
2. L'ambito territoriale del singolo P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale; qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un “progetto di coordinamento urbanistico” esteso all'intera zona di cui all'art. 9 che una volta approvato diventa prescrizione per tutti gli aventi titolo per le sole indicazioni grafiche, per servizi, attrezzature e tipologie indicate negli elaborati di P.I. o nel progetto di coordinamento urbanistico stesso
3. La determinazione degli ambiti comprende:
  - a. la specificazione degli spazi pubblici da prevedere P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
  - b. le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in “ambiti di progettazione unitaria” per i quali è prevista la formazione di un “progetto di coordinamento urbanistico”.

#### **Art. 7 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Gli accordi, proposti dai proprietari, dovranno contenere la seguente documentazione:
  - una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico comunale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
  - la valutazione di compatibilità ambientale presentata ai sensi del DPCM 12/12/2005;
  - documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati (vedi scheda indice di sostenibilità).
3. Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova

urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

A conclusione delle fasi di analisi, saranno definiti accordi ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, attraverso apposito accordo procedimentale, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi/quantitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi.

Nel caso di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, la loro efficacia è subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale finalizzata alla presa d'atto delle previsioni urbanistiche richieste.

4. Ai sensi della D.g.r.V. n. 856 del 15 maggio 2012, punto 7bis, il Comune potrà concorrere alla spesa sostenuta dalle aziende per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici esistenti e ridurne l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori.
5. Il P.I. vigente contiene gli accordi pubblico/privati sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04; detti accordi vengono elencati all'art. 28 delle presenti Norme Tecniche Operative e richiamati nella specifica disciplina di zona.

#### **Art. 8** **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in considerazione degli interventi previsti, assume ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 contenuti ed efficacia del:

- ✗ piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e s.m.i.;
- ✗ 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 s.m.i.;
- ✗ 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 s.m.i.;
- ✗ piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e s.m.i.;
- ✗ piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e s.m.i.;
- ✗ programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

2. Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; lo stesso P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% (dieci per cento) e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
3. Le modifiche di cui al comma 2 non costituiscono variante al P.I.
4. I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% (quindici per cento) in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - l'altezza massima degli edifici;
  - la lunghezza massima delle fronti.
5. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
6. Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art. 10 delle presenti Norme Tecniche.
7. Gli elaborati del P.U.A. sono quelli previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004.
8. I P.U.A. possono prevedere la compensazione dei volumi, per zone urbanistiche diverse; nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - ✗ l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dal P.I. vigente; qualora l'area oggetto del P.U.A. risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
  - ✗ l'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso i 10,00 ml.
9. Qualora si intenda avvalersi della facoltà descritta al p.to 8, il P.U.A. deve essere corredata dagli atti di vincolo "*altius non tollendi*", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "*non aedicandi*", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

## Art. 9 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

Come previsto dall'articolo 6, delle presenti N.T.O., il P.U.A. può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a Piano urbanistico attuativo obbligatorio; il tal caso l'ambito del P.U.A., se non definito nelle tavole del P.I., è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico".

Il progetto di coordinamento urbanistico è lo strumento volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento attuato anche per stralci funzionali; non è sostitutivo al P.U.A. e può essere redatto per iniziativa pubblica o privata.

1. I progetti di coordinamento urbanistico:

- garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
- non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.;
- possono essere attuati per stralci funzionali.

Dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata, dal P.I., a Piano urbanistico attuativo.

Il Progetto di coordinamento urbanistico dovrà contenere gli elaborati grafici necessari a dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo del piano: verificare la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e realizzazione delle aree a standard. Il Piano attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi e delle attrezzature relative al proprio ambito di intervento, che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale.

Il progetto di coordinamento urbanistico, per gli ambiti esterni allo stralcio specifico previsto, non potrà prevedere modifiche alle indicazioni grafiche, per servizi e tipologiche indicate negli elaborati di P.I.

Il Progetto di coordinamento urbanistico sarà recepito dall'Amministrazione Comunale ed approvato dal Consiglio Comunale unitamente al Piano urbanistico attuativo relativo allo stralcio funzionale.

#### Art. 10

#### **DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

1. 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.

2. 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 pari a 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	m2/ab
- verde pubblico	12,5	m2/ab
- attrezzature scolastiche	4,5	m2/ab
- attrezzature collettive	5	m2/ab

dei quali i primari vengono così stabiliti:

- parcheggi pubblici	8	m2/ab
- verde pubblico attrezzato	5	m2/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. con destinazione residenziale di aree di nuova formazione devono prevedere, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno 3 m<sup>2</sup> per abitante teorico da insediare.

3. I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno:

- a. la dotazione minima di aree a standard primario;
- b. a dotazione minima di standard secondario deve essere conferita nell'ambito del P.U.A., o nell'ambito delle zone individuate dal PI a servizi. In alternativa lo standard secondario potrà essere monetizzato, attraverso il versamento del valore delle aree, determinato, tramite apposita deliberazione, in base al corrispettivo dell'indennizzo espropriativo legislativamente stabilito ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i., e del valore delle opere calcolato in base alle tabelle parametriche previste ai sensi del D.P.R. n. 380/2001;
- 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 i 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.

4. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale n. 3178 dell'8/10/2004, di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.

5. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti 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.

6. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente PI 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.

7. 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.

8. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo pari:

- all'industria e artigianato, 10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie delle singole zone, considerati esclusivamente primari;
- al commercio e direzionale, 100 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento, considerati esclusivamente primari, di cui almeno la metà delle aree per servizi da riservare a parcheggio: sono comunque dovute le superfici previste all'articolo 22 punto 2;
- al turismo, 15 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>3</sup>, oppure 10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup>, nel caso di insediamenti all'aperto.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- Nel caso di sistemazioni di aree di ex-cava, prima di qualsiasi intervento è opportuno effettuare indagini e rilievi appropriati per valutare la stabilità dei materiali e per individuare opportuni interventi di ricomposizione.
- Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta preventivo rilasciato dal Comune e deliberato dal Consiglio Comunale nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale nel quale siano definite:
  - ✓ le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, etc.;
  - ✓ la destinazione d'uso degli edifici e degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità, o al pubblico interesse della loro gestione;
  - ✓ la durata della convenzione, le modalità di esercizio e le destinazioni d'uso alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
  - ✓ le garanzie reali o finanziarie.

## Art. 11 IDONEITÀ EDIFICATORIA DEI TERRENI

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:

- alla L. 64/1974 “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”;
- alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le “Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, con quanto precisato nella Circolare Regionale n. 9 del 05/04/2000;
- al D.M. 14/09/2005 “Norme Tecniche per le costruzioni”;
- al D.M. 14/01/2008 “Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni”.

L'edificabilità dei terreni è soggetta al rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli contenuti nelle Norme Tecniche del P.A.T.I. in relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente idoneità edificatoria operata dall'elaborato tav. 4 del P.A.T.I. ed in quella dei vincoli nel P.I.

## **TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

### **Art. 12 STUDIO E TUTELA DEL VERDE**

Negli insediamenti urbani, agricoli e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde, facendo uso preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione, con riferimento alle norme del P.A.T.I. in vigore.

Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere sistematate a giardino, o pavimentate in modo tale che la superficie permeabile del lotto di pertinenza sia maggiore e/o uguale al 70% della superficie scoperta. I materiali utilizzabili per la creazione di superfici permeabili sono ad esempio le pavimentazioni con elementi autobloccanti in cls o pvc riciclato a “cella aperta” (con successivo inerbimento) su sottosuolo costituito da suolo o terreno sabbioso, masselli comunemente denominati “betonelle” e altri ciottolati posati a secco su suolo naturale o sabbia.

I progetti di trasformazione urbanistica devono essere accompagnati da uno studio del verde che salvaguardi il più possibile il sistema delle alberature e/o siepi esistenti.

L'area individuata come sistema agricolo produttivo di pianura ad elevata integrità di cui all'articolo 52.23 delle presenti N.T.O., dovrà, compatibilmente con le attività esistenti, essere mantenuta nella sua integrità, potenziando eventuali connotazioni storico-ambientali propri dell'area.

I progetti dovranno rispettare quanto più possibile le piante esistenti; l'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Le piante abbattute in base al progetto dovranno essere sostituite da altre in numero non inferiore a quelle abbattute e poste a dimora sull'area di pertinenza dell'edificio. Solo a seguito del riconoscimento di particolari conformazioni dei luoghi o dell'incompatibilità dell'essenza presente sarà possibile proporre soluzioni diverse.

Nel rispetto del diritto di terzi, è ammessa, anche in assenza di progetto, l'estensione delle superfici a verde con la messa a dimora di alberi e di cespugli delle specie autoctone e la formazione di aiuole, orti e superfici a prato.

### **Art. 13 NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

Nell'obiettivo di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 1841 del 19 giugno 2007, in sede di attuazione dei singoli interventi sono da attuarsi le seguenti prescrizioni:

- a. in sede di progettazione dei corpi di fabbrica si dovrà ridurre, per quanto possibile, le aree impermeabili (esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei passaggi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, etc.);
- b. salvaguardare la parte inedificata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanto più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) ai fini della conservazione o integrazione delle capacità di invaso idrico superficiale e profondo;

- c. ad intervento urbanistico od edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria profonda destinata ad immagazzinare la precipitazione, ed operando in modo che allo scarico una apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo, con la sola esclusione del velo idrico superficiale, non deve essere inferiore a 300 m<sup>3</sup>/ha, come previsto dal P.A.T.I. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di prima pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda;
- d. se l'intervento coinvolge direttamente un corso d'acqua, uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde del corso d'acqua; questo anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;
- e. un'area destinata a verde deve essere configurata, dal punto di vista piano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti per deflusso superficiale ed afferenti alle aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere tra loro idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti). Tale bacino andrà localizzato preferibilmente:
  - 1. a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare,
  - 2. lungo le sponde di rogge, canali o altri corsi d'acqua a valenza pubblica (consorziale, o di competenza del Genio Civile), anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione;
- f. limitare al massimo le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche relativa capacità di invaso;
- g. nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi privati o pubblici è valutabile che le pavimentazioni destinate allo stallone veicolare siano di tipo drenante, ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm.; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/ml; la possibilità dovrà essere valutata secondo la tipologia dei terreni e comunque garantendo il regolare trattamento delle acque di prima pioggia;
- h. salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua, così da mantenerle in efficienza, per garantire lo scolo ed il ristagno, in particolare:
  - 1. salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti;
  - 2. rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
  - 3. eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una portata mai inferiore a quella maggiore fra la portata della sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato interessato dal manufatto;
  - 4. l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate;
  - 5. nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati,

si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in caso di assoluta e motivata necessità di tombamento si dovrà rispettare la capacità di deflusso del volume invaso preesistente (misurato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);

- i. prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta solo eccezione per la costruzione di passi carrai;
- j. nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è meglio evitare la costruzione di volumi interrati, o in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante (comunque con un minimo di 30 cm.);
- k. se l'intervento interessa corsi d'acqua pubblici, consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, tenere conto che la fascia di 10 ml. dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede esterno dell'argine esistente, è soggetta alle disposizioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente Autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombra da impedimenti una fascia di almeno 4 ml.; in ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 ml., salvo deroga concessa dall'Ente idraulico preposto;
- l. nella realizzazione di opere viarie pubbliche e private di qualsiasi tipo dovranno essere previste ampie scoline laterali a compenso dell'impermeabilizzazione imposta al territorio e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;
- m. favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (esempio utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
- n. prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri. Anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno 30 cm.;
- o. prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
- p. negli interventi edilizi o urbanistici in ambito montano o collinare sviluppare la progettazione in modo da garantire il rispetto dei livelli di permeabilità precedenti all'intervento così da aumentare i tempi di corrievazione ed aumentare i picchi di piena. Quando possibile è preferibile procedere a modificare il territorio attraverso interventi di ingegneria naturalistica non invasivi e rispettosi dell'assetto idraulico precedente, prevedendo briglie/gabbionate in terra o in legname; negli interventi di sentieristica o di nuova viabilità prevedere modalità costruttive poco invasivi con una regimentazione delle acque rispettosa dei principi sopra esposti;
- q. eventuali interventi edilizi, urbanistici o viabilistici in ambito collinare e montano devo essere progettati

- sempre con l'ottica di migliorare (se possibile in modo significativo) o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli;
- r. qualsiasi intervento edilizio o urbanistico deve essere progettato in modo che non venga compromessa la possibilità di riduzione o eliminazione delle cause di pericolosità idraulica o di danno idraulico potenziale;
  - s. devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, etc.).
  - t. si devono prevedere la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione, da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone. Nel caso di intervento su pendici in cui siano in atto fenomeni di dissesto si dovrà procedere, prima dell'impianto della vegetazione, alla realizzazione di idonee opere di difesa e consolidamento che utilizzino, prioritariamente, le tecniche di ingegneria naturalistica; in particolare nelle aree non boscate intercluse su terreni con forte pendenza, di norma superiore al 40%, dovrà essere valutata la necessità del rimboschimento;

Il P.I. assorbe direttamente i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica:

- le nuove urbanizzazioni dovranno avere fognature di tipo separato, prevedendo pretrattamenti alle acque di precipitazione (derivazione al depuratore delle acque di prima pioggia, collocazione di appositi sedimentatori per eliminare la frazione di solidi sedimentabili trasportati) e avviando le acque di pioggia a pozzi perdenti o altri sistemi di infiltrazione nel sottosuolo dell'acqua;
- le nuove urbanizzazioni/edificazioni non devono far aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, oltre i limiti di compatibilità con la rete scolante. L'assetto idraulico deve essere studiato ed attuato adottando tecniche costruttive in grado di migliorare la sicurezza e di far diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti adeguati sia per le urbanizzazioni sia per i singoli fabbricati;
- ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelle stimabili nella situazione che precede l'intervento (invarianza idraulica); a questo fine, si dovranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione, attivando i sistemi prescritti nel documento di Compatibilità Idraulica allegato al P.A.T.I. approvato;
- prediligere, nella progettazione delle superfici impermeabili, minime o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, etc.);
- nelle reti di smaltimento delle acque bianche si deve prediligere basse pendenze e grandi diametri nonché valutare l'opportunità di impiegare i perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate nei futuri P.I., che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in considerazione, oltre al sovrardimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozetto in c.l.s. con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.

Inoltre:

- per gli interventi di nuova viabilità e nei tratti di intersezione con canali irrigui, ai fini della salvaguardia della biodiversità, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento sia delle acque di prima pioggia che dei liquidi inquinanti provenienti da possibili sversamenti di autocisterne;
- analogamente le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
- non sono ammesse nuove tominature di alvei demaniali; solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di dover ridefinire con una visione unitaria il deflusso meteorico dell'intera zona urbanizzata, potrà essere presa in considerazione l'idea di monetizzare le opere prevedibili all'interno dei singoli lotti, assumendosi quindi l'onere di realizzare, con i fondi accantonati, un complesso organico ed efficiente di interventi. Questi dovranno necessariamente essere definiti all'interno dei futuri P.I. e realizzati preliminarmente alle nuove urbanizzazioni.

Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, come quelle inerenti, ad esempio, le distanze dagli argini a cui sono consentite opere e scavi, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

#### **Art. 14**

#### **NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

Il P.I., con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, promuove ed incentiva la realizzazione di interventi edilizi che prevedano soluzioni impiantistiche e/o materiali per dotare e portare gli edifici ad una categoria a basso consumo energetico con particolare riferimento all'applicazione di fonti rinnovabili energetiche; tali edifici dovranno essere dotati al momento della richiesta di agibilità di un attestato di certificazione energetica, compatibilmente rilasciato da Enti allo scopo organizzati tipo VI.ENERGIA, CASA CLIMA, etc., facenti ricadere l'unità e/o complesso edilizio in classe "A" o "B" (classificazione degli edifici in clima standard "2379 GG").

Per gli interventi volti a favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari si richiamano le disposizioni dell'articolo 5 della L.R. n. 14/2009 come modificate dalla L.R. n. 13/2011.

#### **Art. 15**

#### **RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

1. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico.

2. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:

- ✗ impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
- ✗ selezionare ognqualvolta ciò sia possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative vigenti L.R. 17 del 7 agosto '09 e s.m.i. (vedi ad es. UNI 10439, UNI 10819);
- ✗ evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
- ✗ limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
- ✗ adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue, e adottare lo spegnimento programmato integrale degli impianti ognqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, civili e militari, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali ed agli impianti privati di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1.500 lumen.

4. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati lungo le strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superati le tre sorgenti luminose.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI**

### **Capo I – Generalità**

#### **Art. 16 STRUTTURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

La struttura urbanistica del sistema insediativo del Territorio Comunale, così come rappresentato nelle tavole del P.A.T.I., viene suddivisa nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

- la struttura storica, comprendente la Z.T.O. “A” - Centri Storici e Corti rurali e i Beni Culturali e Ambientali, riguardante le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da agglomerati insediativi o manufatti isolati di interesse ambientale, “altri edifici di valore storico-testimoniale”;
- le zone residenziali soggette ad intervento edilizio diretto (IED), riguardante le parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona centro storico, definite dalle Z.T.O. “B1” - “C1” – “C1.C” - “C1.D”;
- le zone residenziali soggette a P.U.A., riguardante le parti destinate a nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o scarsamente edificate, definite dalle Z.T.O. “B2” - “C2”;
- le zone produttive, riguardante le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali o commerciali, definite dalle Z.T.O. “D”, nonché gli insediamenti schedati ai sensi della L.R. 11/87;
- le zone agricole, riguardante le parti del territorio destinate ad usi agricoli o produttivi primari in genere, definite dalle Z.T.O. “E”;
- le zone a verde privato, riguardante le parti del territorio volte al mantenimento del verde e alla cura delle essenze arboree esistenti;
- le zone a standard, riguardante le aree destinate a servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale definite dalle Z.T.O. “F” nonché aree private sportive di uso pubblico.

I parametri edificatori sono definiti all'articolo 17 del Regolamento Edilizio Comunale.

Il P.I., inoltre, individua con apposita grafia, ai sensi del D.Lgs 42/04, gli edifici o insiemi di grande valore architettonico qualificabili come beni culturali e ambientali tipici di valore testimoniale, in particolare del territorio agricolo. L'area all'interno della quale l'edificio è posto e con la quale è relazionato funzionalmente, viene definita “area di pertinenza dell'edificio”.

#### **Art. 17 NORME GENERALI PER L'EDIFICATO ESISTENTE**

1. Salvo diverse prescrizioni stabilite per gli edifici esistenti, sono sempre consentiti, in tutte le zone ed aree, anche in assenza di P.U.A., qualora previsto, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
2. Per gli edifici esistenti, in tutte le aree e zone, fatto salve diverse determinazioni in particolari situazioni di vincolo urbanistico ed ambientale, valgono le seguenti disposizioni:
  - a. possono essere previsti trasposizioni volumetriche e riaccorpamenti nell'ambito di pertinenza, finalizzati ad ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico dell'ambito stesso senza variare la volumetria esistente;
  - b. in deroga agli indici di zona, per gli edifici esistenti alla data del 20.1.1995, ed a condizione che il volume

sia armonicamente inserito nell'edificio esistente, viene ammesso per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva agricola, etc.) e per dimostrare esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, per una sola volta, l'ampliamento massimo:

- fino a **60 m<sup>3</sup>**, per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.I.;
  - fino a **30 m<sup>3</sup>**, per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.I., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio;
- c. in deroga ai limiti di zona, per gli edifici esistenti alla data del 20.1.1995, è consentito, nel caso ne fossero sprovvisti, la realizzazione di autorimesse nella misura massima di 20 m<sup>2</sup> di superficie utile per ogni unità abitativa; il manufatto dovrà essere però accorpato all'edificio principale esistente, avere un'altezza massima di 2.50 ml. e rispettare le distanze stabilite dal Codice Civile;
- d. gli edifici ricadenti in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
- e. la realizzazione degli interventi di cui alle lett. a) e b) ha come termine, per la completa realizzazione delle opere, i 3 (tre) anni dell'avvenuto inizio delle stesse; non saranno permesse proroghe dei lavori.
- f. la realizzazione degli interventi in deroga di cui alle lett. b) e c) del presente articolo non ammette l'utilizzo delle ulteriori deroghe ai parametri edilizi previste da altre norme di settore, fatto salvo per gli interventi che comportino un complessivo miglioramento architettonico ed energetico dell'edificio, su valutazione della Commissione Edilizia.
3. Negli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
4. Negli edifici all'interno dei quali si svolgono attività per le quali è prescritto il blocco o il trasferimento, col permanere delle condizioni dell'incompatibilità con il contesto circostante, è consentita la sola manutenzione ordinaria.
5. È ammessa la ricomposizione dei volumi rientranti nello stesso aggregato abitativo anche se condonati.
6. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per l'ampliamento di edifici residenziali è subordinato alla:
- riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
  - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali manufatti o depositi all'aperto in contrasto con il P.I.;
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
7. Per gli "Interventi puntuali soggetti a schedatura" si applicano le disposizioni previste dalla specifica scheda.
8. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica della destinazione d'uso degli immobili esistenti, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.I., siano garantiti gli standards e la dotazione delle necessarie opere di urbanizzazione.
9. In ogni caso le trasformazioni edilizie ammesse dalla Z.T.O., anche quelle di natura puntuale, sono subordinate alla verifica positiva del rispetto dei vincoli esistenti (fasce di rispetto da: allevamenti, fonti di approvvigionamento, elettrodotti, strade, ..., o vincoli di natura ambientale).
10. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali, pubblici e/o di uso pubblico prescritte dal P.I. e dalla legislazione vigente.
11. Gli interventi, anche in attività edilizia libera, riguardanti parti di edifici bifamiliari o plurifamiliari (in linea

ed a schiera) caratterizzati da un'originaria progettazione unitaria dovranno integrarsi per forme, materiali e colori all'intero fabbricato con particolare riguardo a serramenti, parapetti, inferriate, fori, tende da sole, recinzioni, intonaci esterni, strutture di natura particolare (di cui all'art.51). A tale riguardo il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere o la rimozione di manufatti contrastanti con il disposto di cui al comma che precede fissando i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

12. Superficie fondiaria vincolata: Le concessioni ad edificare determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume concesso. Nel caso che un volume regolarmente autorizzato non venga edificato e sempre che un atto amministrativo non lo modifichi (es. concessione di variante) esso determina un vincolo che rimane legato alla concessione e pertanto cessa con il cessare della validità della stessa. Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale originario, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona. La demolizione totale o parziale di un fabbricato, che deve comunque essere debitamente autorizzata, riduce o annulla la superficie fondiaria vincolata corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo, purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà. Non sarà però ammesso vincolare un terreno compreso nell'ambito di un Piano di Lottizzazione per edificare un fabbricato all'esterno di tale ambito. Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del primo Piano Regolatore Generale deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

### **Art. 18 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

Per l'utilizzazione dei sottotetti ai fini accessori e/o residenziali si rinvia all'applicazione della L.R. n. 12 del 6 aprile 1999, "Recupero dei sottotetti esistenti a fini residenziali".

Si definisce come sottotetto ai fini della suddetta legge il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

### **Art. 19 ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI, NELLE CORTINE MURARIE, REPRTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE**

1. Per le strutture murarie di valore storico/architettonico quali muri di suddivisione delle proprietà di marginazione stradale, di contenimento del terreno, che presentino archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale, si prescrive la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce. La demolizione integrale di vecchi muri di recinzione è quindi di norma vietata; tuttavia l'Amministrazione, si riserva di valutare motivate proposte di soluzioni progettuali alternative in deroga.

2. Le strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o rivelassero in seguito a disintonacatura, una

tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

3. La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, etc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:

- massello in pietra locale;
- blocchetti di porfido o basalto;
- acciottolato con pietre di fiume;
- elementi autobloccanti in cls.

4. Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 sia pubblici che privati.

**Art. 20**  
**INSEGNE PUBBLICITARIE, CARTELLONISTICA STRADALE**  
**ANTENNE RADIOTELEVISIVE**

1. L'installazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal D.Lgs 285/1992 (Codice della Strada), D.P.R. 495/1992 (Regolamento d'esecuzione e di attuazione) ed in conformità al locale Regolamento Comunale.

2. Lungo le strade nell'ambito delle zone "A" e lungo le strade nell'ambito dei beni culturali tipici della zona rurale è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari ad eccezione delle insegne di esercizio.

In tali zone sono ammesse solo le seguenti installazioni purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità:

- le insegne poste nei sopraluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
- le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;
- le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
- le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni e nelle gallerie;
- le targhe professionali di modeste dimensioni (cm. 20 x 20);
- la pubblicità cosiddetta "temporanea", esposta cioè per brevi periodi in concomitanza ad eventuali manifestazioni.

Nelle zone medesime dovrà in ogni caso essere evitata l'installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti e di colore che possa indurre in confusione con la segnaletica stradale o realizzate con materiali plastici.

3. Per l'installazione di antenne e antenne paraboliche prospicienti o comunque visibili da spazi pubblici quali strade, piazze e marciapiedi è soggetta ad autorizzazione; è comunque vietata l'installazione in facciata.

**Art. 21**  
**DESTINAZIONI D'USO**

L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone. La localizzazione degli esercizi commerciali, in adeguamento

alla L.R. 50/2012, è disciplinata al punto 3 del presente articolo.

1. Nelle Z.T.O. “A”, “B”, “C” sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- residenza;
- attività compatibili e pertinenti agli insediamenti residenziali fra i quali:
- magazzini/depositi compatibili con la residenza;
- uffici e studi professionali;
- agenzie commerciali;
- alberghi ed esercizi pubblici per la ristorazione;
- luoghi di divertimento, culturali e di svago (teatri, cinematografi, etc.);
- uffici per servizi finanziari (banche, uffici postali, ...) e per servizi sociali (sanitari e assistenziali, ...);
- 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, purché non costituenti attività classificate insalubri, ai sensi dell’art. 216 del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. (testo unico delle leggi sanitarie), rumorose, moleste o recanti pregiudizio all’igiene e al decoro dell’abitato a giudizio del Responsabile dell’Ufficio Tecnico, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, 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, qualora arrechino pregiudizio al decoro, all’igiene o alla salubrità dell’aria;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Responsabile dell’Ufficio Tecnico, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

2. Nelle Z.T.O. “D” sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- artigianale,
- industriale,
- direzionale,
- 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.
- magazzini, depositi, rimesse;
- attività terziarie (uffici, banche, ristorazione etc.);
- infrastrutture a servizio del traffico (officine, garage, etc.);

- X sono, inoltre, ammesse le abitazioni, del proprietario o del custode, il cui volume residenziale non dovrà eccedere  $\frac{1}{4}$  (un quarto) di quello totale, con limite massimo di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva, e l'abitazione dovrà essere realizzata in modo da risultare funzionalmente separata dall'edificio produttivo, anche se con questo armonicamente integrato e senza comprometterne i requisiti igienico-sanitario indispensabili e le relative attività complementari e compatibili.

Sono escluse attività di carattere produttivo di tipo nocivo o molesto.

3. Localizzazione degli esercizi commerciali in adeguamento alla L.R. n. 50/2012:
  1. gli esercizi di vicinato sono consentiti in tutto il territorio comunale qualora non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale;
  2. le medie strutture con superficie di vendita (S.V.) non superiore a 1.500 m<sup>2</sup> possono essere insediate all'interno del centro urbano purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale; tali strutture commerciali sono escluse nelle zone C2;
  3. le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup> e le grandi strutture di vendita saranno localizzate in variante al Piano degli Interventi nelle zone D o nelle strutture dismesse e degradate, fatte salve quelle esistenti e quanto previsto dal vigente strumento urbanistico comunale.

Nelle aree di completamento per le strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 500 m<sup>2</sup> andrà prevista una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e della viabilità dell'area.

Ai fini dell'applicazione del presente comma, valgono le disposizioni della LR 50/2012.

Il centro urbano è individuato con apposita tavola allegata al Piano degli Interventi.

## Art. 22

### **DOTAZIONI MINIME DI AREE A STANDARD PRIVATO, DOTAZIONI STANDARD DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI E MONETIZZAZIONE**

#### **1. Dotazioni minime di aree a standard privato: parcheggi privati e verde**

Nelle aree destinate dal P.I. Vigente a zone A, B, C, ed E, vigono le seguenti disposizioni in materia di parcheggi privati:

- X Gli spazi da destinare a parcheggio privato, coperto e/o scoperto, a servizio degli edifici residenziali di nuova costruzione, o risultanti da intervento di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia comportante aumento di unità immobiliari rispetto all'esistente, devono avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'articolo 41-sexies della Legge n. 1150/42, come sostituito dal secondo comma dell'articolo 2 della Legge 122/89 (1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione).
- X In aggiunta al suddetto dimensionamento, nelle aree soggette ad intervento edilizio diretto, non oggetto di urbanizzazione a seguito di pianificazione attuativa, e per interventi di cui sopra, dovrà essere realizzato almeno un posto auto per ciascuna unità abitativa della superficie utile non inferiore 12.5 m<sup>2</sup>, con esclusione delle aree di manovra, da ricavarsi nell'area esterna all'edificio, posto in prossimità dell'accesso carraio ed all'esterno della recinzione; fermo restando che nel caso di edificio unifamiliare gli spazi destinati alla sosta devono essere almeno due. Trattandosi di opere di urbanizzazione come previsto dall'articolo 9 primo comma lettera f) della legge 10/77 non sono soggette al versamento degli oneri contributivi previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i. Gli spazi a parcheggio saranno considerati

pertinenziali a ciascuna unità abitativa di riferimento e la loro esecuzione sarà accertata in fase di segnalazione certificata di agibilità.

- X Gli spazi da destinare a parcheggio, per costruzioni non residenziali, ad esclusione delle destinazioni di natura commerciale che sono disciplinati al punto 2 del presente articolo e di quelle industriali/artigianali che sono disciplinate al comma successivo, sono così regolamentati:
1. 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;
  2. per teatri, cinematografi, ristoranti e simili 20,00 m<sup>2</sup> ogni 100,00 m<sup>2</sup> (o frazione) di superficie utile;
  3. per le attività direzionali e simili 30,00 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.

- X Nelle aree destinate dal P.I. Vigente a zone D vigono le seguenti disposizioni in materia di parcheggi privati e verde:
- Per le attività industriali/artigianali all'interno del lotto di pertinenza di ogni insediamento, dovrà essere riservata un'area privata non inferiore al 20%, di cui il 10% a parcheggio alberato con una pianta ogni 20 m<sup>2</sup> di superficie ed un'area non inferiore al 10% a verde alberato con essenze d'alto fusto nella quantità minima di almeno una pianta ogni 40 m<sup>2</sup> disponibili.
  - Per le attività terziarie (direzionali, ristorazione ecc.), all'interno del lotto di pertinenza di ogni insediamento sono da prevedere 80 m<sup>2</sup> di verde e parcheggio privato ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie coperta, dei quali almeno il 50% a parcheggio che dovrà essere alberato con una pianta ogni 20 m<sup>2</sup> di superficie.

## **2. Dotazioni standard degli esercizi commerciali (L.R. n. 50/2012)**

Le dotazioni minime di parcheggio per gli esercizi commerciali sono così disciplinate:

1. nei centri storici e nelle aree di completamento residenziale:

- esercizi di vicinato e attività commerciali minori: 70 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie di vendita (S.V.) 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.
- 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.

2. nelle aree di espansione residenziale e in quelle di ristrutturazione urbanistica che prevedono rifunzionalizzazione delle aree e degli edifici:

- esercizi di vicinato e attività commerciali minori: 70 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie di vendita (S.V.) 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.
- 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.

### 3. nelle aree per insediamenti produttivi:

- grandi strutture di vendita (supermercati, gross-market, etc.): 100 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie linda di pavimento (standard minimi primari di cui all'art. 10); ad integrazione ed in aggiunta della superficie minima inderogabile a standard, all'interno di ogni lotto o fondo di pertinenza di ciascun fabbricato per attività commerciali è da prevedere una dotazione aggiuntiva di area privata ad uso pubblico non inferiore: al 20% del lotto, di cui almeno il 15% a parcheggio alberato ed il restante a verde attrezzato ed alberato con essenze d'alto fusto.

### 3. Modalità tecniche di realizzazione dei parcheggi

Gli spazi a parcheggio ricavati ai sensi del presente articolo dovranno essere realizzati con l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante, ovvero permeabili, su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm.; la pendenza di dette pavimentazioni dovrà essere inferiore a 1 cm/ml. È possibile derogare alle suddette disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di carattere progettuale, nel caso in cui la superficie del fondo interessato fosse talmente esigua da non permetterne la realizzazione alle condizioni sopra prescritte; in tal caso, nella progettazione delle superfici impermeabili, si dovranno prediligere basse e comunque trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, cabalette di drenaggio).

### 4. Monetizzazione di aree a parcheggio

Nelle zone a tessuto insediativo omogeneo di tipo A, B, C, D ed E, non soggette a strumentazione attuativa e ad esclusione degli esercizi commerciali nelle aree di espansione e di ristrutturazione urbanistica di cui al punto 2.2 del presente articolo e degli esercizi commerciali nelle aree per insediamenti produttivi di cui al punto 2.3 del presente articolo, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di concedere la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire, in parte e/o completamente, tali aree in considerazione delle caratteristiche del sito o nel caso in cui non se ne ritenesse opportuna la realizzazione; 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.

## Art. 23 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. e nel Regolamento Edilizio.
2. Per gli edifici rientranti in una medesima UMI è necessario che il progetto sia esteso all'intera unità mentre la sua attuazione può avvenire anche per stralci funzionali sempre che, a giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, non ne derivi una situazione estetica o architettonica inaccettabile.

3. 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.
4. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, sentiti i pareri delle Commissione Edilizia e locale per il Paesaggio 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.
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. 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 superiore a quello indicato.
7. 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 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.
8. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione edilizia siano adottate idonee soluzioni per l'uso razionale della risorsa acqua, in particolare nell'impiego e nella gestione del verde (giardini e orti): in presenza di un'area verde/orto superiore ai 100 m<sup>2</sup> va previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura da impiegare per usi non potabili (irrigazione del giardino, etc.).

#### Art. 24

#### **STRUTTURA STORICA – BENI CULTURALI E AMBIENTALI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI QUALIFICATI COME BENI AMBIENTALI E SULLE AREE DI PERTINENZA – SCHEDE “B” ED INDICAZIONI PUNTUALI**

Il P.I. censisce mediante individuazione puntuale e schede le corti, le altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine, le Ville Venete e i fabbricati o manufatti aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale, nonché i manufatti privi di tali caratteristiche, ma rilevanti per ubicazione, al fine della tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali attigui, con i quali interagiscono visivamente e nell'assetto insediativo e microambientale.

Sono schedate le corti rurali aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985.

Per gli edifici schedati posti in zona agricola viene ammesso, in conformità della L. 11/04 e circolare applicativa (D.G.R.V. 4136 del 30/12/08), l'ampliamento fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup>, nel rispetto formale della tipologia esistente e delle prescrizioni previste nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Nelle schede sono indicati i dati essenziali e sono fotografate e/o descritte le principali caratteristiche di ogni manufatto censito; esse sono da consultare in sede di redazione e di esame dei progetti di conservazione o trasformazione del manufatto stesso.

I manufatti sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e storiche; per i manufatti privi di rilevanti caratteristiche architettoniche e storiche i gradi di tutela disciplinano la loro possibile trasformazione.

Gli interventi edilizi previsti dal P.I., considerando che ordinaria e straordinaria manutenzione, qualora compatibili con la categoria 1 Restauro, sono comunque permesse, sono i seguenti;

- a. Restauro (RS)
- b. Ristrutturazione Edilizia (RTE)
- c. Demolizione (D)
- d. Ampliamento (A)
- e. Nuova Costruzione (NC)

L'individuazione dei lavori da far rientrare nei vari interventi elencati vengono così riassunti:

#### **CATEGORIA 1 - RESTAURO (RS) - (grado 1 norme del PATI)**

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro pertanto prescrivono:

- ✓ il ripristino e la conservazione dell'impianto distributivo originale;
- ✓ il restauro e il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali (scale);
- ✓ il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- ✓ la conservazione e/o il ripristino del sistema strutturale originale;
- ✓ l'eventuale sostituzione delle parti strutturali non recuperabili senza modificarne la posizione, la quota, e, per quanto possibile, il tipo di materiale (le parti strutturali sono: murature portanti, sia interne che esterne; colonne o pilastri; archi; solai; volte, scale; tetto);
- ✓ il divieto di traslazione dei solai e di variazione dell'altezza di gronda e del colmo degli edifici, con conseguente divieto di modifica all'impianto volumetrico e all'involucro esterno dell'edificio;
- ✓ l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi con queste ogni manufatto, costruito in epoca recente, che non riveste alcun interesse per la lettura filologica dell'edificio e che è in contrasto con le caratteristiche tipologiche dello stesso;
- ✓ il possibile cambio di destinazione d'uso nel rispetto dei parametri specifici della zona;
- ✓ il restauro e il ripristino dei fronti esterni con particolare attenzione alla dimensione originale dei fori ed ai loro allineamenti;

- ✓ la conservazione e il ripristino degli spazi liberi esterni; in particolare corti, slarghi, percorsi privati o pubblici, giardini orti;
- ✓ l'installazione di servizi igienici e servizi di cucina eventualmente mancanti, illuminati e aerati naturalmente o artificialmente, ogni intervento essendo comunque operato con il metodo e la cautela del restauro scientifico;
- ✓ l'uso di tecniche e materiali tradizionali, e in particolare:
  - per le murature, archi, volte e pilastri: pietra, mattoni faccia vista con mattoni di recupero opportunamente selezionati o materiali diversi opportunamente intonacati;
  - per i solai e i tetti: strutture in legno;
  - per quanto riguarda il ripristino dei tetti va rigorosamente mantenuta la pendenza originale, o comunque va uniformata a quella degli edifici antichi vicini;
  - deve essere mantenuto il numero delle falde;
  - i telai delle porte e delle finestre devono preferenzialmente essere in legno verniciato; la chiusura deve essere fatta con oscuri in legno a una o due ante verniciati;
  - sono in ogni caso vietati avvolgibili o simili; è consentito l'uso di inferriate al piano terra;
  - per eventuali intonaci esterni vengono usate tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali;

## **CATEGORIA 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE) - (grado 2 norme del PATI)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si riferiscono agli edifici per i quali è riconoscibile un chiaro impianto tipologico e un preciso valore ambientale.

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia prescrivono:

- a. il mantenimento delle strutture verticali attraverso il loro ripristino con le tecniche del restauro senza alterazioni delle loro caratteristiche originali; l'eventuale ricostruzione di parti strutturali verticali, quali setti portanti, pilastri e architravi, può essere realizzata con tecniche e materiali moderni, il ripristino delle parti strutturali che vengono mantenute va effettuato con le tecniche del restauro;
- b. il rifacimento totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni contenute delle quote di intradosso degli stessi; i solai devono essere preferenzialmente realizzati in legno; l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato deve essere possibilmente limitato a elementi isolati;
- c. il mantenimento della pendenza originale delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con recupero per quanto possibile di quelli vecchi;
- d. la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate; il rispetto dei rapporti tra i vuoti e i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata; eventuali parziali modifiche dei fori che non alterino sostanzialmente l'immagine dei fronti e l'unitarietà dei prospetti, la realizzazione di nuove aperture, sono possibili purché congruenti, come posizione e dimensione, con quelle esistenti;
- e. l'uso preferenziale per gli infissi di porte e finestre, di legno, verniciato con colori tradizionali; la chiusura, con oscuri in legno, a una o due ante. oppure con apertura a libro; il divieto dell'uso di avvolgibili o simili; l'uso di inferriate al piano terra;
- f. l'uso di eventuali intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali; il

divieto di usare graffiati e intonaci plasticati.

#### **CATEGORIA 3 - DEMOLIZIONE (D) - (grado 5 norme del PATI)**

Gli interventi di demolizione consistono nella demolizione parziale o totale del fabbricato esistente.

Il P.I. consente la trasposizione dei volumi abbattuti in nuovi edifici con le tipologie e soluzioni ammesse dal P.I.

#### **CATEGORIA 4 - AMPLIAMENTO (A) - (grado 4 norme del PATI)**

L'intervento di ampliamento consiste nella costruzione di volume edilizio che modifica, in aumento, il volume dell'edificio esistente, nei limiti consentiti dalle norme della zona omogenea di appartenenza dell'edificio. Sono previsti i seguenti tipi di ampliamento:

##### **4a. Ampliamento in altezza (A1)**

L'ampliamento in altezza consente la sopraelevazione dell'edificio fino ad un massimo di tre piani fuori terra.

##### **4b. Ampliamento trasversale (A2)**

L'ampliamento trasversale consente di aumentare la larghezza del corpo di fabbrica lungo l'asse trasversale.

##### **4c. Ampliamento longitudinale (A3)**

L'ampliamento longitudinale consente di aumentare la lunghezza del corpo di fabbrica lungo il suo asse longitudinale.

**CATEGORIA 5 - NUOVE COSTRUZIONI (NC) - (grado 4 norme del PATI)**

Le nuove costruzioni sono consentite, nella misura in cui sono ammissibili per la zona Z.T.O. di appartenenza dell'area di pertinenza degli edifici qualificati come beni culturali, solo in presenza di un P.U.A.

Le tipologie edilizie saranno in questo caso assoggettate alle prescrizioni definite nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

## **Capo II - La struttura storica**

### **Art. 25**

#### **ZONE A - RESIDENZIALI DEI NUCLEI STORICI**

Interessa parti di territorio caratterizzate dalla presenza di un organismo urbano - storico complessivo, costituito da agglomerati insediativi o da manufatti isolati con le rispettive aree di pertinenza, di particolare pregio, aventi interesse ambientale, individuati come centri storici, nonché le pertinenze scoperte delle ville e dei complessi monumentali vincolati che risultano in stretta connessione con il bene vincolato e ne fanno parte integrante nel decreto di vincolo.

L'edificato isolato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

Per le pertinenze scoperte delle ville e dei complessi monumentali vincolati, la finalità è la tutela dei territori che vi sono compresi, con la valorizzazione degli elementi caratterizzanti e il mantenimento degli elementi constitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali dell'immagine tutelata, e il mantenimento o restauro conservativo dei parchi storici.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare gli elementi caratteristici e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana.

Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, etc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala non superiore a 1:50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

L'installazione di insegne è regolamentata dall'articolo 20 delle presenti N.T.O e dal locale Regolamento di pubblicità.

##### **1. NUCLEI STORICI (ZONE A1)**

II P.I. individua come Zone A1 gli insediamenti aventi caratteristiche architettoniche e ambientali di particolare pregio, con le rispettive aree di pertinenza.

Tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica, in relazione ai gradi di protezione eventualmente previsti per gli stessi. Sono invece subordinati alla approvazione di un P.U.A. avente contenuti e finalità di Piano Particolareggiato o di Recupero delle aree e dell'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate o successivamente individuabili ai sensi dell'art. 27 della L. 475 del 05.08.1978, per essere assoggettate a strumento attuativo; fino all'approvazione del quale sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma

1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché il cambio di destinazione d'uso e l'inserimento di destinazioni diverse, quali quelle descritte al precedente art. 21, per le unità edilizia con un volume complessivo non superiore a 800 m<sup>3</sup>, con le finalità di rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria. Il cambio di destinazione d'uso di unità edilizie con volume superiore 800 m<sup>3</sup> è comunque subordinato alla predisposizione di un P.U.A.

In deroga alle disposizioni del R.E., potranno essere mantenute altezze nei locali inferiori ai minimi da questo previsti, fatto salvo il parere favorevole del competente responsabile sanitario.

I parametri urbanistici vengono così definiti:

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| a. Indice fondiario                               | If = 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| b. Numero massimo dei piani per nuove costruzioni | n. = 3                                |

Le distanze minime dai confini di proprietà, fra i corpi di fabbrica e dalle strade andranno precise dallo Strumento Urbanistico Attuativo.

Per gli interventi di cui all'articolo 17 comma 2 lettere b) e c) delle presenti norme si stabilisce in mt. 5,00 la distanza dai confini di proprietà e mt. 10,00 la distanza tra corpi di fabbrica.

Per gli edifici in contrasto con l'ambiente può essere prevista la demolizione senza ricostruzione oppure, in alternativa, il trasferimento del volume, attraverso lo Strumento Urbanistico Attuativo, in zone adiacenti aventi destinazione residenziale.

Su istanza, e previa verifica della compatibilità dell'intervento, con le caratteristiche architettoniche ed ambientali di particolare pregio dell'edificio esistente e della rispettiva area di pertinenza, sono stati individuati, ai fini del cambio di destinazione d'uso in alternativa alla redazione del P.U.A., i seguenti interventi puntuali:

N.istanza/P.I.- N° INT.	Zona	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	INTERVENTI PUNTUALI	DITTE	PRESCRIZIONI
29/P.I. 1 45/P.I. 9 INT. N. 5	A1/20	C. Uso	2.500,00 mc	Campagnolo Giampaolo e altri	/

## 2. VILLE E COMPLESSI MONUMENTALI (ZONE A2)

Il P.I. individua come Zone A2 gli edifici, anche isolati, di particolare pregio, con le rispettive aree di pertinenza. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; non sono consentiti ampliamenti, nuove costruzioni e/o costruzioni interrate e gli interventi di cui all'articolo 17 comma 2 lettere b) e c) delle presenti norme.

Il P.I. si attua attraverso Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.), salvo quanto previsto dal comma seguente.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso e l'inserimento di destinazioni diverse, quali quelle descritte al precedente art. 21, per le unità edilizia con un volume complessivo non superiore a 800 m<sup>3</sup>; il cambio di destinazione d'uso di unità edilizie con volume superiore 800 m<sup>3</sup> è comunque subordinato alla predisposizione di un P.U.A.

Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

Vengono ammesse, nel caso di preesistenza e sentito il parere dell’Azienda ULSS competente, le scuderie a stretto uso privato.

I parametri urbanistici vengono così definiti:

- a. Indice fondiario If = 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- b. Numero massimo dei piani per nuove costruzioni n. = 3

Su istanza, e previa verifica della compatibilità dell’intervento, con le caratteristiche architettoniche ed ambientali di particolare pregio dell’edificio esistente e della rispettiva area di pertinenza, sono stati individuati, ai fini del cambio di destinazione d’uso, in alternativa alla redazione del P.U.A., i seguenti interventi puntuali:

N. istanza/ P.I.- int.	Zona	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Volume	PRESCRIZIONI
- interv. N.11	A2/14 Via S.Rocco	N.C.	mc. 1000	Il nuovo intervento dovrà essere realizzato a sud dell’edificio esistente. L’altezza del nuovo edificio non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti e nella realizzazione dell’intervento non potranno in nessun modo essere effettuati interventi di sbancamento e realizzazione di volumi interrati.
Ist.23/ P.I. 9 interv. N.1	A2/4 Via Bastia	Demolizione superfetazioni con recupero di volume in area adiacente	mc. 742	L’intervento puntuale dovrà essere coerente con il contesto storico ed ambientale delle ville monumentali esistenti

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Particolare attenzione dovrà essere posta al contesto edilizio posto in prossimità del “Villino Cerato”:

N. istanza/ P.I.- int.	Zona	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Volume massimo comple.v.o	PRESCRIZIONI
- interv. N.10	A2/15 Via Venezia	Recupero volume previo P.U.A.	mc. 3.000,00	L’intervento dovrà essere coerente con il contesto storico ed ambientale delle ville monumentali esistenti

### **Capo III – La struttura residenziale**

#### **Art. 26**

#### **ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED) Z.T.O. “B1” - Z.T.O. “C1” - Z.T.O. “C1.C.” (consolidata) - Z.T.O. “C1.D” (diffusa)**

1. Le zone residenziali, soggette ad intervento edilizio diretto, sono parti di territorio con una urbanizzazione residenziale consolidata, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati; in tali zone gli interventi si attuano nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Sono fatte salve, in ogni caso, le prescrizioni di Schede Normative, Schede Accordo e piani urbanistici attuativi (P.d.L. - P.d.R.) approvati, come di seguito specificatamente elencati nelle disciplina di zona e richiamati agli articoli 28 e 55 delle presenti N.T.O..

Sono ammesse le destinazioni d’uso di cui all’art. 21 delle presenti norme tecniche operative.

Ai fini del riordino urbanistico ed edilizio è ammesso l’intervento di demolizione dei fabbricati esistenti, regolari sotto il profilo edilizio, ed il recupero del loro volume anche eccedente l’indice di zona, nel rispetto delle distanze dagli edifici, dalle strade e del D.M. 1444/68, previo P.U.A.

Ai sensi dell’articolo 5 delle presenti N.T.O., gli interventi riguardanti una volumetria superiore a 3.000 m<sup>3</sup> (ex art. 11 del PATI) o comunque interessanti una superficie di zona superiori a 5.000 m<sup>2</sup> sono obbligatoriamente assoggettati all’approvazione di un P.U.A. anche se posti in zona ad intervento edilizio diretto.

Il rilascio del Permesso di costruire, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, è subordinato:

- alla riqualificazione complessiva dell’edificio o del complesso, con l’eliminazione delle baracche e delle superfetazioni, fatta salva la loro ricomposizione all’interno dell’aggregato edilizio qualora in possesso della regolarità urbanistica;
- alla completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell’edificio con l’eliminazione degli eventuali depositi all’aperto in contrasto con il P.I..

Gli interventi edilizi si attuano direttamente secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

2. Ai fini dell’edificazione nelle zone “B1”, “C1”, “C1.C.” (consolidata) e “C1.D” (diffusa) valgono le seguenti indicazioni progettuali:

2.1 Nelle **Z.T.O. “B1”** è consentita la nuova edificazione a completamento delle aree libere e la possibilità di intervento sugli edifici esistenti.

I parametri urbanistici vengono così definiti:

ZONE	B1.1	B1.2	B1.3	B1.4	B1.P
a) Densità fonciaria m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,30	1,60	2,00	1,6	**
b) Indice di copertura %	30	35	35	30	**
c) Altezza massima degli edifici ml.	10	10	10	8,50	**
d) N. max. dei piani fuori terra	n. 3	3	3	3	**
e) Minima distanza dai confini propri.	mt. 5,00	5	5	5	**
f) Minime distanze dalle strade - edificio in linea ml.	mt. 5,00	5,00	5,00	5,00	**

ZONE	B1.1	B1.2	B1.3	B1.4	B1.P
- edificio isolato ml.	mt. 5,00	5,00	5,00	5,00	
g) *Distacco minimo fra fabbricati	mt.10,00	10	10	10	**

\* La distanza minima dai fabbricati dovrà, inoltre, essere non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

\*\* Nelle Z.T.O. B1 P, vengono confermati i parametri urbanistici e le prescrizioni dei PUA approvati e convenzionati.

Per alcune zone B1 particolarmente significative il P.I. disciplina gli interventi con Schede Normative e Accordi, dove le indicazioni del Piano sono specificate con maggiore dettaglio.

N. istanza	RICHIEDENTE	N. scheda/istanza	VALIDITA'- PROCEDIMENTI	ZONA
27	Imm.re MARIA G. SRL Via San Francesco	001/27	Proroga validita' accordo fino al 12/1/2018 delibera c.c. 2018	B1.2
32	SABIN M. Via Palazzina	2/32	Accordo	B1.2
16	REATO B. Imm.re REATO SRL Via Summano	5/16	Accordo attuato	B1.1
34	SELVATICO A. Via Summano	6/34	Accordo attuato	B1.1
7	COMPARIN B. - Imm.re CALCARA Via Palladio	8/7	Accordo attuato	B1.2
43	DUSO A. Via Giovanni XXIII°	/	Accordo	C1.1

2.2 Nelle **Z.T.O. “C1”**, è consentita la nuova edificazione a completamento delle aree libere e la possibilità di intervento sugli edifici esistenti.

I parametri urbanistici vengono così definiti:

ZONE	C1	C1.1	C1.2	C1.3
a) Densità fondiaria m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,60	1,00	0,65	0,65
b) Indice di copertura %	35	30	==	==
c) Altezza massima dei fabbricati ml.	10	7,50	7,50	7,50
d) Numero max. dei piani fuori terra n	3	2	2	2
e) Minima distanza dai confini di proprietà	5,00	5,00	5,00	10,00
f) Minime distanze dalle strade				
- edificio in linea ml.	5,00	5,00	10,00	5,00
- edificio isolato ml.	5,00	5,00	10,00	5,00
g) *Distacco minimo fra fabbricati ml.	10,00	10,00	10,00	10,00

\*la distanza minima dai fabbricati dovrà, inoltre, essere non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Per alcune zone C1 particolarmente significative il P.I. disciplina gli interventi con Schede Normative o Accordi, dove le indicazioni del Piano sono specificate con maggiore dettaglio:

N. istanza/P.I	RICHIEDENTE	N. Scheda/istanza	VALIDITA'- PROCEDIMENTI	ZONA
/	Parrocchia di Levà	Scheda 21/00	Opere di urbanizzazione approvate con p.d.c.	C1
11/P.I. 7 43/P.I. 9	Duso A.	Accordo n. 14/11	Accordo attuato	C1.1

2.3 Nella Z.T.O. “C1.C.” (**Residenziale consolidata**), la nuova edificazione è specificatamente prevista dal P.I. tramite l’individuazione, nella cartografia di piano, di interventi puntuali di ampliamento o di nuova edificazione secondo gli indirizzi programmatici dell’Amministrazione.

Nella medesima zona, in deroga a quanto sopra, nei lotti già edificati e non soggetti ad intervento edilizio puntuale, si applica, solo per eventuali ampliamenti, l’indice di 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per un massimo di 800 m<sup>3</sup> compreso l’esistente (esistente autorizzato alla data di adozione del primo P.I. in data 20.04.2009 delibera CC. n. 13); detto limite vale anche per le aree assoggettate a P.U.A..

I parametri urbanistici per le zone C1.C, vengono così definiti:

ZONE	C1.C
a) Densità fonciaria m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,00**
b) Indice di copertura %	35
c) Altezza massima dei fabbricati ml.	7,5
d) Numero max. dei piani fuori terra n	2
e) Minima distanza dai confini di proprietà	5,00
f) Minime distanze dalle strade - edificio in linea ml. - edificio isolato ml.	5,00 5,00
g) *Distacco minimo fra fabbricati ml.	10,00

\*la distanza minima dai fabbricati dovrà, inoltre, essere non inferiore all’altezza dell’edificio più alto.

\*\*valido per lotti edificati dove non sono previsti interventi puntuali, con un max. di 800 mc

Per la nuova edificazione, come puntualmente prevista nella cartografia di piano, finalizzata a soddisfare obiettive esigenze familiari, il richiedente l’intervento deve costituire un vincolo, registrato e trascritto nelle forme di legge, che preveda l’inalienabilità del terreno e del fabbricato secondo i criteri stabiliti dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento deliberativo.

Gli interventi puntuali sopra indicati sono assoggettati ai seguenti parametri/prescrizioni:

- ✗ il volume massimo consentito è indicato nella tabella che segue;
- ✗ l’area di pertinenza dell’edificio viene determinata in funzione dell’indice fonciario  $I_f = 1.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , e dovrà essere comprensiva della zona per la mobilità veicolare e pedonale di accesso al lotto dalla via pubblica e dei relativi servizi collegati alla residenza (impianti tecnologici, smaltimento reflui, etc.).
- ✗ i volumi interrati saranno realizzati entro il sedime del fabbricato fuori terra, con possibilità di copertura, con terreno vegetale, del fondo rampa scivolo per una superficie massima di 30,00 m<sup>2</sup>.

I cambi di destinazione d’uso di immobili esistenti sono consentiti per destinazioni compatibili, ai sensi dell’articolo 21 delle presenti norme tecniche operative, fino ad un massimo di mc. 800; per volumetrie superiori saranno ammessi previo piano urbanistico attuativo con previsione di eventuali opere integrative dell’urbanizzazione e di adeguamento degli standards.

Gli interventi edilizi puntuali previsti in sede di approvazione del P.I. vengono così riepilogati e numerati:

N. istanza	N. P.I. Interv.	TIP. Interv.	INTERVENTI PUNTUALI	DITTE	Scadenza potenz.tà edific.	PRESCRIZIONI	Vers.to perq. effettuato con accordo di pianificazione
1	1/33	NC	600 mc- modifica perimetro consolidato	Rigon L.	/		
5	1/18	NC - C.uso	Eliminazione scheda edifici non più funzionali, cambio d'uso del volume esistente per 895 mc	Faccio R.	/		
11	1/31	NC	modifica perimetro scheda LR 11/87 1200 mc	Anapoli G.	/		
15	7/14	NC	1.200 mc	Zenere G.	/		X
16	1/22	NC	600 mc	Bortoli G.	/	intervento soggetto a preliminare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, congiuntamente e come previsto per gli interventi n° 34 e 35	
26	1/17	NC	600 mc	Garzaro A.	/		
34	1/20	NC	600 mc	Gabrieletto F.	/	intervento soggetto a preliminare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, congiuntamente e come previsto per gli interventi n° 16 e 35	
35	1/23	NC	600 mc	Gabrieletto E.	/	intervento soggetto a preliminare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, congiuntamente e come previsto per gli interventi n° 16 e 34	
36	2/4	NC	600 m- modifica perimetro consolidato	Dal Balcon G.	/	Il nuovo fabbricato dovrà essere posizionato entro 30 ml. da quello esistente	
37	1/21	NC	600 mc	Gabrieletto V.	/		
58-59	1/27	A	600 mc	Baio B. Gasparotto S.	/		
61	1/28	NC	600 mc	Zanotto O.	/		
67	1/32	NC	600+600 mc	Marangon L.	/		
105	1/30	A	350 mc	Anzolin F.	/		
111	1/19	NC	600 mc	Faccio B.	/		
115	7/15	NC	800 mc	Dal Zotto C.	/		X
40	7/10	NC	600 mc	Gasparotto C.	/		X
23	7/11	NC	600 mc	Bonin F.	/		X
79	7/17	NC	600 mc	Faccio V.	/		X
76	7/18	NC	600 mc	Monticello G.	/		X
58	7/20	NC	600 mc + 650 mc	Pesavento M. Accordi n. 15	/	(porzione recupero volume agricolo esistente demolito)	X
58	7/21	NC	600 mc + 400 mc	Pesavento M. Accordi n. 15	/	(porzione recupero volume agricolo esistente demolito)	X
39	7/22	NC	1200 mc	Scandola D. Accordo n. 16	/		X

N. istanza	N. P.I. Interv.	TIP. Interv.	INTERVENTI PUNTUALI	DITTE	Scadenza potenz.tà edific.	PRESCRIZIONI	Vers.to perq. effettuato con accordo di pianificazione
39	7/23	NC	600 mc	Martini/ Dal Santo Accordo n. 16	/		X
39	7/24	NC	600 mc	Martini/ Dal Santo Accordo n. 16	/		X
39	7/25	NC	600 mc	Martini / Dal Santo Accordo n. 16	/		X
17	7/26	NC	600 mc recupero volume	Pesavento F. Accordo n. 18	/		X
51	P.I. 9 int.4	NC	600 mc	Gallio A.	10 anni da appr. PI n. 9	Accesso da V. Buzzaccarini	
59	P.I.9 int.7	NC	600 mc	Maccà S.	10 anni da appr.PI n.9	Standards a parcheggio lungo via Bortolan	
63	P.I.9 int.6	NC	600 mc	Martini A.	10 anni da appr. PI n. 9		
47	P.I.9 int.3	NC	800 mc	Peruzzo M.	10 anni da appr. PI n. 9		
0	P.I.9 int.8	NC	800 mc	Comune di M.P.	/	Standards a parcheggio pubblico lungo via Bortolan	
21 (P.I. 7)	Mod. P.I. 9 int. 9	NC	600 mc	Balasso L.	/	Obbligo di Urbanizzazione dell'area	X
18 (P.I. 1)	Mod. P.I. 9 int. 10	NC	600 mc	Balasso M.	/	Obbligo di Urbanizzazione dell'area	

2.4 Nelle Z.T.O. “C1.D” (residenziale diffusa), aggregazioni definite dall’art. 21 delle NTA del PATI, il piano agisce, nelle aree non sottoposte alla formazione di un P.U.A., individuando, attraverso la schedatura, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche non più funzionale al fondo, nonché limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale a condizione che siano esistenti le dotazioni minime di infrastrutture e servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti.

In ogni caso devono essere preferiti interventi di trasposizione o accorpamenti volumetrici, ristrutturazioni del tessuto urbanistico che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche dell’insediamento; a tal fine dovrà essere prevista l’eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario. L’attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente esclude, per le unità poderali, la possibilità di realizzare nuovi edifici con funzione abitativa, laddove vi siano edifici con funzione abitativa da recuperare o edifici dismessi con funzione diversa da quella abitativa.

In tali ambiti, quindi, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, sarà consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali o ampliamenti dell’esistente, come specificatamente previsto dallo strumento urbanistico, individuati sulla base delle richieste pervenute nella fase di variazione del P.I. e compatibili con l’indirizzo programmatico dell’Amministrazione Comunale.

Nel rispetto delle tipologie sottoelencate e richiamate nel Prontuario, sono consentiti:

a. gli interventi puntuale di nuova edificazione come puntualmente indicati nella tabella che segue:

N. istanza	N. P.I. Interv.	TIP. Interv.	INTERVENTI PUNTUALI	DITTE	Scadenza potenz.tà edific.	PRESCRIZIONI	Vers.to perq. effettuato con accordo di pianificazione
9	1/9	NC	600 m <sup>3</sup> +190 m <sup>3</sup> - Esistenti	Gonzato B.	/	intervento soggetto a preliminare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, congiuntamente e come previsto per gli interventi n° 101 e 102	
10	2/1	A	ampliamento di 300 m <sup>3</sup>	Pesavento M.	/		
14	1/25	C.Usa	cambio uso	Zanin A.	/		
17	1/13	NC	modifica perimetro 600 m <sup>3</sup>	Marangoni C.	/		
20	7/14	NC	800 m <sup>3</sup>	Pesavento S.	/		X
25	1/6	NC	600 m <sup>3</sup>	Pesavento S.	/		
30	1/24	NC	600 m <sup>3</sup>	Berton G.B.	/		
33	1/29	A	200 m <sup>3</sup>	Boscato R.	/		
74	1/4	NC	Modifica perimetro 600 m <sup>3</sup>	Pietrobelli A.	/	distanza minima dalla strada comunale ml. 10,00	
82	1/1	NC	30 m <sup>2</sup> interrati	Peron A.	/		
84	1/15	A	cambio uso + ampliamento complessivi 600 m <sup>3</sup>	Pozza L.	/		
86	1/14	RICO M	600 m <sup>3</sup> - eliminazione scheda n. 44 edificio non più funzionale	Bortoli N.	/	stipula accordo per cessione area lungo la strada comunale	
91	07/12/18	NC	800 m <sup>3</sup>	Sella N.	/	distanza minima dalla strada comunale ml. 10,00	X
94	1/5	A	ampliamento di 180 m <sup>3</sup>	Dossi P.	/		
98	1/10	A	ampliamento di 200 m <sup>3</sup>	Peruzzo F.	/		
101	1/8	NC	600 m <sup>3</sup>	Campana M.	/	intervento soggetto a preliminare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, congiuntamente e come previsto per gli interventi n° 9 e 102	
102	1/7	NC	600 m <sup>3</sup>	Campana F.	/	intervento soggetto a preliminare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, congiuntamente e come previsto per gli interventi n° 9 e 101	
103	1/11	C.Usa	cambio uso per 600 m <sup>3</sup>	Panozzo G.	/		
104	1/26	A	modifica perimetro 350 m <sup>3</sup>	Bonato G.B.	/		
107	1/1	C.Usa	cambio uso	Corrà S.	/		
116	1/12	NC	modifica perimetro 800 m <sup>3</sup>	Panozzo P.	/	realizzazione costruzione edificio bifamiliare	
117	1/3	NC	modifica perimetro 600 m <sup>3</sup>	Panozzo L.	/		
33	7/3	NC	600 m <sup>3</sup>	Sella G.	/	Demolizione annesso rustico condonato mc. 357 il nuovo intervento dovrà distare minimo dalla strada ml. 5,00	X
36	7,5	A	300 m <sup>3</sup>	Zordan M.	/		X
1	7/6	A	300 m <sup>3</sup>	Pesavento S. M.	/		X

N. istanza	N. P.I. Interv.	TIP. Interv.	INTERVENTI PUNTUALI	DITTE	Scadenza potenz.tà edific.	PRESCRIZIONI	Vers.to perq. effettuato con accordo di pianificazione
38	7/9	A	600 m <sup>3</sup>	Boscato P.	/	Previa demolizione di mc. 458	X
1/64	7/13	N.C.	800 m <sup>3</sup>	Pesavento R.e Canale N.	/	Istanza originaria Pesavento Lorenzo	X
1/126	7/16	NC	700 m <sup>3</sup>	Dall'Igna C.	/		X
9	7/19	NC	600 m <sup>3</sup>	Valerio M.	/	Distanza minima strada ml. 20,00	X
80	7/27-28	N.C.	600 m <sup>3</sup> + 600 m <sup>3</sup>	Gonzato B.	/	Accordo	X
77	7/29	A	400 m <sup>3</sup>	Tona D.	/		X
130	2/3	NC	800 m <sup>3</sup>	Boscato G.	/	realizzazione costruzione edificio unifamiliare	

Per gli interventi puntuali valgono le seguenti prescrizioni:

- il lotto dell'area di pertinenza viene determinato nella superficie tramite l'indice fondiario If = 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, comprensivo della zona per la mobilità veicolare e pedonale di accesso al lotto dalla via pubblica e dei relativi servizi collegati alla residenza (impianti tecnologici, smaltimento reflui, etc.);
- la realizzazione di volumi interrati andrà effettuata entro il sedime del fabbricato fuori terra, con possibilità di copertura, con terreno vegetale, del fondo rampa scivolo per una superficie massima di 30,00 m<sup>2</sup>;
- costituzione atto di vincolo, registrato e trascritto nelle forme di legge, che preveda l'inalienabilità del terreno e del fabbricato secondo i criteri stabiliti dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento deliberativo.

I parametri urbanistici relativi agli interventi sono i seguenti:

ZONE	C1.D
Altezza massima dei fabbricati ml.	7,5
Numero max. dei piani fuori terra n	2
Minima distanza dai confini di proprietà	5,00
Minime distanze dalle strade ml.	10,00
*Distacco minimo fra fabbricati ml.	10,00

\*la distanza minima dai fabbricati dovrà, inoltre, essere non inferiore all'altezza dell'edificio più alto

- b. gli interventi diretti a dotare gli edifici esistenti dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici e delle strutture accessorie finalizzate a migliorare l'attività agricola svolta nonché per adeguarla a sopravvenute normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici stessi;
- c. i cambi d'uso sono ammessi purché le nuove destinazioni siano compatibili con la residenza per un volume massimo di mc. 800 complessivi fatte salve diverse disposizioni previste da specifiche schede (annessi non più funzionali);

- d. l'ampliamento fino a 800 m<sup>3</sup> per gli edifici residenziali esistenti, già destinati ad unità abitativa, con le modalità stabilite dalla circolare regionale allegata alla delibera di Giunta Regionale n. 4146 del 30.12.2008; l'intervento di ampliamento risulta alternativo ad eventuali interventi puntuali concessi dal Piano egli Interventi;
- e. è ammessa la realizzazione di volumi interrati, fuori del perimetro del fabbricato residenziale esistente alla data del 2 gennaio 2008 ma all'interno dell'area di pertinenza dello stesso, per una superficie complessiva di 40 m<sup>2</sup> ed eventuale copertura della rampa scivolo per una superficie massima di 30 m<sup>2</sup>; l'intervento dovrà comunque prevedere idonee opere di mitigazione valutate ed autorizzate, a giudizio insindacabile, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- f. gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diverse da quella residenziale e compatibili con la residenza solo per gli edifici appositamente individuati;
- g. gli interventi previsti con P.U.A. già approvati ed in corso di validità;
- h. gli interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente con esclusione del cambio di destinazione d'uso; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concesse previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione urbanistica;
- i. gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99 - norme per tutelare e valorizzare la produzione orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali-, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- l. interventi connessi con le seguenti attività: conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistica-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse, complementari alla destinazione residenziale, risultano essere:

- agricola, escluse strutture agricolo-produttive;
- turistico ricettive.

Tutte le nuove edificazioni dovranno sottostare agli indirizzi progettuali/ tipologici previsti per la zona agricola dal prontuario allegato al PI. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può prescrivere interventi necessari per eliminare o correggere gli elementi architettonici non compatibili con le direttive o prescrizioni costruttive previste nel presente articolo, mentre in linea generale, per tutti gli edifici, si prescrive:

- il nuovo involucro non potrà avere un'altezza superiore a due piani fuori terra;
- in sede di progettazione esecutiva è preferibile rivedere e riqualificare completamente l'intero aspetto formale architettonico del complesso edilizio;
- uno studio dettagliato nell'uso dei materiali, cromatismi, forme e tipologie architettoniche il più possibile coerenti ed in continuità con la tradizione costruttiva locale;

- la realizzazione di adeguate opere di arredo e di sistemazione ambientali compatibili con il contesto storico e paesaggistico preesistente (piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone, murature di recinzione e di contenimento in pietra locale, etc.) allo scopo di mitigare l'impatto ambientale.

3. In generale, però, **per tutte le altre zone residenziali di completamento** si prevede:

- la distanza minima dai fabbricati dovrà essere non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
- l'ampliamento degli edifici unifamiliari esistenti può avvenire anche con aumento di altezza del fabbricato fino al limite massimo complessivo di 6,50 ml., con distanza minima di 3,00 ml. dai confini di proprietà, nel rispetto comunque della distanza di 10 ml. prescritta tra fabbricati fronteggianti; tale eventuale ampliamento in altezza dovrà essere in allineamento con la sagoma del piano inferiore;
- l'ampliamento degli edifici verso strada può avvenire in "allineamento" al fabbricato già esistente a condizione che vi sia il parere favorevole del locale servizio di polizia municipale e della Giunta Comunale e solo nei casi dove non sia possibile mantenere la distanza minima di mt. 5,00 dalla strada;
- nella zona ZTO B1.2/6, l'edificazione di immobile/i dovrà prevedere esclusiva destinazione "commerciale/direzionale" al piano terra ad esclusione di eventuali volumi ad uso "residenziale" necessitanti per il raggiungimento dei piani superiori. Oltre al rispetto dei parametri edificatori, in sede di attuazione degli interventi edilizi dovrà essere previsto il completamento e/o la razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate in precedenza; particolare cura, inoltre, dovrà essere osservata nella progettazione degli accessi agli ambiti di intervento dalla viabilità principale. Si prescrive inoltre:
  - ✓ l'individuazione o il mantenimento di percorsi pedonali ad "uso pubblico", interni alle aree di intervento, finalizzati al collegamento della viabilità principale con le limitrofe Z.T.O. destinate ad attrezzature;
  - ✓ il reperimento degli standard primari di legge.

**Art. 27**  
**ZONA RESIDENZIALE**  
**SOGGETTA A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) -**  
**Z.T.O. "B2" e Z.T.O. "C2"**

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.

Sono fatte salve, in ogni caso, le prescrizioni di Schede Normative, Schede Accordo e piani urbanistici attuativi (P.d.L. - P.d.R.) approvati, come di seguito specificatamente elencati nelle disciplina di zona e richiamati agli articoli 28 e 55 delle presenti N.T.O..

I parametri urbanistici, così come riportato anche nel repertorio normativo allegato, vengono così definiti:

ZONE	B2	C2.1	C2.2
a) Densità territoriale m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,60
b) Indice di copertura %	30	30	30

c) Altezza massima dei fabbricati ml.	6,50	6,50	10,00
d) Numero max. dei piani fuori terra n	2	2	3
e) Minima distanza dai confini di proprietà	5,00	5,00	5,00
f) *Distacco minimo fra fabbricati ml.	10,00	10,00	10,00

\*la distanza minima dai fabbricati dovrà, inoltre, essere non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 21 delle presenti Norme Tecniche Operative, inserite su tipologia a blocco - unifamiliare e plurifamiliare - ed a schiera.

La distanza dei fabbricati dal ciglio stradale viene fissata in base alla larghezza della strada prospiciente, computata comprendendo i marciapiedi; per fabbricati prospicienti su strade di larghezza:

- a. inferiore a 7,00 ml.  $Ds \geq 5,00$  ml.
- b. compresa fra 7,00 ml. e 15,00 ml.  $Ds \geq 7,50$  ml.
- c. superiore a 15,00 ml.  $Ds \geq 10,00$  ml.

Per alcune zone particolarmente significative, il P.I. regola l'edificabilità attraverso le:

- “Schede-Accordo”,
- “Schede Normative”,

regolamentate all'art. 28 delle presenti N.T.O., dove le indicazioni del Piano sono specificate con maggiore dettaglio.

Le Schede sono finalizzate ad indirizzare la progettazione edilizia e la pianificazione attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche tenuto conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.

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 dei P.U.A.:

- deve porsi particolare cura ai 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.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire tuttavia si applicano le definizioni urbanistiche ed edilizie comprese nelle presenti norme tecniche operative e nel regolamento edilizio.

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.

#### SCHEDE NORMATIVE E SCHEDE ACCORDO APPROVATE

N. istanza	RICHIEDENTE	N. scheda/istanza	VALIDITA'- PROCEDIMENTI	ZONA/NORMATIVA
28	VICINO M.A. Via Bortolan	3/28	P.U.A. approvato	C2.1
55	BORTOLI M.R. GNATA A. Via Maganza	4/55	P.U.A. approvato	C2.1
15	REATO B. Via San Giorgio	13/15	Opere di urbanizzazione approvate	C2.1
29	POBBE C. - ROSSI T. Belvedere/Maganza	17/29	P.U.A. approvato	D4-C2.1
20	Imm.re CENGIO srl DALL'OSTO G. e M. Via San Francesco	19/20	Scadenza 5 anni dall' approvazione del P.I. n.9	C2.1
0	DAL BALCON/ DUSO Via Strada Romana		Accordo stipulato	B2
0	CAROLO F.lli snc Via Maganza	22/00	Validità della scheda prorogata al 12/1/2020. Delibera c.c. n. 31/2018.	C2.1
0	TRETTI / THIELLA Via Preara	24/00	P.U.A. approvato	C2.1

**Art. 28**  
**“SCHEDE NORMATIVE” E “SCHEDE ACCORDO”**

**“SCHEDE NORMATIVE”**

1. Nelle Schede Normative hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari contenute nel successivo comma 10 del presente articolo mentre gli schemi organizzativi rappresentati sono finalizzati a suggerire possibili soluzioni composite per la progettazione delle aree.
2. All'interno dei perimetri delle Schede Normative gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni contenute. L'Amministrazione Comunale può, previa diffida ai proprietari inadempienti, dare attuazione a quanto previsto dalla Scheda Normativa, approvando d'ufficio lo Strumento Urbanistico Attuativo e formando il comparto edificatorio di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/04, oppure espropriando le sole aree aventi destinazione a servizi.
3. Rispetto alle Schede Normative, gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Normativa, 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 Normativa e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi individuate nella scheda normativa di P.I. fatto salvo per le aree a standard con destinazione a parcheggio per le quali la superficie minima viene definita in 8.00 m<sup>2</sup>/abitante. Dette superfici saranno destinate all'uso pubblico in osservanza agli accordi convenzionali di piano. La superficie come sopra determinata deve intendersi con esclusione delle aree di manovra.
4. Qualora la perimetrazione della Z.T.O. non coincida con l'ambito della Scheda Normativa, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, escluse dalla Scheda medesima e ricomprese nella Z.T.O., è ammessa la costruzione di edifici sino al raggiungimento degli indici di Zona, mediante Intervento Edilizio Diretto.
5. In attesa dell'approvazione degli interventi previsti dalle Schede Normative, 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 e s.m.i. 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.
6. All'interno degli ambiti interessati dalle Schede Normative sono previsti la:
- a. cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quantificate nelle Schede contenute o funzionalmente connesse con l'intervento, anche se eccedenti le quantità minime previste per legge;
  - b. cessione a prezzo di esproprio aree agricole delle aree destinate a residenza convenzionata e/o agevolata (E.R.P.) come definite nelle singole Schede.

Ove lo ritenga opportuno l'Amministrazione Comunale può concedere in luogo della cessione delle aree e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione secondarie, già prevista nelle singole Schede Normative, la cessione del controvalore economico basato sull'applicazione non inferiori dei valori vigenti deliberati dal Consiglio Comunale ai fini ICI, finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e/o servizi.

7. Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale delle Schede Normative partecipa, proporzionalmente alla superficie posseduta, all'edificabilità complessiva (Volume Ammissibile) e si impegna a cedere gratuitamente al Comune, sulla base della convenzione di cui al comma successivo, le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste. Si impegna inoltre a partecipare per la propria quota di Volume Ammissibile (come risultante dal prodotto dell'indice per la superficie dell'area depurata dalle opere di urbanizzazione secondaria se previste) alle spese per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
8. Allo Strumento Urbanistico Attuativo va allegata una specifica convenzione, vincolante per tutti i soggetti interessati dalla Scheda Normativa. Tale convenzione deve riportare:

- a. l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria espressamente descritte in progetto;
- b. la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di cui al precedente comma, scomputando il loro costo dalla quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione;
- c. l'impegno a demolire e/o recuperare i fabbricati esistenti all'interno dell'area secondo quanto previsto da ogni singola Scheda Normativa;
- d. l'impegno a cessare e trasferire le attività esistenti all'interno dell'area;
- e. i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste;
- f. la quantità e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune, così come indicato dalle Schede Normative;
- g. il prezzo stabilito per la cessione delle aree destinate a residenza convenzionata e/o agevolata (E.R.P.);
- h. le sanzioni convenzionali nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Nel caso in cui gli interventi previsti nelle Schede Normative vengano realizzati attraverso più Strumenti Urbanistici Attuativi o Comparti la progettazione e la convenzione dovranno prevedere le modalità con le quali i soggetti che intervengono anticipatamente si impegnano a garantire le condizioni (realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o cessione delle aree destinate a edilizia convenzionata/agevolata) di realizzabilità delle previsioni complessive relative all'intero ambito.

9. Per le singole Schede Normative, come riassunte nel quadro riepilogativo, si debbono osservare le sottoindicate prescrizioni particolari:

N° SCHEMA/istanza	DITTA	ZONA	STATO DI ATTUAZIONE
<b>22/00</b>	Ditta Carolo F.lli snc Via Maganza	C2.1	Validita' della scheda prorogata al 12/1/2020. Delibera C. C. n. 31/2018).
<b>23/00</b>	Ditte Dal Balcon/Duso Via Strada Romana	B2	Scheda F3 – Accordo stipulato- Da Attuare
<b>24/00</b>	Ditte Tretti/Thiella Via Preara	C2.1	PUA “Preara Centro” approvato - Da Attuare

Prescrizioni:

- a. **Scheda Normativa n. 22/00** (Montecchio Precalcino, Via Maganza Via Murazzo). Validita' prorogata al 12/1/2020 con provvedimento di Consiglio Comunale n. 31/2018.
  - **Edifici esistenti**  
Non esistono edifici all'interno dell'area.
  - **Tipologie edilizie**  
La nuova edificazione dovrà avvenire con tipologie a schiera e in linea.
  - **Destinazioni d'uso**  
Residenza (non sono ammesse destinazioni d'uso commerciali).
  - **Quote edificazione**  
Per la Scheda A1 almeno il 30% delle aree edificabili, ai sensi del precedente comma 7 lettera b) del presente articolo, dovrà essere destinato a residenza convenzionata e/o agevolata.
  - **Viabilità carrabile**  
La parte est dell'area A1 deve essere accessibile e collegata alla Via Maganza con un unico accesso.  
La parte ovest dell'area A1 deve essere accessibile e collegata alla Via Maganza con un unico accesso.  
La strada a senso unico dovrà avere una carreggiata minima di ml 4,50 mentre la strada a doppio senso di marcia dovrà avere una carreggiata minima di ml 6,50.
  - **Sosta**  
Le aree per i parcheggi devono essere distribuite in modo uniforme e capillare all'interno delle aree ubicandole in prossimità degli accessi alle unità immobiliari ed a servizio delle aree verdi.
  - **Piste ciclabili**  
Le piste ciclabili dovranno raccordarsi a sud con il percorso del Murazzo e concludersi a nord su Via Maganza. Il dimensionamento dei percorsi deve essere tale da consentire il transito bidirezionale dei cicli secondo quanto previsto dalle direttive/criteri emanati dalla Regione Veneto in materia.
  - **Marciapiedi**  
La parte est dell'area A1 deve essere accessibile e collegata alla Via Maganza. La parte ovest dell'area A1 deve essere accessibile e collegata alla Via Maganza. I marciapiedi devono essere ubicati su almeno un lato della strada.
  - **Verde pubblico**  
Il verde pubblico primario dell'area A1 deve essere ubicato in adiacenza al Murazzo. Le sedi stradali

ed i parcheggi devono essere affiancati da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei mentre le superfici da destinarsi a verde devono essere piantumate con l'utilizzo di essenze vegetazionali che concorrono, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso. In tutti i casi la scelta delle essenze, delle alberature e degli arbusti deve essere fatta tra le essenze autoctone e quelle che caratterizzano la vegetazione tradizionale del luogo. Le aree verdi devono essere attrezzate con giochi per bambini, panchine e cestini portarifiuti.

b. **Scheda Normativa n. 23/00** (Preara, Via San Francesco)

- Edifici esistenti

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi dovranno prevedere un risanamento complessivo dell'area con la demolizione di tutti gli edifici produttivi e residenziali presenti.

- Tipologie edilizie

La nuova edificazione dovrà avvenire con tipologie a schiera e in linea.

- Destinazioni d'uso

Residenza (non sono ammesse destinazioni d'uso commerciali)

- Viabilità carrabile

L'area deve essere accessibile da Via Strada Romana. La viabilità che collega la Via Strada Romana all'ambito di intervento della scheda F3 deve essere adeguata alla nuova funzione. La strada a senso unico dovrà avere una carreggiata minima di ml 4,50 mentre la strada a doppio senso di marcia dovrà avere una carreggiata minima di ml 6,50.

- Sosta

Le aree per i parcheggi devono essere distribuite in modo uniforme e capillare all'interno dell'area ubicandole in prossimità degli accessi alle unità immobiliari ed a servizio delle aree verdi.

- Marciapiedi

I marciapiedi devono essere ubicati su almeno un lato della strada.

- Verde pubblico

Il verde pubblico primario deve essere ubicato, almeno in parte, nella zona centrale dell'area di intervento. Il verde pubblico secondario deve essere ubicato nella zona sud della scheda F3 al fine di separare la nuova zona residenziale dall'adiacente attività produttiva. Le sedi stradali ed i parcheggi devono essere affiancati da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei mentre le superfici da destinarsi a verde devono essere piantumate con l'utilizzo di essenze vegetazionali che concorrono, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso. In entrambi i casi la scelta delle essenze, delle alberature e degli arbusti deve essere fatta tra le essenze autoctone e quelle che caratterizzano la vegetazione tradizionale del luogo. Le aree verdi devono essere attrezzate con giochi per bambini, panchine e cestini portarifiuti.

c. **Scheda Normativa n. 24/00** (Preara, Via Preara)

- Edifici esistenti

Lo Strumento Urbanistico Attuativo deve prevedere un risanamento complessivo della parte ovest dell'area tramite la demolizione dei fabbricati attualmente esistenti.

- Tipologie edilizie

La nuova edificazione dovrà avvenire con tipologie a schiera e in linea/blocco. Le tipologie in linea/blocco non potranno superare il 25% del volume massimo ammissibile.

- Destinazioni d'uso

Residenza e/o attività commerciali e di servizio fatto salvo il reperimento degli standard necessari come previsti dalle presenti NTO.

- Perequazione/compensazione

A seguito dell'accordo pubblico-privato del 16.6.2006 la convenzione urbanistica disciplinerà la realizzazione e cessione gratuita al Comune di Montecchio Precalcino del nuovo parcheggio pubblico da realizzarsi verso Via Preara, nonché la cessione al Comune di una quota pari a mc. 200 del volume realizzabile nell'area o il suo controvalore economico.

- Viabilità carrabile

L'area deve essere accessibile e collegata alla Via Preara con un accesso principale in corrispondenza dell'area destinata a parcheggio ed un accesso secondario a senso unico di marcia più a sud. La strada a senso unico dovrà avere una carreggiata minima di ml 4,50 mentre la strada a doppio senso di marcia dovrà avere una carreggiata minima di ml 6,50.

- Sosta

Le aree per i parcheggi devono essere distribuite in modo uniforme e capillare all'interno dell'area ad eccezione di quelle previste nella parte ovest dell'ambito di intervento posti a servizio anche delle attività commerciali esistenti lungo Via Preara.

- Piste ciclabili

L'area deve essere accessibile e collegata alla Via Preara e predisposta al futuro collegamento verso il Torrente Astico. Il dimensionamento dei percorsi deve essere tale da consentire il transito bidirezionale dei cicli secondo quanto previsto dalle direttive/criteri emanati dalla Regione Veneto in materia.

- Marciapiedi

L'area deve essere accessibile e collegata alla Via Preara. I marciapiedi devono essere ubicati su almeno un lato della strada.

- Verde pubblico

Le sedi stradali ed i parcheggi devono essere affiancati da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei mentre le superfici da destinarsi a verde devono essere piantumate. In entrambi i casi la scelta delle essenze, delle alberature e degli arbusti deve essere fatta tra le essenze autoctone e quelle che caratterizzano la vegetazione tradizionale del luogo. Le aree verdi devono essere attrezzate con giochi per bambini, panchine e cestini portarifiuti.

- prescrizioni relativamente al rapporto del nuovo insediamento residenziale con i due corsi d'acqua tutelati e con l'attività produttiva (Delibera Giunta Provinciale n. 138/2007):

- a. la progettazione del nuovo insediamento dovrà tenere conto della Rete ecologica provinciale così come elaborata nell'ambito del PTCP, approntando, già in fase progettuale, gli interventi di mitigazione e compensazione opportuni. Dovrà essere inoltre prevista una fascia di rispetto a protezione dall'insediamento produttivo. In particolare la convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al piano di lottizzazione dovrà contenere l'impegno a realizzare gli

interventi di mitigazione in corrispondenza delle aree classificate come ZTO E nel P.I. vigente e come “mascheratura con piantumazione di bosco di pianura di essenze autoctone” nella tavola relativa alla proposta dello studio di fattibilità del piano attuativo. Si dovrà tenere conto della capacità di attecchimento delle piantumazioni e della necessità di garantirne la manutenzione, in particolare nei primi anni.

- b. in sede di progettazione, tali interventi di mitigazione dovranno essere dettagliati e caratterizzati con particolare riferimento a:
  - elenco delle specie autoctone di arbusti ed alberi delle serie dinamiche della vegetazione potenziale naturale in considerazione delle condizioni stazionali locali;
  - i sesti di impianto che possano consentire di creare un idoneo effetto filtro (esempio almeno 1 albero ogni 30 mq. ed un arbusto ogni 10 mq) e che abbiano una disposizione a mosaico e non a linee geometriche secondo idonea progettazione forestale.

### **“SCHEDE ACCORDO”**

Il P.I. vigente contiene gli accordi pubblico/privati sottoscritti, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, tra la Pubblica Amministrazione ed i soggetti privati, volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

Gli accordi sottoscritti, richiamati nella specifica disciplina di zona e parti integranti del Piano, risultano dall'elenco che segue:

#### 1. Piano degli Interventi n.1

N. accordo	RICHIEDENTE	N. scheda/ istanza	VALIDITA'- PROCEDIMENTI	ZONA
1	VICES SRL Via Terraglioni		P.U.A. Approvato	D1
	RIGON F.LLI Via Giovanni XXIII°		/	D1

#### 2. Variante al Piano degli Interventi n. 7 (P.I. n. 8)

N. istanza	RICHIEDENTE	N. scheda /istanza	VALIDITA'- PROCEDIMENTI	ZONA/NORMATIVA
27	Imm.re MARIA G. SRL Via San Francesco	001/27	P.U.A. Approvato	B1.2
32	SABIN M. Via Palazzina	2/32	Accordo attuato	B1.2
28	VICINO M.A. Via Bortolan	3/28	P.U.A. Approvato	C2.1
55	BORTOLI M.R. GNATA A. Via Maganza	4/55	P.U.A. Approvato	C2.1
16	REATO B. IMM.RE REATO SRL Via Summano	5/16	Accordo attuato	B1.1
34	SELVATICO A. Via Summano	6/34	Accordo attuato	B1.1
45	SELLA N. SIDMEC SPA Via Sante Segato	7/45	Progetto approvato ai sensi del D.P.R.. n. 160/2010 in variante	D1
7	COMPARIN B. IMM.RE CALCARA Via Palladio	8/7	Accordo attuato	B1.2

N. istanza	RICHIEDENTE	N. scheda /istanza	VALIDITA'- PROCEDIMENTI	ZONA/NORMATIVA
46	DAL ZOTTO C. EXTRAFLAME spa Via Sante Segato	9/46	progetto approvato ai sensi del D.P.R. n. 160/2010 in variante	D1
26	BENINCA' L. EXTRAFLAME spa Via Sante Segato	10/26	P.U.A. Approvato	D2
41	MARAGNO A. Via San Francesco	11/41	Accordo attuato con cessione area	C1.C
15	REATO B. Via San Giorgio	13/15	Opere di urbanizzazione approvate	C2.1
11	DUSO A. Via Giovanni XXIII°	14/11	Accordo per intervento diretto	C1.1
58	PESAVENTO M. E altri Via Crosare	15/58	Accordo attuato	C1.C
39	MARTINI G. DAL SANTO M. SCANDOLA D. Via Igna	16/39	Opere di urbanizzazione approvate con p.d.c.	C1.C
29	POBBE C. ROSSI T. Belvedere/Maganza	17/29	P.U.A. approvato	D4-C2.1
17	PESAVENTO F. e L. Via Vignole	18/17	Accordo attuato	C1.C
20	IMM.RE CENGIO srl DALL'OSTO G. e M. Via San Francesco	19/20	Validita' 5 anni Dall'approvazione del P.I. n. 9	C2.1
56	COSFARA SPA Via Terraglioni	20/56	Proroga validita' accordo fino al 12/1/2020 Delibera c.c. n. 43/2018	F2
0	PARROCCHIA DI LEVA'	21/00	Opere di urbanizzazione approvate con p.d.c.	C1/7

I contenuti degli accordi pubblico-privati sono esplicitati nelle schede normative con maggiore dettaglio. Le Schede Normative sono finalizzate ad indirizzare la progettazione edilizia e la pianificazione attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche tenuto conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.

## **Capo IV – La struttura degli insediamenti produttivi**

### **Art. 29 NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE (ZONE D)**

1. Le “Zone D” produttive sono destinate all’edificazione per usi produttivi o commerciali/direzionali.
2. In termini generali, le destinazioni ammesse sono indicate all’articolo 21 punti 2 e 3.
3. Le cabine per trasformatori ed interruttori elettrici, la cui superficie coperta non risulti superiore a 9 m<sup>2</sup> (nove) potranno essere costruite nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme di Codice Civile senza alcuna altra prescrizione di P.I. Il volume del fabbricato e l’area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l’area stessa verrà scorporata. I fabbricati che verranno edificati sui terreni adiacenti all’area su cui è edificata, o verrà edificata una cabina elettrica del tipo suddetto, osserveranno le distanze dai confini di proprietà previste dal P.I. senza che il fabbricato della cabina induca, per normativa stessa di P.I., maggiori distanze. I fabbricati che dovessero essere invece edificati nello stesso lotto ove sorgesse una cabina dovranno osservare soltanto una distanza minima di 5,00 ml. dai confini dell’area di pertinenza della cabina.
4. Viene ammesso l’accorpamento delle possibilità edificatorie prodotte da più lotti contigui solo su presentazione di un progetto unitario da parte dei proprietari dei singoli lotti, riuniti in consorzio urbanistico.
5. Le pensiline per il riparo temporaneo delle auto sono ininfluenti ai fini del calcolo della superficie coperta e del volume quando siano aperte interamente su tre lati, e a sbalzo. Per le distanze dalle strade e dai confini di proprietà valgono le disposizioni del Codice Civile.
6. È sempre consentito la costruzione di parti interrate sotto ogni fabbricato fino alla profondità massima di 3,50 ml.
7. In una fascia profonda almeno 50 ml. dalle zone residenziali nonché dalle abitazioni sparse, oltre che dai complessi di carattere o uso pubblico quali scuole, asili, chiese, centri sociali, impianti sportivi, verde attrezzato, etc., non potranno essere insediate attività che presentino emissioni di fumi, vapori, odori, polveri, rumori e/o vibrazioni, traffico indotto, di tipologia ed entità significativamente diverse da quelle prodotte da un insediamento residenziale, su parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica. Pertanto l’insediamento di qualsiasi attività all’interno di questa fascia è soggetto a specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio previa acquisizione del parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica; la fascia di rispetto non potrà comunque essere inferiore ai 25 ml.
8. Negli edifici residenziali ricadenti in zona produttiva (D) sono ammessi solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001.

### **Art. 30 ZONA “D1” - PRODUTTIVA E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO**

La Zona D1 è costituita da aree destinate all’edificazione per usi produttivi/commerciali e direzionali esistenti. Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle previste all’art. 29 delle presenti norme operative.

Vengono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento, ricomposizione organica delle superfici delle attività produttive, ricostruzione nonché nuove costruzioni. Il P.I. si attua attraverso Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.).

I parametri urbanistici relativi agli interventi sono i seguenti:

ZONE	D1
Indice di copertura fonciaria	60%
Altezza massima dei fabbricati ml. (Esclusa parte tecnica)	8,00
Numero max. dei piani fuori terra n	2
Minima distanza dai confini di proprietà	5,00
Minima distanza dai confini di zona	5,00
Minime distanze dalle strade ml.	7,50
Distacco minimo fra fabbricati ml.	10,00

Sono fatte salve, in ogni caso, le prescrizioni di Schede Normative e Schede Accordo, come di seguito specificatamente elencate:

Istanza	RICHIEDENTE	N. scheda	VALIDITA'- PROCEDIMENTI
46	EXTRAFLAME spa Via Sante Segato	9	Progetto approvato ai sensi del D.P.R. n. 160/2010 in variante
45	Sella N. SIDMEC	7	Progetto approvato ai sensi del D.P.R. n. 160/2010 in variante

Le aree già assoggettate a pianificazione attuativa (P.d.L. - P.d.R.) sono indicate all'articolo 55 delle presenti N.T.O.

### **Art. 31 ZONA “D2” - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE**

La Zona D2 è costituita da aree destinate all’edificazione per usi produttivi.

L’attuazione degli interventi è subordinata all’approvazione di uno Piano Urbanistico Attuativo PUA convenzionato in ottemperanza ai criteri stabiliti dal Consiglio Comunale.

Queste zone sono destinate ad ospitare attività di carattere produttivo nonché i servizi relativi. Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle previste all’art.29 delle presenti norme operative. Nell’ambito dei P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all’art. 10 delle presenti Norme Tecniche.

I parametri urbanistici relativi agli interventi sono i seguenti:

ZONE	D2
Indice di copertura fonciaria	60%
Altezza massima dei fabbricati ml. (esclusa parte tecnica)	8,00
Numero max. dei piani fuori terra n	2
Minima distanza dai confini di proprietà	6,00
Minima distanza dai confini di zona	5,00
Minime distanze dalle strade ml.	7,50

ZONE	D2
Distacco minimo fra fabbricati ml.	-----

Sono fatte salve, in ogni caso, le prescrizioni di Schede Normative e Schede Accordo approvate, come di seguito specificatamente elencate:

N. istanza	RICHIEDENTE	N. scheda	VALIDITA'- PROCEDIMENTI	ZONA
26	Ditte BENINCA' EXTRAFLAME spa Via S. Segato	10	P.U.A. "Benincà- Extraflame" APPROVATO	D2

Le aree già assoggettate a pianificazione attuativa (P.d.L. - P.d.R.) sono indicate all'articolo 55 delle presenti N.T.O.

### Art. 32

#### ZONA “D3” - PRODUTTIVA RIQUALIFICATA PER TRATTAMENTO RIFIUTI

La Zona D3 è costituita dalla trasformazione di una zona agricola in zona produttiva riqualificata per impianto di stoccaggio, selezione e cernita di residui e rifiuti recuperabili avvenuto con specifica variante approvata con D.G.R. n. 2125 in data 22/6/1999 utilizzando le procedure previste dall'art. 41 comma 5 della L.R. 33/85.

Sotto il profilo urbanistico e edilizio vengono confermati tutti i parametri, gli indici e distanze previste dal progetto di ricomposizione e adeguamento funzionale dell'impianto di stoccaggio e selezione di rifiuti recuperabili come deliberati dal Consiglio Comunale e dalla Giunta Regionale del Veneto sulla base dei pareri delle rispettive Commissione Edilizia Comunale e Commissione Tecnica Regionale Sezione Ambiente.

I parametri urbanistici relativi agli interventi sono i seguenti:

ZONE	D3
Indice di copertura fondiaria	esistente
Altezza massima dei fabbricati ml. (Esclusa parte tecnica)	esistente
Numero max. dei piani fuori terra n	esistente
Minima distanza dai confini di proprietà	esistente
Minima distanza dai confini di zona	esistente
Minime distanze dalle strade ml.	esistente
Distacco minimo fra fabbricati ml.	esistente

**Art. 33**  
**ZONA “D4” - COMMERCIALE DI ESPANSIONE**

La zona D4 è costituita da aree destinate all’edificazione per usi commerciali e per le attività terziarie collegate. Il P.I. si attua esclusivamente per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) Nell’ambito dei P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all’art. 10 delle presenti Norme Tecniche.

Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle previste all’art.29 delle presenti norme tecniche operative.

I parametri urbanistici relativi agli interventi sono i seguenti:

ZONE	D4
Indice di copertura fondiaria	50%
Altezza massima dei fabbricati ml. (Esclusa parte tecnica)	8,00
Numero max. dei piani fuori terra n	2
Minima distanza dai confini di proprietà	5,00
Minima distanza dai confini di zona	6,00
Minime distanze dalle strade ml.	7,50
Distacco minimo fra fabbricati ml.	-----

Sono fatte salve, in ogni caso, le prescrizioni di Schede Normative e Schede Accordo approvati, come di seguito elencate:

N. istanza	RICHIEDENTE	N. scheda	VALIDITA'- PROCEDIMENTI	ZONA
29	POBBE-ROSSI Belvedere/Maganza	17	P.U.A. APPROVATO	D4-C2.1

Le aree già assoggettate a pianificazione attuativa (P.d.L. - P.d.R.) sono indicate all’articolo 55 delle presenti N.T.O.

**Art. 34**  
**INSEDIAMENTI SCHEDATI AI SENSI DELLA L.R. 11/87**

Per le attività produttive/commerciali schedate ai sensi della L.R. 11/87 valgono le indicazioni specifiche riportate nelle singole schede, ammettendo comunque, sulle strutture stesse gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell’art. 31 del D.P.R. 380/2001.

## **Capo V – Le attività produttive in zona non specifica**

### **Art. 35 NORME GENERALI**

Nelle Tavole di PI sono individuate con apposito simbolo le attività da confermare, da bloccare e da trasferire.

#### **Attività produttive da confermare**

- ✓ Le attività produttive confermate sono assoggettate alle prescrizioni grafiche contenute nelle tavole di Piano e alle condizioni espresse nel presente articolo.
- ✓ Le alberature e le siepi previste nelle schede dovranno essere obbligatoriamente poste a dimora prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale, degli edifici soggetti agli interventi regolamentati dal presente articolo. Le piantumazioni dovranno sempre essere mantenute in buone condizioni, con l’obbligo di sostituzione degli esemplari morti. Le alberature da porre a dimora saranno scelte tra le seguenti qualità:
  - a) MORUS ALBA (Gelso)
  - b) FRAXINUS ORNUS (Orniello)
  - c) CARPINO BETULUS (Carpino Bianco)
  - d) POPULUS ALBA (Pioppo Bianco)
  - e) ACER CAMPESTRE (Acero Campestre)
  - f) CELTIS AUSTRALIS (Bagolaro)
  - g) TILIA PLATYPHILLOS (Tiglio Nostrano)
  - h) POPULUS TREMULA (Pioppo Tremolo)
  - i) SORBUS TERMINALIS (Ciavardello)

Il tipo di siepe da porre a dimora va scelto fra le seguenti qualità:

- a) LAURUS CERASUS (Lauro)
- b) CRATAEGUS OXYACANTHA (Biancospino)
- c) CORNUS MAS (Corniolo)
- d) FRAGULA ALNUS (Fragola)
- e) BERBERIS VULGARIS (Crespino)
- f) BUDDLEYA DAVIDII (Buddleya)
- g) CORYLUS AVELLANA (Nocciolo)
- h) EUONYMUS EUROPAEUS (Fusaggine)
- i) LIGUSTRUM LUCIDUM (Ligastro)
- j) BUXUS SEMPERVERNIS (Bossò)
- k) PYRACANTHA COCCINEA (Agazzino)

Le qualità da porre a dimora sono quelle indicate nelle planimetrie di progetto. Le prescrizioni relative alle piantumazioni arboree sono vincolanti e possono essere variate dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale, su istanza delle Ditte interessate accompagnato da uno specifico elaborato redatto da un agronomo.

- ✓ Gli edifici da demolire sono quelli individuati nelle schede indicate alla variante predisposta ai sensi della L.R. 11/87. Per edifici da demolire si intendono gli edifici che devono essere obbligatoriamente demoliti

contestualmente alla realizzazione degli interventi e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità sui fabbricati relativi agli interventi ammessi dal presente articolo.

- ✓ Le tipologie di copertura indicate nelle tavole di progetto sono obbligatorie.
- ✓ L'ampliamento delle attività produttive può essere realizzato nei seguenti modi:
  - ampliamento in adiacenza: che consiste nella costruzione di un volume edilizio in adiacenza a edifici ricadenti all'interno del lotto di pertinenza; l'intervento comprende anche la ristrutturazione senza aumento di volume.
  - ampliamento per nuova costruzione: che consiste nella costruzione di un volume edilizio isolato, all'interno del lotto di pertinenza.
  - ampliamento per sopraelevazione: che consiste nella costruzione di un volume edilizio, senza aumento del rapporto di copertura.
- ✓ Tutti gli ampliamenti previsti sono massimi e sono autorizzati previa sottoscrizione dell'apposita convenzione prevista dalla L.R. n. 11/87; è sempre consentita la costruzione di parti interrate nel rispetto delle vigenti disposizioni e delle distanze minime stradali, ma comunque fino ad un max. del 100% della superficie coperta ed all'interno della sagoma del fabbricato.
- ✓ Qualsiasi intervento all'interno del lotto di pertinenza dovrà essere relazionato progettualmente a tutte le attività esercitate al suo interno. È fatto obbligo di accompagnare il progetto con una relazione descrittiva della produzione con particolare riguardo alle modalità di esecuzione delle varie categorie di lavoro, delle macchine impiegate, degli spazi operativi necessari al loro funzionamento, nonché delle funzioni collaterali della produzione quali la direzione, l'amministrazione, la rappresentanza, la commercializzazione, etc., che dovranno essere studiate e chiaramente organizzate dal progetto edilizio con la specifica individuazione dei percorsi degli spazi di sosta e di relazione.
- ✓ Gli edifici di nuova costruzione e i volumi edili in ampliamento dovranno avere distanze minime di 5,00 ml. dai confini di proprietà e di 10,00 ml. dai fabbricati; è ammessa comunque la costruzione in aderenza, a condizione che il progetto consideri i due lotti confinanti e componga i volumi edili in maniera unitaria. In tal caso il progetto, pur potendo riguardare un'unica proprietà, dovrà essere sottoscritto per accettazione anche dal proprietario dell'edificio in aderenza.
- ✓ I colori, ammessi nelle facciate degli edifici assoggettati ad intervento edilizio sono colori "pastello" nelle tonalità dei gialli, rosa e avorio. I richiedenti dovranno produrre, a corredo del progetto edilizio, uno studio cromatico degli edifici situati in un opportuno intorno del lotto di pertinenza e i campioni colore che si intendono utilizzare per la finitura delle facciate oggetto di intervento edilizio. Il progetto dovrà contestualmente definire tutti i particolari costruttivi di facciata (serramenti, cornici, grondaie, scossaline inferriate, etc.) dimostrando la compatibilità degli stessi con i colori scelti per le facciate.
- ✓ È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici senza aumento della superficie dedicata all'attività produttiva previa presentazione della domanda di permesso di costruire corredata da adeguati elaborati grafici.
- ✓ Tra i volumi tecnici che non vanno conteggiati per il calcolo delle superfici utili sono compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attività (silos, cabine, etc.). Il rilascio del permesso di costruire riguardante l'installazione e l'ubicazione degli impianti tecnologici sarà concesso tenendo delle specifiche necessità dell'attività e del rispetto dei caratteri ambientali della zona. In ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata

piantumazione di essenze arboree d’alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.

#### **Attività produttive da bloccare**

1. Per le attività produttive bloccate, individuate con apposita simbologia nelle tavole di Piano, sono possibili gli interventi di cui all’art. 3 comma 1 lett. a), b) del D.P.R. 380/2001; in deroga, può motivatamente essere consentito un solo ampliamento per adeguamento dei servizi igienici fino ad un massimo di 15 m<sup>2</sup>.
2. La riconversione dell’attività produttiva potrà avvenire tramite la definizione del credito edilizio secondo i principi rilevati dalle presenti norme, dettando altresì le modalità di recupero delle aree dismesse. Per tali attività è prevista la possibilità di trasferimento negli ambiti individuati dal PI previo apposito accordo che definirà le modalità, le procedure e la convenzione.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- In deroga a quanto sopra prescritto, per l’attività artigianale localizzata in Via Salgaroni a Levà, già individuata come attività da bloccare, è consentito l’intervento di ristrutturazione, senza ampliamento della superficie esistente destinata all’attività, al fine di:
  - ✓ adeguare le condizioni igienico sanitarie dei locali;
  - ✓ mitigare l’impatto ambientale, in generale, ed acustico, in particolare, dell’attività;
  - ✓ migliorare l’inserimento visivo del fabbricato dedicato all’attività.

#### **Attività produttive da trasferire**

- ✓ Per le attività produttive da trasferire, individuate con apposita simbologia nelle tavole di Piano, sono possibili gli interventi di cui all’art. 3 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001.
- ✓ Possono, inoltre, essere consentiti stretti e limitati interventi necessari, in base a prescrizioni dell’ULSS competente, per l’adeguamento alle norme sanitarie dell’ambiente di lavoro.
- ✓ Il trasferimento dell’attività produttiva potrà essere favorita tramite la definizione di un credito edilizio secondo i principi rilevati dalle presenti norme, dettando altresì le modalità di recupero delle aree dismesse. Per tali attività è prevista la possibilità di trasferimento negli ambiti individuati dal P.I. previo apposito accordo che definirà le modalità, le procedure e la convenzione.
- ✓ Sono comunque fatti salvi eventuali provvedimenti restrittivi per gravi inconvenienti igienico-sanitari, dettati dell’ULSS o altri Enti competenti per territorio.

## TITOLO IV - ATTIVITÀ AGRICOLE

### Art. 36

#### **Z.T.O. "E" – EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA DI PIANURA E DI COLLINA**

1. Il territorio agricolo viene disciplinato ai sensi degli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi degli articoli 20 e 21 delle NTA del PATI approvato. Si applicano inoltre le previsioni del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
2. Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente:
  - interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
  - gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001 e s.m. nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici;
  - l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e secondo i contenuti della circolare regionale allegata alla DGRV n. 4146 del 30.12.2008;
  - in area soggetta a "contesto figurativo", l'ampliamento di case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, è puntualmente individuato come di seguito; sono comunque esclusi gli interventi che comportino l'aumento dell'altezza rispetto a quella degli edifici preesistenti e circostanti (Linee guida PTCP Prov. Vicenza – Sistema Ville Venete):

N.	Richiedente	Tipologia Intervento	mc.
P.I. n. 9 int. n. 2	Masero D.	Ampliamento in sopraelevazione	Mc 100

- la realizzazione di serre mobili "stagionali" e le equiparate "serre tunnel", sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, come disciplinate dalla Giunta Regionale del Veneto (ex art. 44, comma 6bis della L.R. n. 11/2004);
- le serre fisse, come normate dall'articolo 44 comma 6 della legge regionale n. 11/2004 e relativa D.G.R. n. 172 del 3/2/2010;
- per le costruzioni non oggetto di tutela da parte dello strumento urbanistico, ubicate nelle zone di protezione delle stradale di cui al DM 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare;

- gli interventi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive ai sensi dell'articolo 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.;
- gli interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente con esclusione del cambio di destinazione d'uso; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concesse previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione urbanistica;
- è ammessa la realizzazione di volumi intiratti, fuori del perimetro del fabbricato residenziale esistente alla data del 2 gennaio 2008 ma all'interno dell'area di pertinenza dello stesso, per una superficie complessiva di 40 m<sup>2</sup> ed eventuale copertura della rampa scivolo per una superficie massima di 30 m<sup>2</sup>; l'intervento dovrà comunque prevedere idonee opere di mitigazione valutate ed autorizzate, a giudizio insindacabile, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- è ammessa la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche e delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast -, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma del comma 1 dell'articolo 25 della L.R. 33/02;
- la realizzazione (ex art. 44, comma 5 ter, della L.R. 11/04) di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie massima di 10 m<sup>2</sup>, altezza media non superiore a 2,20 ml.; la realizzazione di dette strutture potrà avvenire a seguito di una valutazione preliminare favorevole di compatibilità ambientale dell'opera da parte del Comune a seguito presentazione di idonea e documentate istanza;
- la realizzazione di box e di recinti per il ricovero di cavalli, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità. I box dovranno avere una superficie massima di 20 m<sup>2</sup>, altezza media non superiore a 2,60 ml; la realizzazione di dette strutture potrà avvenire a seguito di una valutazione preliminare favorevole di compatibilità ambientale dell'opera da parte del Comune a seguito presentazione di idonea e documentate istanza;

3. Inoltre ai sensi dell'articolo 44 comma 5 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m. e dell'articolo 20 delle NTA del PATI sono ammessi gli interventi che si integrano formalmente, per tipologie e materiali con le strutture esistenti avendo particolare riguardo al contesto.

Sono quindi ammessi, per una sola volta e fatto salvo quanto già previsto da precedenti previsioni, i seguenti interventi che non possono essere cumulati, neppure con presenza di frazionamenti successivi alla data di adozione del PATI:

- per gli edifici residenziali esistenti che non abbiano già usufruito di quanto concesso dall'art. 4 della LR 24/85 o già concessi ai sensi della L.R. 11/2004 e per gli edifici residenziali esistenti che non siano stati oggetto di condono per nuova edificazione o cambio d'uso a residenza, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 1200 m<sup>3</sup> compreso l'esistente, utilizzando solamente l'eventuale parte rustica esistente. È ammessa la demolizione e l'accorpamento dell'annesso con il solo edificio residenziale;

- l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al comma 5 dell'articolo 44 della L.R. 11/2004, fino a 200 m<sup>3</sup> per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 m<sup>3</sup>;
  - sono ammessi interventi finalizzati al solo mutamento di destinazione d'uso residenziale senza ampliamento, se non per esigenze igieniche, nei limiti massimi di 400 m<sup>3</sup> per gli edifici esistenti alla data di adozione del PATI (Delib. C.C. n. 2 dell'8.1.2008); la richiesta dovrà essere corredata da una relazione a firma di un tecnico agronomo che dimostri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale; sulle caratteristiche di non funzionalità, si esprimerà il Consiglio Comunale, che riconoscendo le caratteristiche di non funzionalità del fabbricato e la sua ammissibilità alla modifica della destinazione d'uso provvederà all'approvazione del progetto in variante al P.I.; per volumetrie superiori si farà riferimento a quanto previsto dall'art. 42 delle N.T.O..
4. Ai sensi dell'art. 20 del P.A.T.I., sono ammessi gli interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso connessi con l'attività alberghiera e ricettiva in genere nonché attività pubbliche o di interesse pubblico; sul mutamento d'uso si esprimerà il Consiglio Comunale, che riconoscendo la sua ammissibilità alla modifica, provvederà all'approvazione del progetto in variante al P.I.; il cambio di destinazione d'uso prevede il pagamento dei relativi oneri ed il ricavo degli eventuali standard edilizi previste per la specifiche attività nonché sono a carico del richiedente le opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per la corretta accessibilità viaria.
5. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso. Le nuove unità edilizie devono concorrere a formare l'aggregato evitando se possibile di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato). La nuova edificazione in zona agricola deve limitare al minimo, secondo esigenze strettamente funzionali, i movimenti di terra, non deve porsi in posizione dominante rispetto al paesaggio, non deve limitare coni visuali significativi, deve estendere al minimo la propria area di influenza nel paesaggio percepito dalle pubbliche aree di transito. L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia Comunale, può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti, l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
6. Le nuove costruzioni dovranno garantire la fascia di rispetto, istituita ai fini della sicurezza della circolazione e disciplinata dal D.Lgs 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione". Gli interventi sull'edificato esistente dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 41, comma 4 ter, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
7. Per le costruzioni ammesse vengono prescritti i seguenti indici:

Per le costruzioni ad uso abitazione di nuova costruzione:

a) Altezza massima	7,50 ml
b) Distanza minima dai confini	10,00 ml
c) Distanze minima da rispettare dalle strade (fatto salvo quanti previsto nelle tavole di progetto del PI), in base al D.M. del 1 aprile '68 n. 1404, dalle strade di tipo:	
A (autostrade e raccordi autostradali)	60,00 ml
B (strade statali di grande comunicazione e/o comprendenti itinerari internazionali)	40,00 ml
C (strade statali non comprese in B, strade provinciali e comunali con sede maggiore o uguale a 10,50 ml.)	30,00 ml
D (strade provinciali e comunali non rientranti nei tipi precedenti)	30,00 ml
d) La distanza minima fra stalle, pollai e qualsiasi altro allevamento a conduzione familiare, concimaie e edifici residenziali non facenti parte dell'azienda Tale distanza minima potrà essere adeguatamente incrementata in relazione all'entità degli inconvenienti igienici prevedibili in base alle caratteristiche dell'allevamento.	25,00 ml

Per l'ampliamento dei fabbricati ad uso abitazione esistenti:

a) Altezza massima	7,50 ml
b) Distanza minima dai confini	5,00 ml
c) Distanza minima tra fabbricati	10,00 ml
d) Distanza minima dalle strade:	art. 41, comma 4 ter LR 11/2004

Per gli annessi rustici destinati alla conduzione del fondo:

a) Altezza massima (salvo dimostrate esigenze tecnologiche del singolo impianto)	7,50 ml
b) Distanza minima dai confini (salvo accordo diverso dei confinanti)	25,00 ml
c) Distanza minima tra corpi di fabbrica	20,00 ml
d) Distanza minima dalle strade comunali	20,00 ml
e) Osservanza delle norme comunali del regolamento di igiene per quanto riguarda allevamenti zootecnici intensivi, stalle, concimaie, nonché per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue e lo smaltimento dei rifiuti.	

Per l'ampliamento degli annessi rustici esistenti:

a) Altezza massima preferenzialmente in continuità con l'edificio esistente e comunque non superiore a	7,50 ml
b) Distanza minima dei depositi agricoli dai confini 5,00 ml.	5,00 ml
c) Distanza minima di stalle, porcili, pollai e qualsiasi altro allevamento a conduzione familiare, dai confini	25,00 ml
d) Distanza dei depositi agricoli da edifici residenziali; è ammessa la costruzione in aderenza	10,00 ml
e) Distanza degli allevamenti a conduzione familiare da edifici residenziali; è esclusa la costruzione in aderenza	20,00 ml
f) Sono vietati gli ampliamenti degli annessi rustici ubicati nelle fasce di protezione delle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.	

8. Nelle nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia comportanti un aumento di unità immobiliari rispetto all'esistente è d'obbligo (ex art. 2 della Legge 122/89) prevedere lo

spazio da destinare a parcheggio privato; in aggiunta a detta previsione, dovrà essere realizzato almeno un posto auto per ciascuna unità abitativa, da ricavarsi nell'area esterna all'edificio, in prossimità dell'accesso carraio ed all'esterno della recinzione; fermo restando che nel caso di edificio unifamiliare gli spazi destinati alla sosta devono essere almeno due; resta comunque vietata la costruzione di garages isolati, come pure l'installazione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.

9. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, mentre le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del piano degli interventi (P.I.).

10. Attività di allevamento zootecnico intensivo: la realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo sono disciplinati dalla L.R. 11/2004 e, in quanto attività insalubre, dall'art. 216 del T.U.LL.SS.

Per allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.

Si richiama quanto previsto dalle D.G.R.V. n. 3178/04, 329/2010 e 865/2012 - Atto di indirizzo - lettera d – edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole
- dai confini di proprietà
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Le distanze sopra definite sono reciproche, pertanto vanno rispettate anche in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

La presente normativa si applica:

- ai nuovi allevamenti;
- agli ampliamenti, riconversioni, trasferimenti e adeguamenti tecnologici degli allevamenti preesistenti, secondo le specificazioni sottoindicate;
- alle strutture scoperte per il trattamento e lo stoccaggio degli effluenti di nuova realizzazione;
- agli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse.

Non si applica, invece:

- alla costruzione di edifici funzionali ad allevamenti esistenti, diversi da quelli destinati alla stabulazione degli animali;
- agli interventi di adeguamento tecnologico e riconversione di allevamenti esistenti che non comportano il passaggio ad una classe dimensionale o di punteggio superiori;
- alla realizzazione di strutture coperte o chiuse per il trattamento e lo stoccaggio degli effluenti;

In particolare le distanze, riguardano:

- i nuovi allevamenti zootecnico-intensivi;
- i nuovi allevamenti agricolo-produttivi, che pur rispettando i requisiti di nesso funzionale, superano in ambito aziendale, come limite superiore della classe 1, il peso vivo medio riportato, per ciascuna tipologia d'allevamento, in tabella 1 degli atti di indirizzo di cui alla DGR 865/2012;

- gli ampliamenti di centri zootecnici preesistenti qualificati quali strutture agricolo-produttive per i quali l'aumento del numero dei capi allevati comporta la perdita dei requisiti del nesso funzionale con l'azienda agricola, diventando intensivo;
- gli ampliamenti di centri zootecnici preesistenti, sia di carattere intensivo che non intensivo, per i quali l'aumento del numero dei capi allevati comporta il passaggio in ambito aziendale, per ciascuna tipologia d'allevamento, da una classe dimensionale inferiore a una superiore, con riferimento alla tabella 1 degli atti di indirizzo di cui alla DGR 865/2012;
- i manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse e biogas.

In conformità a quanto disposto dai previgenti Atti di indirizzo, il primo ampliamento di centri zootecnici già esistenti realizzato facendo ricorso alle MTD (migliori tecniche disponibili), qualora comporti un aumento del numero di capi allevabili inferiore al 25% dell'esistente, non determina l'inserimento ex novo in classe dimensionale 1, oppure il passaggio alla classe superiore.

Al fine del calcolo delle distanze, viene stabilito che:

- l'allevamento è da considerarsi come il perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero e/o qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari da esso derivanti;
- la distanza minima è quella misurata reciprocamente tra il perimetro dell'allevamento (come sopra definito) e quello delle residenze civili sparse e concentrate e delle zone non agricole.

11. Attività di allevamento zootecnico non intensivo: i fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione e, in quanto attività insalubre, sono solo soggetti all'art. 216 del T.U.LL.SS. l'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una pertinente relazione agronomica coerente con gli Atti di indirizzo di cui alla DGR 856/2012 e s.m.i., a firma di un agronomo abilitato. La **distanza minima** tra questi allevamenti e le abitazioni (e viceversa) deve essere comunque di almeno 25 ml, che si possono ritenere sufficienti per insediamenti zootecnici con le seguenti caratteristiche:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
altri bovini	Fino a 75 quintali	fino a 150 quintali
suini/ovini	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
Avicunicoli	Fino a 100 capi	fino a 1000 capi

Nel caso di allevamenti di maggiore potenzialità la distanza minima di 25 ml deve essere incrementata di ulteriori **10 ml** per ogni aumento di quintali o numero di animali allevati pari a:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	15 quintali	30 quintali
altri bovini	25 quintali	50 quintali
suini/ovini	15 quintali	30 quintali
galline ovaiole	1000 capi	2000 capi

polli	1000 capi	2000 capi
tacchini	500 capi	1000 capi
conigli	250 capi	500 capi
quaglie	1500 capi/sett.	3000 capi/sett.

Qualora le distanze calcolate con le tabelle 1 e 2 risultassero superiori a quelle calcolabili utilizzando per l'allevamento oggetto di valutazione i criteri stabiliti dalle D.G.R.V. 3178/2004, 329/2010 e 856/2012 per gli allevamenti intensivi (classi numeriche + punteggio) si adotteranno le distanze previste da quest'ultima norma. Le distanze previste dalle zone F si applicano quando destinate alla frequenza di persone (scuole, parchi giochi, impianti sportivi, etc.).

La realizzazione di un edificio residenziale in zone A, B, C esistenti, collocate a distanze da allevamenti (pur essi esistenti) inferiori a quelle sopra indicate, è ammessa solo nel rispetto delle distanze previste per le case sparse (distanza da edifici abitativi).

Non sono ammissibili cambi d'uso parziali con persistenza nelle altre porzioni dello stabile di attività zootecniche, quando non risultano rispettate le distanze calcolate come sopra.

Si ritiene ammissibile un eventuale ampliamento dell'attività zootecnica nelle seguenti ipotesi:

- a. l'intervento progettato è posto a distanza superiore a quella richiesta per l'intero allevamento, pertanto si può ritenere che non influisca significativamente sulla situazione esistente.
- b. anche l'ampliamento è posto a distanza inferiore (rispetto alle previsioni, ma non rispetto all'esistente), ma non è significativo: aumento max. del 30% del numero dei capi totali allevati; l'insediamento zootecnico non è causa di inconvenienti che possano essere aggravati con il progetto di ampliamento.

Recinti e aree esterne (paddock) sono soggette al rispetto delle medesime distanze. Nel caso di disponibilità di terreno, i ricoveri\recinti, gabbie\voliere o aree esterne in cui vengono detenuti gli animali, devono essere posti il più lontano possibile dalle abitazioni di terzi.

12. Le stalle esistenti in zona impropria (cioè non insediate in zona agricola) e quelle che non rispettano le distanze sopra indicate da edifici abitativi o da zone residenziali, oltre alle eventuali prescrizioni impartite dagli Enti competenti, devono adottare i seguenti interventi per minimizzare il disagio prodotto:

- installazione, e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno, di mezzi di lotta contro le mosche: retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equipollenti;
- pulizia della stalla bi-giornaliera nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;
- tinteggiatura di pareti e soffitti almeno due volte anno;
- il letame dovrà essere trasportato alla concimaia senza spargimenti di effluenti lungo il tragitto;

13. Criteri per la gestione di allevamenti e detenzione di animali in allevamenti

- recinti esterni: pur dovendo rispettare le medesime distanze delle stalle, possono essere causa di disturbi\disagi per le residenze di terzi più vicine all'allevamento; la cura e la rimozione degli effluenti dovrà essere costante in modo da mantenere condizioni ottimali di pulizia e comunque per rispettare le prescrizioni relative alla direttiva nitrati e provvedimenti collegati.
- animali infestanti: la Ditta dovrà programmare un'efficace lotta contro la proliferazione delle mosche in cui l'uso di insetticidi chimici sia da considerarsi solamente come completamento; altrettanto dovrà essere programmato in relazione di altri animali infestanti (es. ratti - zanzare).

14. È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate da AVEPA in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla L.R. 11/2004 e successive modificazioni. Tali strutture devono rispettare le distanze, previste dalla L.R. 11/2004, i relativi atti di indirizzo e DGRV n. 865 del 15.05.2012 e smi.

15. Attività amatoriali e/o di autoconsumo: nelle zone residenziali i depositi di materiale e di attrezzi per il giardino, le zone destinate alla permanenza di animali domestici (recinti, gabbie, etc.), compresi eventuali piccoli manufatti di protezione, devono distare almeno 1.5 ml. dai confini, salvo consenso del proprietario del fondo limitrofo. Sotto l'aspetto igienico-sanitario, valgono le norme introdotte dal Regolamento di Polizia Rurale comunale.

16. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici, intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i.:

- un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 ml.;
- l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo medio annuo, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
- un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- una completa documentazione fotografica del sito.

### Art. 37 **EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

1. Il P.I. individua gli edifici attualmente non più funzionali, oggetto di una precedente schedatura approvata dalla Regione, con riportate le prescrizioni e gli indirizzi sul tipo e i modi di recupero di ogni singolo annesso, mantenendone la validità.
2. Considerato però che la funzionalità di un fabbricato è un elemento dinamico, il P.I. permette l'individuazione

di ulteriori nuovi edifici ricadenti in zona agricola non più funzionali alle esigenze del fondo, prevedendo la possibilità che gli interessati possano formulare all'Amministrazione Comunale specifiche istanze di variazione d'uso per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T.I. (02 gennaio '08).

3. A tal fine la domanda dovrà essere corredata da una relazione a firma di un tecnico abilitato, che dimostri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale e la fattibilità urbanistica e di sostenibilità ambientale della sua riconversione, nonché la conformità delle previsioni progettuali al PATI approvato; sulle caratteristiche di non funzionalità, si esprimerà il Consiglio Comunale, che riconoscendo le caratteristiche di non funzionalità del fabbricato e la sua ammissibilità alla modifica della destinazione d'uso, provvederà all'approvazione del progetto in variante al P.I.

4. Per edifici non più funzionali posti all'interno di zone di sviluppo insediativo produttivo nel P.A.T.I. sono ammessi, senza ampliamento, limitati interventi finalizzati al mutamento in destinazione d'uso produttivo, compatibili con la zona circostante, e che garantiscano comunque i requisiti minimi per la gestione sostenibile dell'area e le opportune misure di prevenzione dell'inquinamento; sulle caratteristiche di non funzionalità, si esprimerà il Consiglio Comunale, che riconoscendo le caratteristiche di non funzionalità del fabbricato e la sua ammissibilità alla modifica della destinazione d'uso provvederà all'approvazione del progetto in variante al P.I.

5. Il cambio di destinazione d'uso prevede, in ogni caso, il pagamento dei relativi oneri ed il ricavo degli eventuali standard edilizi; sono inoltre a carico del richiedente le opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per la corretta

### **Art. 38 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI**

1. La variazione di zona dovuta alla eventuale dismissione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo e non, sono disciplinati dalla L.R. 11/2004.
2. Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti degli allevamenti zootecnici, che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto all'interno delle quali non è possibile alcuna edificazione, oppure esistono delle strutture zootecniche non più funzionali e già dismesse, al fine di favorire un generale recupero del contesto paesaggistico e ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola.
3. Il Consiglio Comunale, provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso, prevedendone anche i limiti dimensionali.
4. Per dismissioni parziali, quando una porzione viene mantenuta in attività la destinazione ad allevamento zootecnico, le diverse destinazioni conseguenti al cambio d'uso di un fabbricato, a giudizio dell'ULSS competente, devono risultare compatibili tra di loro e rispetto al contesto circostante (ad esempio si ritiene non compatibile un cambio d'uso parziale, da produttivo a residenziale/commerciale/direzionale, etc.)

## **TITOLO V - LE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE**

### **Art. 39 SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

#### **A) NORME GENERALI**

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di P.I. 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 privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico.
2. La simbologia riportata nelle tavole di P.I. ha carattere orientativo: l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
3. Nel caso di sistemazioni di aree di ex-cava, prima di qualsiasi intervento è opportuno effettuare indagini e rilievi appropriati per valutare la stabilità dei materiali e per individuare opportuni interventi di ricomposizione.
4. La numerazione delle singole attrezzature riportata nella tavola di P.I. ha il seguente significato:

a. F1 - aree per l'istruzione:

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

b. F2 - attrezzature di interesse comune:

9. chiesa;
10. centro religioso e dipendenza;
15. biblioteca;
16. centro culturale;
19. sede associazioni;
23. sala manifestazioni;
33. casa di cura/ospedale;
37. municipio;
39. ufficio pubblico in genere;
41. servizio di gestione del territorio;
42. servizio complementare all'attività forestale;
63. impianti idrici;
70. piazzola ecologica;
71. misuratore di pressione;
72. cimitero;
73. stazione ferroviaria;

c. F3 - aree attrezzate a verde, parco, sport:

82. area gioco bambini;
83. giardino pubblico di quartiere;
84. impianti sportivi di base;
85. impianti sportivi agonistici;
86. parco urbano;
92. parco extraurbano;

d. F4 - parcheggi

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

- a. le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, etc.;
- b. la destinazione d'uso degli edifici e degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità, o al pubblico interesse della loro gestione;
- c. la durata della convenzione, le modalità di esercizio e le destinazioni d'uso alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
- d. le garanzie reali o finanziarie.

## B) PARAMETRI URBANISTICI

**F1 - Istruzione:** sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, palestre, etc.

Viene ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza, con indice massimo di  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel D.M. LL.PP. del 18.12.75 per l'attuazione dell'art.9 della Legge 412 del 5.8.75 e s.m.i..

**F2- Attrezzature di interesse comune:** sono zone destinate alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico generale diversi da quelli di cui al precedente punto.

1. È ammessa la costruzione di attrezzature partecipative, assistenziali, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative con indice massimo di  $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
2. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:
  - a. attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico:  $5 \text{ m}^2/\text{dipendente}$ ;
  - b. attrezzature con sportelli aperti al pubblico:  $5 \text{ m}^2/\text{dipendente}$  e  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di superficie linda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

**F3 - Parco, Gioco, Sport:** sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, etc.

- ✓ Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona; in esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali e ciclabili nonché attrezzature ginniche: gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.
- ✓ Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 5% dell'area e comunque fino ad un massimo di  $800 \text{ m}^3$ ; è altresì consentita la realizzazione di un'abitazione per il proprietario o il custode nel

limite di 400 m<sup>3</sup>.

**F4 - Parcheggi:** sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso comune, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, oltre alle attrezzature di supporto (chioschi).

1. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e l'impatto sull'ambiente: le aree dovranno essere opportunamente alberate prevedendo la messa a dimora di specie arboree autoctone ad alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 20 m<sup>2</sup> di superficie a parcheggio e di alberi e siepi lungo il suo perimetro. Le pavimentazioni degli spazi dedicati alla sosta dei veicoli dovranno essere realizzati con materiali permeabili (nido d'ape, misto stabilizzato, ghiaia, pietrame ad opera incerta appoggiato al suolo, etc.).
2. Per i parcheggi ricavati lungo la strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, etc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.
3. Nelle aree suddette oltre alla superficie individuata per la sosta dei veicoli e relativi spazi funzionali di manovra è computabile anche la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico compresi nell'ambito.
4. Gli accessi ai parcheggi dovranno essere arretrati dal limite della carreggiata stradale di almeno 5,00 ml. e ubicati in punti facilmente accessibili dalle vie pubbliche.

#### **Art. 40**

#### **INDIRIZZI E CRITERI PER LE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA**

Tutte le nuove aree a standard individuate sono prioritariamente destinate, previo accordo tra i vari comuni, ad aree a servizi intercomunali al fine di ottenere un'offerta completa per tutti i servizi. Se i comuni partecipanti al P.A.T.I. non manifestano interesse, il Comune può procedere alla realizzazione dell'area, comunque prevedendo la possibilità di utilizzo intercomunale.

La realizzazione di strutture ad area vasta (piscine, asili nido, etc.), o la creazione di locali per servizi all'infanzia, o strutture dove far incontrare giovani ed anziani può essere gestita sia direttamente, sia attraverso Enti od istituti pubblici o a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.

#### **Art. 41**

#### **AREE A VERDE PRIVATO**

Sono aree localizzate ed indicate all'interno delle zone territoriali.

Sono destinate a giardino o a parco alberato; in esse è consentito l'uso agricolo, nonché la sistemazione a verde con arredi da giardino se pertinenti ad edificio esistente; è ammessa la realizzazione di recinzioni e parcheggi con relativa viabilità a condizione che vengano realizzati con materiali permeabili (nido d'ape, misto stabilizzato, ghiaia, pietrame ad opera incerta appoggiato al suolo, etc.).

Le opere di cui sopra sono ammesse purché tale verde non abbia funzione di protezione di edifici o ambiti esistenti di valore culturale e ambientale.

All'interno delle aree non sono consentite nuove edificazioni e, inoltre, tali aree non concorrono all'edificabilità

delle aree limitrofe.

Per gli eventuali edifici esistenti, ricadenti in tali aree, sono possibili gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali e agricole ad esclusione di stalle od allevamenti.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Nell'ambito a verde privato ubicato in prossimità di Via Venezia a nord dell'area industriale Astichello è possibile la destinazione parziale dell'ambito a parcheggio di servizio degli addetti occupati nelle aziende adiacenti, nel rispetto delle seguenti specifiche prescrizioni:

- a. il parcheggio dovrà essere accessibile esclusivamente dall'adiacente zona industriale escludendo qualsiasi possibile accesso, carrabile o pedonale, da Via Venezia;
- b. le pavimentazioni degli spazi dedicati alla sosta dei veicoli dovranno essere realizzate con materiali permeabili (nido d'ape, misto stabilizzato, ghiaia, pietrame ad opera incerta appoggiato al suolo, etc.);
- c. le recinzioni del lato nord devono essere realizzate ad una distanza minima di ml. 3,00 dalla sede stradale;
- d. le aree dovranno essere opportunamente alberate prevedendo la messa a dimora di specie arboree autoctone ad alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 20 mq di superficie a parcheggio;
- e. il fronte nord dell'area, confinante con Via Venezia, per una fascia di ml. 10 dovrà essere adeguatamente piantumata con doppio filare di alberature autoctone di alto fusto, per la mitigazione dell'impatto visivo sull'ambiente circostante, anche in relazione agli impianti produttivi esistenti.

### **Art. 42**

### **IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI IN ZONE NON ADIBITE A SERVIZI**

1. È consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad uso esclusivo della residenza o di attività produttive, che non rivestano carattere commerciale. È altresì consentita la costruzione, in zona produttiva, di strutture sportive aventi carattere dimostrativo o di prova del manufatto.

Tali strutture, sono soggette a semplice segnalazione certificata di inizio attività qualora non siano coperti.

2. Nel caso di edifici residenziali esistenti in zona rurale, gli impianti devono essere ricavati all'interno dell'area di pertinenza dell'abitazione.

3. Devono rispettare le distanze stabilite dal Codice Civile e, se costituiti da strutture coperte, le distanze, gli indici, i parametri previsti dalle specifiche zone urbanistiche; in particolare, per quanto riguarda gli interventi nelle zone residenziali di espansione, la costruzione di impianti sportivi privati non è ammessa sulle aree che non abbiano già utilizzato almeno il 75% dell'edificabilità massima consentita.

### **Art. 43**

### **VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE VIABILI E PERCORSI CICLOPEDONALI**

1. Il progetto delle opere stradali, oltre ai percorsi di interesse naturalistico e ambientale, deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.

2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna e dell'ambiente interessato ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari; le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.

3. Sulla viabilità di interesse locale, il Comune, al fine di tutelare e valorizzare l'ambiente naturale, può porre limiti al transito veicolare con apposite barriere.
4. Per le strade locali di distribuzione all'interno della stessa zona e per i P.U.A., la tipologia da seguire è quella di strada tipo “locale F in ambito urbano a due sensi di marcia” (c.f.r. D.Min.LL.PP. del 5 novembre '01 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade - e D.Min.LL.PP. del 19 aprile '06 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali -).
5. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precise nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
6. La realizzazione di nuovi percorsi ciclabili deve essere condotta nel rispetto del D.M.LL.PP. 557 del 30 novembre 1999 - Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili.
7. I percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono finalizzati a migliorare la fruizione ricreativa delle zone agricole e/o di interesse ambiente e naturalistico senza alterarne i caratteri e intralciare lo svolgimento delle attività agricole. I percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono individuati in corrispondenza della viabilità minore, dei sentieri, delle strade agrarie, degli argini di torrenti o rogge.
8. Lungo i percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono possibili esclusivamente interventi relativi alla sistemazione del fondo stradale (mantenendone, se non già compromessa, l'eventuale permeabilità), la realizzazione di piccole aree attrezzate, l'apposizione di segnaletica e pannelli informativi e in generale di tutti quegli interventi di modesta entità che possono migliorare la fruizione e la ricreazione delle aree interessate. Le eventuali recinzioni sui lati dei percorsi devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva.
9. Per quanto concerne i percorsi ciclo-pedonali, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di disciplinare con apposta convenzione le modalità d'uso e/o le servitù di passaggio delle aree private interessate o in alternativa dispornere l'acquisizione.

#### **Art. 44** **IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

1. Nelle tavole P.I. sono stati individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti e riconosciuti da confermare.
2. Per tali impianti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e l'ampliamento nel rispetto degli indici parametrici stabiliti dai successivi commi del presente articolo e/o delle schede predisposte ai sensi della L.R. 11/87. Nell'ambito delle stazioni di carburante non potranno essere installati nuovi impianti di distribuzione di gas petrolio liquefatto per autotrazione (G.P.L.) e nuovi impianti di distribuzione di gas naturale per autotrazione (gas metano).
3. Conformemente a quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. n. 33/88 e successive modifiche e dall'art.6 della normativa allegata al Piano Regionale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione dei Carburanti approvato con D.G.R. n. 3 del 18.2.1998 con le presenti norme si definiscono le seguenti tipologie di impianto:
  - a. Chiosco caratterizzato dalla presenza di: almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione oppure una colonna a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonne stesse; un punto aria e un punto acqua; una pensilina a

copertura delle sole colonnine; un locale per addetti, dotato di servizio igienico.

- b. Stazione di rifornimento caratterizzata dalla presenza di: almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione dello stesso; un punto aria e un punto acqua; una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento; un locale per addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici a disposizione anche degli automobilisti con possibilità di apertura di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e edicole.
- c. Stazione di servizio caratterizzata dalla presenza di: almeno quattro colonne a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione di rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse; un punto aria e un punto acqua; la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento; una superficie coperta per i locali destinati agli addetti con relativo spogliatoio, servizi igienici a disposizione degli stessi e degli automobilisti, magazzino, deposito per olio lubrificante, lavaggio e/o grassaggio, gommista e/o elettrauto, officina riparazioni, pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

4. È consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti tipo stazione di rifornimento e di servizio, come descritti al precedente comma, all'interno delle seguenti Zone Territoriali Omogenee, compatibilmente con quanto previsto nel Piano Provinciale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione Carburanti in merito al numero di impianti:

- Zone D1 produttive di completamento;
- Zone D2 produttive di espansione;
- Zone D3 produttiva riqualificata per trattamento rifiuti;
- Zone D4 commerciali di espansione;
- Zone E agricole di tutela della produttività limitatamente ad una fascia di profondità non superiore ai 50,00 ml. dal limite della carreggiata stradale.

5. È vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti a servizio della circolazione veicolare nelle zone soggette a vincoli di tutela ambientale o paesaggistica e in siti tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico o contesti di valore ambientale. Gli impianti non devono costituire elemento di sovrapposizione o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio, inoltre, detti impianti e relative costruzioni ed attrezzature dovranno rispettare un distacco minimo di 200 ml. da tutte le aree soggette ai vincoli di cui al D.Lgs 42/04 e dalle fonti di approvvigionamento idropotabile, nonché di 100 ml. dagli ambiti di tutela degli edifici ed aree di interesse storico e/o ambientale e dal limite delle Z.T.O. A.

6. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole, servizi igienici.

7. Le superfici fondiarie minime del lotto per l'insediamento degli impianti sono definite nel seguente prospetto:

TIPO DI IMPIANTO	Z.T.O. "D" (m <sup>2</sup> )	Z.T.O. "E" (m <sup>2</sup> )
Chiosco	800	1000
Stazione di rifornimento	1200	2000
Stazione di servizio	1500	2500

Nel calcolo delle superfici sopradette non vanno compresi gli accessi agli impianti ed è ammessa una tolleranza del 10%. Sono inoltre ammesse diminuzioni a dette superfici fino al 30% in tutte le situazioni di cambiamento di localizzazione dell'impianto preesistente per motivi di pubblica utilità così come definito dal punto P) art. 3 della L.R. 33/88.

8. La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso previste e reperita all'interno del lotto. All'interno delle superfici minime di cui al prospetto sopra scritto, relativamente alle tipologie di impianto b) Stazione di rifornimento e c) Stazione di servizio, vanno reperiti gli standard adeguati alle destinazioni d'uso previste e, sempre all'interno di esse, devono comunque essere previsti, (se non già raggiunti dal calcolo degli standard) degli spazi da destinare ad area verde e parcheggio nella misura minima di 300 m<sup>2</sup> con una superficie minima a parcheggio di 200 m<sup>2</sup>.

9. La distanza minima che i nuovi impianti dovranno osservare da altri impianti, in relazione alla Zona Territoriale Omogenea dove sono collocati è la seguente:

- Z.T.O. tipo D ml. 800
- Z.T.O. tipo E ml. 2000

salvo deroga nella misura massima del 10%. Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale più breve fra due impianti lungo la stessa direttrice di marcia. Nel caso in cui l'impianto da installare si trovi ad una distanza da un impianto esistente inferiore a quella fissata alla tabella precedente ed i due impianti siano localizzati in Zone Omogenee comunali diverse, la distanza minima da rispettare è uguale alla media aritmetica delle distanze proprie di ognuna delle zone.

10. Nei nuovi impianti si applicano i parametri edilizi delle Zone Territoriali Omogenee in cui gli interventi sono collocati, ad eccezione degli impianti in zona E, per i quali valgono i seguenti parametri:

- Superficie coperta: 20% della superficie fondiaria
- Altezza massima: ml. 7,00
- Distanza dai confini: ml. 5,00
- Distanza tra gli edifici: ml. 10,00 (ml. 5,00 per le pensiline)
- Distanza dalle strade: ml. 15,00 (ml. 5,00 per le pensiline)

11. Le previsioni del presente articolo si attuano mediante permesso di costruire ove non sia prevista preliminarmente la redazione di un P.U.A. in relazione alla zona specifica. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'utilizzo dei materiali costruttivi al fine di facilitare l'inserimento dei manufatti nell'ambiente circostante. In particolare, nelle zone agricole "E", dovranno essere previste quelle soluzioni paesaggistiche di mascheramento dell'impianto attraverso la piantumazione di essenze arboree di tipo autoctono tali da attenuare l'impatto visivo dell'impianto stesso.

12. Gli impianti per la distribuzione dei carburanti dovranno essere provvisti di accessi separati con corsie di decelerazione ed accelerazione per l'entrata e l'uscita dei veicoli; l'ubicazione degli stessi deve essere tale da consentire un reciproco tempestivo avvistamento tra i conducenti che percorrono la strada ed i conducenti in entrata e uscita dalla pertinenza medesima; presso le uscite sono vietati i cartelli e le siepi che impediscono la visuale sulla strada ai conducenti che devono reinserirsi nel traffico.

#### Art. 45

## **IMPIANTI FOTOVOLTAICI POSIZIONATI A TERRA**

E' esclusa la collocazione a terra di impianti fotovoltaici:

- nelle aree comprese all'interno delle ATO n. 6, n. 7 e 11 del P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina" approvato;
- nelle aree tese a tutelare i "contesti figurativi" dei complessi monumentali;
- nelle aree individuate come "centro abitato" con delibera di G.C. ai sensi dell'art. 4 del D.Lvo 285 del 30.4.92.

Nel restante territorio comunale il posizionamento di impianti fotovoltaici a terra è ammesso esclusivamente in funzione di edifici esistenti o in corso di costruzione e comunque all'interno dei relativi lotti di pertinenza o nelle immediate adiacenze.

E' sempre ammessa, fatte salve diverse disposizioni regionali o statali, la collocazione di impianti fotovoltaici a terra nelle zone destinate a "riqualificazione e riconversione" del P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina" approvato.

In ogni caso, laddove ammessa, la collocazione di impianti fotovoltaici a terra dovrà essere accompagnata dalla previsione di idonea mitigazione ambientale atta a ridurre l'impatto paesaggistico ed ambientale. Inoltre detti impianti devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.

## **TITOLO VI - LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 46 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano sono assoggettabili a perequazione. Il P.I. segue criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

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

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.A.T.I.

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.

Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione, considerato che la integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

### **Art. 47 AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE**

1. L'“area oggetto di perequazione” costituisce ambito di attuazione del relativo accordo pubblico-privato di cui all'art. 7 delle presenti norme tecniche.
2. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.
3. Nelle aree oggetto di perequazione il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.
4. I proprietari dei suoli partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.
5. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
6. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

**Art. 48**  
**ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE**

1. L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante:
  - a. P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, che possono interessare, nel rispetto delle disposizioni specifiche:
    - l'intero ambito perequativo;
    - un comparto all'interno dell'ambito perequativo;
    - più ambiti perequativi discontinui.
  - b. accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente.
2. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisone delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A.
3. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
4. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.
5. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui all'art 10 (Dotazioni minime di aree per servizi).
6. L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

**Art. 49**  
**CREDITO EDILIZIO**

1. Il P.I. individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.
2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.
3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in

assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

5. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO, sono:

- a. zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- b. P.U.A. con specifiche previsioni per l'accoglimento del credito edilizio. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.

6. L'utilizzo del credito edilizio è subordinato a P.U.A. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi di cubatura complessiva inferiore a 2000 m<sup>3</sup> e nei lotti di dimensione inferiore a 5000 m<sup>2</sup>. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione e/o l'adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

7. L'entità del credito è determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

8. Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

## **TITOLO VII - NORME SPECIALI**

### **Art. 50 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.I.**

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva.

Fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.I., per gli eventuali edifici esistenti sono possibili gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b) del D.P.R. 380/2001.

### **Art. 51 SISTEMAZIONI DELLE AREE DI PERTINENZA CON STRUTTURE DI NATURA “PARTICOLARE”**

1. Per area di pertinenza si intende l'area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente o di progetto. Le aree di pertinenza devono sempre essere mantenute in modo decoroso, libere da depositi di materiali incongrui ed impattanti con il contesto.

2. Il Regolamento Edilizio Intercomunale, all'art. 96, disciplina il posizionamento di opere di arredo pertinenziale come definite dall'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m., da collocarsi in modo armonico rispetto all'edificio e allo spazio circostante. E' fatta salva la specifica disciplina dell'articolo 17 punto 11 delle presenti N.T.O. in materia di decoro/progettazione unitaria di edifici plurifamiliari.

Dette strutture non concorrono al computo della superficie coperta, del volume e delle distanze tra edifici, dovranno tuttavia rispettare le distanze dai confini di proprietà stabilite in 5,00 ml. per ciascuna Z.T.O. La distanza inderogabile dalle strade dovrà essere minima di 5,00 ml

3. Per scopi commerciali (bar ristoranti, etc.) è ammessa l'installazione di strutture (tendaggi, tettoie, ecc.) a carattere “stagionale” nel periodo estivo, fatte salve eventuali necessarie autorizzazioni “commerciali”, aventi le seguenti caratteristiche:

- a. essere prive di fondazioni;
- b. essere decorosamente composte e mantenute e non violare il decoro architettonico;
- c. avere la superficie di copertura inferiore a quella utilizzata nel fabbricato commerciale e che consenta comunque un'affluenza di pubblico proporzionata agli standard a parcheggio presenti nella zona;
- d. essere aperte su almeno due lati;
- e. avere un'altezza all'intradosso non superiore a 3,00 ml.;
- f. essere realizzate con materiali e strutture idonee ad essere facilmente rimosse;
- g. essere posizionate a 1,50 ml. dai confini di proprietà e dalle strade.

L'installazione di dette strutture è subordinata alla presentazione di idonea comunicazione ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001, con allegata documentazione utile alla verifica dei requisiti sopra citati e dal nulla osta degli Enti competenti per aree sottoposte a tutela/vincolo. Nella medesima comunicazione sono indicati i termini temporali dell'uso delle strutture che non potranno essere superiori a mesi 6.

Qualora la struttura “precaria” non venga rimossa allo scadere del termine indicato, si configura la violazione ai sensi dell'art. 44 del DPR 380/2001.



## **TITOLO VIII - VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, FASCE DI RISPETTO**

### **Art. 52 VINCOLI – GENERALITÀ**

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.

Le parti del territorio, secondo la grafia adottata dal P.I., sottoposte a particolari vincoli e/o fasce di rispetto sono riconducibili a:

#### **1. Vincolo Paesaggistico - Codice dei beni culturali e del paesaggio**

Gli interventi ammessi in aree vincolate ai sensi dell'art. 136 D.Lgs 42/2004 dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che dovranno rientrare nelle categorie di “Esempio Positivo” come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di “Relazione Paesaggistica”, ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l’autorizzazione paesaggistica.

È comunque fatto salvo quanto sancito dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica.

#### **2. Vincolo Paesaggistico - Corsi d’acqua**

Ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d’acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna, considerati di pregio ambientale. Tale distanza dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di “Relazione Paesaggistica”, ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l’autorizzazione ambientale. Per gli interventi di lieve entità, così come definiti dal DPR 9.7.2010 n. 139, è prevista la procedura ambientale semplificata.

Sono in ogni caso esclusi dal vincolo i tratti tominati alla data del 6.6.1986 dei corsi d’acqua di cui al testo unico 11.12.1933 n. 1775, ai sensi della determinazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 940 del 28.6.1994.

#### **3. Vincolo Paesaggistico - Zone Boscate**

Ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 42/2004, nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione anche le prescrizioni di polizia forestale. Le seguenti formazioni boschive e forestali, per il significato posseduto e le funzioni che assolvono, devono essere escluse da qualsiasi intervento di trasformazione che non sia funzionale alla gestione del bosco medesimo o alla valorizzazione ecologica e alla fruizione turistico-rivisiva del territorio:

- a. boschi assoggettati a Piano economico di riassetto forestale ai sensi L.R. 52/78;
- b. boschi di neo-impianto od oggetto di interventi colturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico;

- c. boschi di cui alle precedenti lettere, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco;
- d. aree forestali ospitanti esemplari arborei singoli o in gruppi, di notevole pregio scientifico o monumentale sottoposti a tutela.

Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate, all'interno delle aree di collegamento ecologico individuate dal P.T.C.P., come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche.

La trasformazione colturale in vigneto e/o frutteto di aree boscate è possibile ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art. 15 della L.R. 52/78 e dell'art. 53 delle Prescrizioni di massima di Polizia Forestale, a condizione che gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo vengano effettuati all'interno degli ATI denominati territorio di montagna e collina rurale, nei limiti di cui al presente articolo, favorendo la ricostituzione di pari superficie. È vietata la trasformazione colturale di aree boscate in seminativo.

Nelle aree boscate è vietata la trasformazione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco in tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità dello stesso.

In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade che non siano strade agro-silvo-pastorali o strade di accesso agli edifici esistenti. Il progetto dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.

Nel caso di sistemazione o potenziamento di strade agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali, saranno salvaguardati, compatibilmente con le esigenze tecniche, eventuali muri di sostegno esistenti in sassi e pietrame. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco.

Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni qui di seguito riportate:

- sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;
- sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;
- sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti.

#### **4. Vincolo Ambientale e Paesaggistico del territorio**

Vengono mantenuti e adeguati agli obiettivi strategici del PATI riportando sul P.I. le aree di pregio ambientale e paesaggistico del territorio comunale, precedentemente già individuate dal P.R.G. e parzialmente riperimetrute secondo l'andamento del terreno in collina, finalizzate alla salvaguardia, alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle caratteristiche risorse ambientali che caratterizzano gli ambiti stessi. All'interno di tali aree sono ammessi solamente:

- a. interventi di potenziamento e manutenzione del verde e delle alberature;
- b. attività relative all'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto;
- c. interventi di recupero e di ristrutturazione degli edifici esistenti previa l'eliminazione delle superfetazioni

che non sono integrate con la tipologia del fabbricato originario. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamento anche se interrati, ed in conformità della normativa di P.I. della zona in cui ricadono gli interventi.

### **5. Vincolo monumentale**

I manufatti o le aree scoperte vincolate ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42/2004, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali, sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo, comprese le pertinenze scoperte delle ville e dei complessi monumentali che risultano in stretta connessione con il bene vincolato. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Negli interventi di recupero e riuso dei manufatti dovranno essere tutelati gli ambiti assoggettati a vincolo per i quali si dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte circostanti e il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

All'interno degli ambiti vincolati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/2001. Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

### **6. Vincolo archeologico**

Per i Siti Archeologici, delimitati e tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, si dovranno ricercare soluzioni per la tutela e la valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione stessa e da una accurata indagine non invasiva del sottosuolo, con tecniche di rilevamento strumentali.

In tutto il territorio comunale i ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere immediatamente posti a disposizione delle autorità competenti, dandone comunicazione al Responsabile dell'Area Tecnica, ed alla Soprintendenza competente per territorio.

Non sono consentite opere di recinzione o che modifichino la morfologia del suolo.

### **7. Viabilità principale/Fasce di rispetto**

Ai sensi del D.Lgs 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" nonché D.M. 1404 del 1 aprile '68 sono definite esternamente al confine stradale, fuori dal perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dal P.I., le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione. Dettano norme da rispettare:

- a. nella realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade;
- b. nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza;
- c. nell'impianto di alberi, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6,00 ml., nella realizzazione di siepi vive, a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1

- ml. sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a 1,00 ml. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1,00 ml. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre i 30 cm. dal suolo;
- d. nella realizzazione di siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 ml. sul terreno, la cui distanza dal confine stradale non può essere inferiore a 3,00 ml. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1,00 ml. sul terreno costituite come previsto alla lettera precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1,00 ml. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre i 30 cm. dal suolo.
  - e. nell'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, per i quali valgono i vincoli di cui alle lettere d) ed e);
  - f. nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione laterale, la cui distanza dal confine stradale può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a 3,00 ml.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Gli ampliamenti dei fabbricati possono essere concessi soltanto se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale potranno realizzarsi, oltre alle opere stradali, interventi di interesse pubblico relativi all'arredo urbano, alle canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, etc.), alle aree di parcheggio e stazioni di servizio per rifornimento di carburanti. Non sono ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati.

Infine, la realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

## **8. Ferrovia/Fasce di rispetto**

Nell'edificazione e nella realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Titolo III del D.P.R. 753 dell'11/7/80, con particolare riguardo agli art.40-47-49-54-58-59.

La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria deve essere non inferiore a 30,00 ml. Eventuali deroghe sono ammesse in presenza delle autorizzazioni di cui all'art. 60 del D.P.R. 753/80.

## **9. Idrografia/Zone di Tutela**

- ✗ In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica, in particolare le disposizioni specifiche del R.D. 368/1904, del R.D. 523/1904, e dell'art. 41 del L.R. n. 11/2004 di tutela dal rischio idraulico.
- ✗ All'interno delle fasce di rispetto previste dall'articolo 41, comma 1, lettera g) della L.R. n. 11/2004, come individuate nella cartografia di P.I., tavola grafica n. 02, in osservanza alle disposizioni dell'articolo 7 del PATI, sono ammessi, in conformità a quanto stabilito dalla normativa specifica di zona, esclusivamente:
  - a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001;
  - b. i cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola a residenziale mediante recupero dell'annesso rustico esistente;

- c. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente (dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne, etc..);
- d. opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi di cui sopra, fatto salvo quanto disposto dal R.D. n. 523 del 25 luglio 1904, potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto (salvo che questo non sia stabilito da specifiche schede di piano) e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza, per i soli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione edilizia;

- X Gli interventi da eseguirsi entro i 100 mt dall'unghia esterna dell'argine principale dei torrenti, ma all'esterno della fascia di rispetto individuata dal P.I. dovranno rispettare le disposizioni del R.D. n. 523 del 25 luglio 1904 e potranno essere realizzati previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico;
- X Gli interventi da eseguirsi entro la fascia di 10 mt dai corsi d'acqua naturali o artificiali di cui all'art. 133 del R.D. n. 368 dell'8.5.1904 dovranno essere autorizzati dall'autorità preposta alla tutela del vincolo previa istanza nel rispetto del regolamento Consortile di Polizia Idraulica;

Nella tavola dei vincoli del P.I. sono indicati i corsi d'acqua demaniali, tuttavia il rispetto delle disposizioni di cui ai R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, è prescritto anche per i corsi d'acqua non demaniali nei quali scorre acqua pubblica.

## **10. Idrografia/Zone di pregio ambientale**

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, il P.I. identifica lungo i corsi d'acqua di pregio ambientale delle zone di tutela all'interno delle quali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- non sono consentite nuove edificazioni;
- le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, etc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio; mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive.

## **11. Cimiteri/Fasce di rispetto**

Si applicano le disposizioni specifiche di cui all'articolo 338 T.U. leggi sanitarie come innovato dalla Legge n. 166/2002 e dalla L.R. n. 11/2004 art. 41 bis.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo per i seguenti casi:

- a. opere pubbliche relative al cimitero, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo;
- b. per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale del 10% (esigenze igienico-sanitarie, barriere architettoniche) del volume esistente.

Le fasce di rispetto, laddove ridotte rispetto al limite generale di mt. 200, sono state determinate dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento a seguito dell'acquisizione del parere favorevole della competente ASL (prot. 67190 del 23/7/2018). In particolare la riduzione ha confermato il limite edificato consolidato.

## **12. Allevamenti zootecnici /Fasce di rispetto**

Gli allevamenti zootecnici sono soggetti alla disciplina dettata dall'art. 216 del Regio Decreto 1265/34 (Testo Unico Leggi Sanitarie) e dalla DGRV n. 856/2012.

Nelle tavole di PI, con apposita grafia, sono indicati gli allevamenti e le relative fasce di rispetto da osservarsi in rapporto alle residenze civili sparse e ai centri abitati secondo quanto previsto dagli Atti di indirizzo ai sensi della LR 11/2004, art. 50 lett d), così come modificati con DGR 3178/2004, DGR n. 329/2010 e DGR 856/2012 e smi.

Al fine del calcolo delle distanze, viene stabilito che:

- per “allevamento” è da considerarsi il perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero degli animali comprensivo dei recinti di stabulazione e di qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari da esso derivanti;
- per “distanza minima” è da considerarsi quella misurata reciprocamente tra il perimetro dell’allevamento (come sopra definito) e quello delle residenze civili sparse e concentrate e delle zone non agricole.

Al fine di consentire l’aggiornamento del vincolo derivante dalla presenza dell’allevamento, in funzione delle variazioni di consistenza, tipologia animali allevati, ubicazione dell’attività e dei parametri di classificazione, le aziende dovranno comunicare al Comune le modifiche che determinino variazione dei requisiti per il riconoscimento del nesso funzionale o l’aumento del peso vivo medio dei capi che ne determini una variazione di classe; alla comunicazione dovrà essere allegata valutazione dell’agronomo e la scheda aggiornata dell’allevamento.

## **13. Gasdotti/Fasce di rispetto**

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24/11/1984.

## **14. Elettrodotti/Fasce di rispetto**

Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell’esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l’insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione in materia, nell’ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l’infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.

Nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo le distanze di rispetto di cui all’art. 4 della L.R. 27/93 e s.m.i. determinate in relazione agli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132kV con la seguente profondità per ciascun lato misurata a partire dalla proiezione sul terreno dell’asse centrale della linea elettrica:

<b>kV</b>	<b>Terna singola mt</b>	<b>Terna doppia non ottimizzata mt</b>	<b>Terna doppia ottimizzata mt</b>
380	100	150	70
220	70	80	40

<b>kV</b>	<b>Terna singola mt</b>	<b>Terna doppia non ottimizzata mt</b>	<b>Terna doppia ottimizzata mt</b>
132	50	70	40

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

In conformità a quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 1432 del 31.05.2002, fermo restando l'indicazione delle fasce di rispetto del campo elettrico che non deve superare il valore di 0,5 kV/ml. e il campo magnetico da questi prodotto non sia superiore ai 0,2 microtesla, nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti è vietata ogni nuova edificazione che comporti un'abituale e prolungata permanenza umana, salvo il caso che venga rispettato il valore previsto dalla D.G.R.V. n. 1432 del 31/05/2002.

Gli interventi sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV che accerti un'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiore ai limiti massimi indicati dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.

Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.

Le distanze indicate potranno esser variate in conformità alla situazione di fatto esistente.

#### **15. Impianti di comunicazione elettronica/Criteri di localizzazione/Fasce di rispetto**

Per assicurare (L.R. 29/93 e s.m.i., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D.Lgs 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003) il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela dovrà essere redatto a aggiornato un apposito Regolamento per l'installazione e la modifica di impianti per telecomunicazioni generanti campi elettromagnetici, nel frattempo vige quello adottato con D.C.C.

#### **16. Pozzi di prelievo idropotabile/Fasce di rispetto**

Ove non presente uno specifico studio idrogeologico, atto ad individuare aree geometriche di tutela differenti da quella circolare, è istituita una fascia di rispetto di 200 ml. dall'occhio di fonte.

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art. 94 del Decreto stesso.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 ml. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, art. 94, del citato D.Lgs, la medesima ha un'estensione di 200 ml. di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, ove non presente uno specifico studio idrogeologico che ne abbia regolarmente ridotta l'estensione del vincolo. All'interno della suddetta zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e. aree cimiteriali;
- f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali/quantitative della risorsa idrica;
- h. gestione dei rifiuti;
- i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k. pozzi perdenti;
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile, sono adottate le misure per il loro allontanamento anche con il ricorso alla compensazione urbanistica con il credito edilizio di cui al P.I. approvato. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Ai sensi del citato decreto D.Lgs, la Regione potrà disciplinare diversamente, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

1. fognature;
2. edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
3. opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
4. pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

In tal caso la disciplina regionale prevarrà automaticamente su quella del PI.

I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole delle autorità competenti; gli interventi edilizi ammessi nella fascia di vincolo devono prevedere adeguate misure di sicurezza dell'area quali ad esempio l'esecuzione di reti fognarie a doppia tubazione con pozzetti spia e allontanamento delle acque di dilavamento di strade, autorimesse e parcheggi....

## **17. Cave e Discariche**

La tav. 02 individua le aree di ricomposizione ambientale, cave e discariche, più specificatamente le suddivide in estinte ed attive.

All'interno delle aree destinate a cave o discariche vigono le norme che disciplinano le vigenti disposizioni in materia. L'Amministrazione Comunale nella formulazione del parere, normato dalla L.R. 44 del 07/09/1982, potrà proporre particolari prescrizioni, per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante e subordinare ogni suo consenso alla messa in opera degli opportuni provvedimenti per la tutela del paesaggio quali rilevati inerbarati o cortine piantumate in prossimità dei luoghi di cava.

## **18. Depuratori/Fasce di rispetto**

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.Min.LL.PP. 4 febbraio 1977 e s.m.i..

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.

## **19. Vincolo sismico**

L'intero territorio comunale è classificato come "Zona 3" ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e s.m.i. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R.V. 67/2003 e D.G.R.V. 71/2008.

## **20. Invariante di natura geologica – Elementi geologici del territorio**

In tali ambiti, non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni

## **21. Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte**

In tutti i casi di nuova edificazione si dovranno prevedere:

- uno studio di impatto visivo e l'adozione di adeguate opere di mitigazione;
- il rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, etc.);
- non sono ammessi sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- non sono ammesse, se non in casi di motivata esigenza valutata dall'Amministrazione Comunale, nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrodotti, linee telefoniche aeree);
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie ad eccezione di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico e i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese;
- altezza massima di due piani fuori terra;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- interramento di parte dei volumi, qualora lo consenta l'orografia del terreno;

Negli ambiti ricadenti all'interno contemporaneamente di tale invariante e di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004 sono ammesse, previa procedura di sportello unico, strutture agricole non impattanti previste dal piano aziendale.

## **22. Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica – Coni visuali**

Il P.I. individua e precisa i coni visuali, quali "cartoline dei luoghi", per tutelare le vedute rilevanti identificative dei luoghi e dei borghi, puntualizzando l'area soggetta alla protezione del paesaggio storico e naturale generato dal cono visuale.

In tali ambiti si dovrà attenersi agli indirizzi successivi:

- per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, senza aumenti di altezza dei manufatti e variazioni significative dell'ingombro;
- non sono ammesse nuove edificazioni - lettera e) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 - fino ad una profondità di 200 ml. dal punto generatore del cono visuale o comunque fino alla prima barriera visiva,

fatta eccezione per gli ampliamenti ammessi dall'articolo 44 della L.R. n. 11/2004 che potranno avvenire senza aumenti di altezza dei manufatti esistenti e variazioni significative dell'ingombro;

- le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere sopprese o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di norma e di interesse storico turistico.

Inoltre, negli ambiti di tratti stradali facenti parte della viabilità panoramica saranno seguiti gli indirizzi:

- vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del ambito urbanizzato o dell'edificazione diffusa, sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta;

### **23. Invariante di natura ambientale – Ambiti di Varco agricolo non compromesso**

La tutela è finalizzata ad arrestare i processi degenerativi in corso orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio, concependo la valorizzazione come condizione per il mantenimento delle caratteristiche ambientali; in particolare si dovrà auspicare:

- la conservazione e la salvaguardia delle caratteristiche di naturalità e biodiversità evitando le monoculture estensive ed impedendo la sostituzione o l'integrazione delle essenze non pertinenti alla zona;
- la promozione della conoscenza degli ambiti di interesse naturalistico anche attraverso la realizzazione di percorsi didattici e/o punti di osservazione guidata impedendo smembramenti e separazione delle aree verdi;
- la conservazione ed incentivazione del riuso di tecniche e pratiche culturali tradizionali tendenti all'agricoltura biologica.

In tali ambiti, pertanto, si ammette il solo esercizio dell'attività agricola tradizionale escludendo l'attività di cava, discarica di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Sono consentite edificazioni per l'attività agricola entro i 100 ml. dal perimetro degli edifici esistenti solamente previo il ricorso alla procedura di sportello unico secondo quanto previsto dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i..

### **24. Invariante di natura paesaggistica – Grandi alberi**

Gli interventi di abbattimento saranno consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità e comunque con apposita autorizzazione e sostituzione con nuovi esemplari di specie analoga.

### **25. Invariante storico monumentale - Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale**

Sono ricompresi in tali ambiti gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete nonché gli edifici di valore monumentale e testimoniale individuati dall'Amministrazione Comunale.

Per tali edifici vige quanto stabilito dal grado di protezione assegnato dal presente piano (articolo 24 N.T.O.) e sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.

### **26. Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale e testimoniale**

Per tali manufatti sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento o il deturpamento.

Devono essere possibilmente conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni della viabilità minore. Fontane, abbeveratoi, pozzi, capitelli e altri manufatti anche privi in sé di particolari valori architettonici, ma la cui immagine è ormai parte consolidata del paesaggio, dovranno essere mantenuti in buone condizioni da parte dei proprietari.

## **27. Ambito di parco fluviale dell'Astico**

In tali aree, sono ammessi i soli interventi di valorizzazione e riqualificazione delle sponde, delle rive e delle aree disposte lungo i corsi d'acqua, mediante interventi di restauro del suolo, formazione di spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero, inserite nel contesto delle aree verdi e dei parchi urbani indicati che avranno lo scopo di favorire la fruizione pubblica delle aree e il riordino dei luoghi.

In tali aree, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici, nonché gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale.

Sono altresì consentiti interventi connessi con le seguenti attività: sistemazione dei terreni, coltivazione dei terreni; pascolo; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediativa, culturali ed alimentari esistenti; reti ed impianti tecnologici nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

**Art. 53**  
**INDIRIZZI E CRITERI PER I CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI  
MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE**

Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato. Al fine del mantenimento e della valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali dell'immagine tutelata, in tali ambiti in particolare si devono:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che compromettano l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i 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 essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui o previa valutazione della Commissione Edilizia;
- vietare e prevedere l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, etc.) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso;
- prevedere apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di espansione.

Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.

In area a contesto figurativo, che costituisce zona a sé stante, per gli edifici esistenti sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 art. 3 del D.P.R. 380/2001 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non espressamente previsti nelle presenti norme.

Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nel contesto considerato, a giudizio insindacabile del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la competente Commissione Edilizia Comunale.

In tali ambiti gli interventi dovranno essere assoggettati ad apposito PP che preveda:

A) con riferimento alle opere pubbliche cedute extra – standard quale “contributo aggiuntivo”:

- il grado di necessità delle opere per l'Amministrazione Comunale (anche in rapporto agli stanziamenti di bilancio e alle previsioni del Programma delle opere pubbliche dell'Ente);
- l'indice di gradimento dell'opera;
- i tempi di realizzazione degli interventi pubblici a carico del soggetto proponente;

B) con riferimento agli effetti generali indotti dall'intervento urbanistico:

- il grado di conformità con gli strumenti urbanistici e la strategia di pianificazione perseguita dal Comune;
- il grado di compatibilità ambientale e di viabilità urbana.

L'intervento potrà interessare più ambiti di intervento, anche non contigui, purché diretti al raggiungimento della medesima finalità.

In tali zone possono essere individuate aree a standard.

## TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 54 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO**

1. Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal P.A.T.I. vigente, sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.
2. Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente P.I., ma si conformano ai criteri stabiliti dal P.A.T.I., l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.
3. Sono fatti salvi i procedimenti in corso.
4. Per i procedimenti che comportino variazione al P.A.T.I., si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 con quelle del P.A.T.I., secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.
5. I progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria approvati alla data di approvazione del primo P.I. sono:

Ditta	A.U.
2.Safond-Martini s.r.l. (ex EGI Zanotto S.p.A.)	n. 2003/E6/0227
3.Safond-Martini s.r.l. (ex Martini sabbie spa)	n. 2006/E6/1160
4.Autotrasporti Comparin Bortolo s.r.l.	n. 2006/E6/1250
5.Tonazzzo Tranciati s.n.c. Tonazzzo Denis & C.	n. 2006/E6/1292
6.Martini F.Illi S.p.A.	n. 2006/E6/1293
7.Termo-idraulica F.Illi Dal Molin s.n.c	n. 2006/E6/1316
8.Servizi Italia S.p.A. – Focus S.p.A.	n. 2006/E6/1331
9.Safond-Martini s.r.l. (sede originaria)	n. 2006/E6/1622
11.La Nordica S.p.A.	n. 2006/E6/3272
12.Officina Peruzzo Nero	n. 2007/E6/0315
13.Falegnameria 3B di Bonin	n. 2008/E6/1103
14./15. A.F. Petroli S.p.A.	n. 2009/E6/1013- 2011/e6/0337
16.Pesavento Riccardo e Renato	2006/E6/1329

**Art. 55**  
**PIANI ATTUATIVI CONFERMATI**

1. Con apposito perimetro sono state individuate nelle tavole di progetto le zone nelle quali è già stato adottato o approvato un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente. Sono confermate le previsioni dei P.U.A. nonché i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso, in particolare:

n. Piano	Denominazione	Località	ZTO
1	P.R.I.Pu. Centro Storico	Levà	A1/5-6-7-8-9
2	P.R.I.Pr. Summano Vegre	Levà	C1.2/1
3	P.R.I.Pr. Via Igna	Levà	C1.D/8
4	P.R.I.Pr. Brazzale	Levà	A1/11
5	P.R.I.Pr Fortuna	Levà	A1/13
6	P.di L. Via Franzani	Levà	B1.P/1
7	P.R.I.Pr. Via Maglio	Preara	A1/15
8	P.di.L. Spartiori	Preara	D1/4
9	P.di.L. Marconi	Montecchio Precalcino	B1.P/2
10	P.di.L. Astichello Nord	Montecchio Precalcino	D1/10
11	P.di.L. Astichello Sud	Montecchio Precalcino	D2/1
12	P.di.L. Sabin	Montecchio Precalcino	C2.2/1
13	P.di.L. Pagani	Montecchio Precalcino	C.1/1
14	P.di L. Giovanni XXIII°	Preara	B1.P/3
16	P.di L. Angelica	Preara	B1.2/27
17	P.di L. Vices	Montecchio Precalcino	D1/14
18	P.di R.Barchessa Villa Cita	Montecchio Precalcino	A2/1
19	P.d.L. "Bortolan"	Montecchio Precalcino	C2.1/13
20	P.d.L. "Pobbe-Rossi"	Montecchio Precalcino	C2.1/16-D.4/2
21	P.d. L. "Preara centro"	Preara	C2.1/11
22	P.d. L. "Astichello"	Montecchio Precalcino	B1.2/1
23	P.d. L. "Gnata"	Montecchio Precalcino	C2.1/1
24	P.d. L. "Via Roma"	Montecchio Precalcino	B1.1/7
25	P.d.L. "Extraflame-Benincà"	Montecchio Precalcino	D2/3

2. Qualora detti piani attuativi siano decaduti, rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.

3. È altresì ammesso, previa variante al P.U.A. vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PI, con il contemporaneo adeguamento della dotazione di aree a standard.
4. Dopo il termine stabilito per l'esecuzione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.

**Art. 56**  
**POTERI DI DEROGA**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 241 del 7 agosto 1990.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.I., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e quanto disposto dal Codice Civile.

**Art. 57**  
**stralciato**

**Art. 58**  
**NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA**

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

Qualora vi fosse divergenza tra i grafici del P.I. a scale diverse, prevalgono le indicazioni del grafico a scala maggiore.

Se vi fossero divergenze tra grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle Norme Tecniche Operative.

Si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.