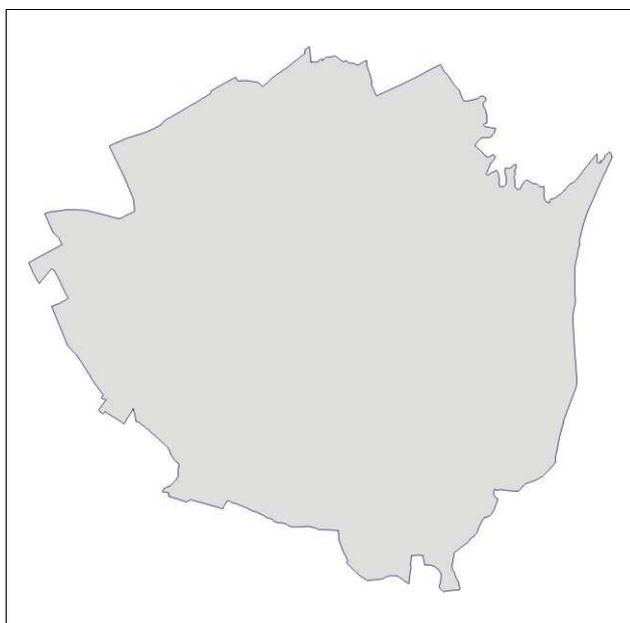




NORME TECNICHE OPERATIVE



**Il Sindaco**  
CLAUDIO CATAGINI

**Il Segretario Generale**  
PAOLO FOTI

Per l'**Ufficio**  
**Edilizia Privata**  
**Urbanistica e SIT**

Il Capo area  
ANGELO ZIGLIOTTO

**Il progettista**  
FERNANDO LUCATO

FEBBRAIO 2014

**Primo Piano degli Interventi**

ADOTTATO – D.C.C. n. 33 del 07.06.2010  
APPROVATO – D.C.C. n. 69 del 18.01.2010

**Variante 1/2010**

ADOTTATA – D.C.C. n. 84 del 29.12.2010  
APPROVATA – D.C.C. n. 24 del 28.04.2011

**Variante 2/2011**

ADOTTATA – D.C.C. n. 03 del 31.01.2011  
APPROVATA – D.C.C. n. 25 del 28.04.2011

**Variante 3/2011**

APPROVATA – D.C.C. n. 60 del 31.10.2011

**Variante 4/2011**

ADOTTATA – D.C.C. n. 62 del 31.10.2011  
APPROVATA – D.C.C. n. 9 del 23.3.2012

**Variante 5/2012**

ADOTTATA – D.C.C. n. 29 del 18.06.2012  
APPROVATA – D.C.C. n. 34 del 03.09.2012

**Variante 6/2012**

ADOTTATA – D.C.C. n. 54 del 17.12.2012  
APPROVATA – D.C.C. n. 3 del 11.3.2013

**Variante 7/2013**

ADOTTATA – D.C.C. n. 27 del 04.06.2013  
APPROVAZIONE - D.C.C. n. 4 del 10.02.2014

## **TITOLO PRIMO**

### **NORME DI CARATTERE GENERALE**

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

1. Sono elementi costitutivi del P.I. del Comune di ALTAVILLA VICENTINA, gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- Tav. 13.1.1 - Intero Territorio Comunale (zonizzazione) scala 1:5.000
- Tav. 13.1.2 - Intero Territorio Comunale (vincoli e tutele) scala 1:5.000
  
- Tav. 13.3.1 Zone Significative scala 1:2.000 parte 1
- Tav. 13.3.2 Zone Significative scala 1:2.000 parte 2
- Tav. 13.3.3 Zone Significative scala 1:2.000 parte 3
- Tav. 13.3.4 Zone Significative scala 1:2.000 parte 4
- Tav. 13.3.5 Zone Significative scala 1:2.000 parte 5
  
- Norme Tecniche Operative comprendenti l'allegato "A" :Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici di interesse ambientale ricadenti in zona agricola e sui fabbricati oggetto di tutela ai sensi della vigente legislazione;
  
- All. n. 1: Edifici oggetto di tutela ricadenti in zona agricola;
- All. n. 2: Schede edificazione diffusa
- All. n. 3: Schede ZTO A – Centro Storico
- All. n. 4: Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo
- Prontuario di mitigazione ambientale
- Regolamento edilizio

2. Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala con dettaglio maggiore; nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

3. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo Piano degli Interventi.

4. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:5000 del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

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

6. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

7. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

## **TITOLO SECONDO**

### **ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 2. VALIDITÀ DEL P.I.**

1. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore degli specifici provvedimenti del Piano di Interventi, decadono le previsioni relative:
  - a) alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
  - b) a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
  - c) ai vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/04 e s.m.i..
2. Nelle ipotesi di cui al precedente punto 1, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della medesima legge.
3. L'approvazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

#### **Art. 3. RAPPORTO TRA P.A.T. - P.I.**

1. Prima dell'adeguamento completo del previgente PRG alle specifiche disposizioni del PAT, sono ammessi gli interventi che risulteranno compatibili con le prescrizioni e i vincoli precisati nelle NT del PAT.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
  - per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

3. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

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

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:

- a) interventi diretti;
- b) strumenti urbanistici attuativi;

2. L'indice di edificabilità stabilito dal PI si intende come indice massimo realizzabile anche in più stralci. Non si applica il disposto di cui all'art.61, comma 6 del Regolamento Edilizio.

3. Il PI individua nelle planimetrie di piano e/o nelle presenti norme, le parti di territorio soggette alla preventiva formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, comprendenti anche aree non contigue.

4. Quando sia necessario completare le opere di urbanizzazione primaria esistenti o le reti tecnologiche anche esternamente all'ambito di intervento, è ordinariamente richiesta l'approvazione preventiva di un PUA convenzionato: in alternativa il soggetto interessato alla trasformazione può richiedere al Comune la sottoscrizione di uno schema di convenzione o l'accettazione di un atto d'obbligo unilaterale nel quale siano elencate le opere da realizzarsi, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al positivo collaudo delle opere programmate.

5. Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

6. Qualora il Comune accerti che in corrispondenza dell'incremento del carico insediativo non sia sufficiente il sistema delle infrastrutture e delle reti tecnologiche, l'intervento deve essere subordinato al loro adeguamento nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Comune o dal Gestore della rete: nel caso in cui non fosse previsto il collegamento alla rete fognaria, il Comune può richiedere idonea polizza fideiussoria da valersi per un periodo non superiore a due anni dal rilascio del certificato di agibilità, a garanzia dell'efficacia nel tempo del sistema di smaltimento dei reflui adottato: trascorsi due anni senza il verificarsi di inconvenienti, il Comune rilascerà liberatoria; in caso contrario potrà richiedere la realizzazione degli interventi integrativi che si rendessero necessari.

#### **Art. 5. PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO**

1. Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un vantaggio economico rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'attuazione degli interventi ammessi è assoggettata all'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio in conformità agli indirizzi di cui all'art. 45 delle NTA del PAT e secondo i criteri operativi approvati dal Comune. Conseguentemente il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:

- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo.

Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

2. Qualora l'intervento di trasformazione previsto comportasse un potenziale impatto ambientale negativo, le risorse acquisite nell'ambito della perequazione-compensazione urbanistica, dovranno garantire la contestualità degli interventi previsti con gli interventi di mitigazione (artt. 40 e seguenti del PAT) e compensazione (anche se in ambito rurale).

### Art. 6. DOTAZIONI URBANE

1. Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04 e art. 30 delle NT del PAT, per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni è la seguente:

Residenziale	a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
	primari	secondari	primari	secondari	primari	secondari	Primari	secondari
mq/abitante (1ab. = 150mc)	0,0	4,5	0,0	4,5	6,0	12,0	3,5*	0,0

Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone  
\* superficie netta degli stalli

Produttivo	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primari	secondari	primari	secondario
Artigianato- Industria	1,6mq/10mq di s.l.p. con un minimo di 1,0mq/10mq di s.f.	1,6mq/10mq di s.l.p. con un minimo di 1,0mq/10mq di s.f.	0,0	1,6mq/10mq di s.l.p. con un minimo di 1,0mq/10mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone

Commerciale (LR15/04)	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primario	secondario	primario	secondario
Vicinato e medie strutture	LR 15/2004 - Art.16		0,0	Fino alla concorrenza di 1mq/1mq di superficie lorda di pavimento comprensivo delle aree a parcheggi
Grandi strutture e assimilabili	LR 15/2004 - Art.16		0,0	
Altre tipologie	LR 15/2004 - Art.16		0,0	

Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone

Terziario/Direzionale	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primario	secondario	primario	secondario
Direzionale	5mq/10mq di s.l.p.	5mq/10mq di s.l.p.	0,0	5mq/10mq di s.l.p. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico - ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0,0	5mq/100mc
Turistico - ricettivo (all'aperto)	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone

## 2. Modalità attuative

### 2.1 Intervento edilizio diretto:

- residenza: le superfici a standard potranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di P.I. o, in alternativa, monetizzate;
- commerciale e turistico-ricettivo: dovranno essere corrisposti gli standard primari e secondari. La monetizzazione degli standard potrà essere eccezionalmente concessa dal Comune nel caso in cui non raggiungessero almeno 12.5 mq o sia dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 200m dall'accesso principale dell'attività prevista;
- produttivo, direzionale e altre funzioni: dovranno essere corrisposti in loco almeno gli standard primari, potendo monetizzare i secondari. La monetizzazione degli standard primari potrà essere eccezionalmente concessa dal Comune nel caso in cui non raggiungessero almeno 12,5 mq o sia dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 200m dall'accesso principale dell'attività prevista.

Le superfici destinate a servizi reperite in base al precedente comma, concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo ad uso pubblico puo' cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

### 2.2 Piano Urbanistico Attuativo:

- standard primari: dovranno sempre essere previsti, fatte salve diverse indicazioni puntuali delle quali dovrà essere fornita adeguata motivazione nella relazione del PUA;
- standard secondari: di norma dovranno sempre essere previsti, fatte salve diverse indicazioni del PI; potranno essere monetizzati in riferimento alla funzione residenziale.

2.3. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio rispetto a quelle realizzate in conformità ad un piano urbanistico attuativo, andranno individuate solo le ulteriori aree.

## ~~3. Parcheggi privati.~~

~~Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, all'esterno o all'interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1mq/10mc. Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento che comportino aumento delle unità immobiliari, ed in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante ovvero che comporta variazione degli standard urbanistici. Qualora non sia possibile o razionalmente conveniente reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree funzionalmente collegate, il Responsabile dell'Ufficio potrà consentirne la monetizzazione.~~

## Dotazione di parcheggi privati

3.1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi della L122/89 e s.m.i., con le seguenti modalità:

<b>DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI</b>		
<b>destinazione</b>	<b>dotazione</b>	<b>Modalità di realizzazione</b>
<b>Residenza</b>	1,0mq/10,0mq di costruzione	<p>Deve essere garantita, in caso di nuova costruzione, la realizzazione di almeno un posto auto coperto con superficie netta destinata alla sosta non inferiore a 12,5 mq per ciascun alloggio. Tale dotazione deve essere garantita anche nei casi di ristrutturazione e/o ampliamento con aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, limitatamente alle ulteriori unità immobiliari: in questo caso lo spazio di sosta potrà risultare interamente scoperto.</p> <p>Nelle zone A gli spazi di sosta potranno essere interamente scoperti.</p> <p>Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile dell'ufficio, potrà esserne prevista la monetizzazione nella misura minima di un posto auto per ciascuna ulteriore unità immobiliare.</p>
<b>produttiva</b>	1,0mq/5,0 mq di SLP.	<p>Si applica solo nel caso di nuova costruzione ed ampliamento (per la parte ampliata).</p> <p>Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile dell'ufficio, potrà esserne prevista la monetizzazione.</p>
<b>Altre funzioni</b>	1,0mq/3,5mq di S.L.P.	<p>Deve essere garantita la dotazione, anche solo su spazi scoperti, in caso di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione e/o ampliamento con aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, limitatamente alle ulteriori unità immobiliari.</p> <p>Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile dell'ufficio, potrà esserne prevista la monetizzazione.</p>
<p><b>Gli spazi per parcheggi privati realizzati in forza del presente comma non sono gravati da vincoli pertinenziali ai sensi dall'art. 10, comma 1, legge n. 35 del 2012 e s.m.i.</b></p>		

4. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

## **TITOLO TERZO ZONIZZAZIONE**

### **Art. 7. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I., è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

#### **Z.T.O. residenziali :**

- zona "A" - Centro Storico;
- zona "B" - esistente e di completamento ( I.F. = 1,2 mc/mq );
- zona "B1" - esistente e di completamento ( I.F. = 1,5 mc/mq );
- zona "B2" - esistente e di completamento ( I.F. = 2,0 mc/mq );
- Zone "C1 speciali" – ambiti di edificazione diffusa
- zona "C1" - intermedia di espansione ( I.F. = 1,0 mc/mq );
- zona "C1.1" - intermedia di espansione ( I.F. = 1,2 mc/mq );
- zona "C1.2" - di recupero ambientale (conservazione del volume esistente);
- zona "C2.1" - di espansione ( I.T. = 1,2 mc/mq );
- zona "C2.2" - di espansione ( I.T. = 1,8 mc/mq );
- zona a verde privato (VP);

#### **Z.T.O. destinate ad attività produttive:**

- zona "D1" - artigianale ed industriale di completamento;
- zona "D1.1" - artigianale ed industriale di completamento riservata all'ampliamento delle attività esistenti;
- zona "D2" - artigianale ed industriale di espansione;
- zona "D2.1" - di servizio alle attività produttive;

#### **Z.T.O. destinate ad attività commerciali/direzionali**

- zona "D3" - commerciale/direzionale di completamento;
- zona "D3.1" - commerciale/direzionale di espansione;
- zona "D3.2" - turistico ricettiva e ricreativa di completamento o di espansione;
- zona "D3.3" - ambiti ove sviluppare attività economiche integrative al sistema dei servizi al turismo;

#### **Z.T.O. destinate ad attività agroindustriali**

- zone "D4" - destinate ad attività agroindustriali

#### **Z.T.O. destinate all'attività agricola:**

- sottozona "E1" - area agricola di tutela;
- sottozona "E1.1" - area agricola in ambito collinare e boscato;
- sottozona "E2.1" - area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- sottozona "E2.2" - area di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;

- sottozona "E3" - area agricola contemporaneamente utilizzabile per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

**Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico:**

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

**Fasce di rispetto e zone di tutela vincolate :**

Fasce di rispetto

- fascia di rispetto: idraulica;
- fascia di rispetto fluviale (LR 11/04 art. 41 lett. g);
- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto ferroviario;
- fascia di rispetto da elettrodotti;
- fascia di rispetto da gasdotti;
- fascia di rispetto dagli insediamenti produttivi;
- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto da attività a rischio di incidente rilevante;
- fascia di rispetto dai pozzi e dalle risorse idropotabili;

Zone di tutela

- zone con vincolo monumentale;
- zone con vincolo paesaggistico;
- zone con vincolo idrologico – forestale;
- sito di interesse comunitario;
- aree a rischio idraulico ed idrogeologico in riferimento al PAI;
- pertinenze scoperte da tutelare;
- contesti figurativi di complessi monumentali;
- rete ecologica.

## Art. 8. NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.

1. Nelle zone residenziali, fatte salve diverse indicazioni relative a specifiche zone, sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali a titolo ricognitivo:
  - esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita nel rispetto dei criteri emanati dal Comune;
  - attività terziarie;
  - attrezzature turistico- ricettive;
  - pubblici esercizi purchè non arrechino disturbo al vicinato e siano dotati di adeguate aree a parcheggio;
  - attrezzature per lo svago ed il divertimento, con esclusione del centro storico e delle zone residenziali di completamento, previa specifica previsione del PUA che abbia indicato le misure compensative da attuare per evitare qualsiasi impatto negativo sugli insediamenti circostanti.
2. Sono in ogni caso esclusi: ospedali, macelli, stalle e scuderie, allevamenti.
3. Possono altresì essere ammesse attività di artigianato di servizio, alle seguenti condizioni:
  - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq con un rapporto di copertura fondiario inferiore al 50%;
  - b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
  - c) le attività non rientrino nell'elenco di cui al D.M 5 settembre 1994 (elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie) e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti, sentito il Responsabile SIP dell'U.L.S.S.: a tal fine dovendosi segnalare al Comune e agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.

## Art. 9. Z.T.O. DI TIPO "A" : CENTRO STORICO

1. Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.
2. Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.
3. Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a Piano Particolareggiato o Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche obbligatorie ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457. Per i PUA esistenti si applica la disciplina di cui all'art. 20 della LR 11/2004: decorsi i termini della loro efficacia, rimangono fermi a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nei piani stessi, fatte salve diverse puntuali previsioni per gli edifici con "*indicazione puntuale prevalente*" e per altri interventi contenute nelle schede di intervento accluse nell'allegato n. 3, nel rispetto della disciplina del PUA già vigente.
4. Sui fabbricati esistenti ricompresi nelle Z.T.O. "A", fino all'approvazione del Piano urbanistico attuativo, sono sempre consentiti, in attesa di tale piano urbanistico attuativo, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 L.S. 457/'78 e succ. modifiche, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

4.bis. Nelle zone A puntualmente disciplinate dal PI (A nn. 6, 7) e sono ammessi gli interventi indicati nella cartografia allegata (Allegato 3) e nel rispetto della disciplina di cui all'allegato A alle presenti NTO.

5. Parametri urbanistici :

- indice di edificabilità territoriale massimo (mc/mq) variabile per ciascuna zona come numerata nelle tavole 13.3 :

n.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
i.t.	2.0	0,7	1.5	1.5	1.5	1.0	1.5	P.U.A. vigente										1.5	1.0	1.5	1.5

Nelle zone 9,10,11,12,13,14,15,16 già assoggettate a PUA, il Comune dispone di un credito edilizio di 2.455mc da assegnare nel rispetto delle disposizioni di legge.

6. Fatte salve, ai sensi dell'art. 17.3 della LR 11/04, diverse distanze nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici e nei casi di interventi disciplinati puntualmente dal P.I., si applicano i seguenti parametri:

- altezza massima del fabbricato: non maggiore di quella degli edifici circostanti di interesse architettonico o ambientale e comunque mai superiore a tre piani abitabili o agibili più l'eventuale sottotetto abitabile; è ammesso il mantenimento di eventuali maggiori altezze;
- distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto o in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile anche in deroga dal distacco dai confini;
- distanza dalle strade: in allineamento con i fronti esistenti; e` facolta` del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessita` di rispettare particolari allineamenti;

7. Standards Urbanistici: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A", relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacita` residenziali: per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art.8.

8. Esercizi commerciali ammessi: all'interno della Z.T.O. "A" sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita in conformità al precedente art. 8 e nei limiti di superficie indicati dal piano urbanistico attuativo purchè nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/04.

**Art. 10. Z.T.O. DI TIPO "B", "B1" e "B2": RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

1. Sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate: all'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti o, quando previsto nelle tavole di piano, previo PUA secondo quanto indicato dall'art. 50 del Regolamento Edilizio.

2. La nuova edificazione dovrà essere tipologicamente conseguente a quella prevalente in ciascuna zona evitando inserimenti dissonanti.

3. Parametri edificatori comuni alle Z.T.O. di tipo B:

- a) pendenze minima e massima delle falde di copertura: rispettivamente 25% e 40% fatte salve particolari esigenze di un armonico raccordo con coperture esistenti.
- b) distacco dai confini: metà dell'altezza del fabbricato con minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;

- c) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- d) distanza dalle strade: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	60 m	20 m	10 m	-	-	5,0m
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	8,0 m	5,0m

è facoltà del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze maggiori qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare allineamenti esistenti.

#### 4. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO"

- a) indice di edificabilità fondiario massimo ( I.F. ):1,2 mc/mq;  
 b) altezza massima del fabbricato: 9,5 ml ; altezza massima della fronte: 8,5 m;  
 c) rapporto di copertura fondiaria massimo : 35%

##### 4.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B1" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO"

- a) indice di edificabilità fondiario massimo ( I.F. ):1,5 mc/mq;  
 b) altezza massima del fabbricato: 10,7 ml ; altezza massima della fronte: 9,7 m;  
 c) rapporto di copertura fondiaria massimo : 35%

##### 4.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B2" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO"

- a) indice di edificabilità fondiario massimo ( I.F. ): 2,0mc/mq;  
 b) altezza massima dei fabbricati: 13,7 ml ; altezza massima della fronte: 12,8 ml;  
 c) rapporto di copertura fondiario massimo: 35%;

Al fine di riequilibrare le densità edilizie è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori acquisiti eccedenti la densità di 1,5mc/mq, e non attuati, in zone residenziali di completamento o di espansione fino a conseguire la densità fondiaria non superiore a 1,5mc/mq, nel rispetto degli altri parametri (altezza e rapporto di copertura fondiario), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sul fondo cedente deve insistere un fabbricato che abbia espresso una densità di almeno 1,0mc/mq;
- sia costituita servitù *altius non tollendi*;
- sul fondo cedente non sono ammessi ulteriori ampliamenti derogatori, sotto qualsiasi forma espressi, all'indice di zona conseguito.

##### 4.3 Prescrizioni particolari per la zona B1 n. 7

Per la zona B1 n. 7 (località Olmo) valgono le seguenti indicazioni:

- a) In riferimento all'art. 50 del RE, l'attuazione degli interventi di nuova edificazione avviene previa approvazione di Piani di Recupero i cui ambiti sono indicati nello schema allegato;
- b) I PUA dovranno rispettare lo schema organizzativo allegato ed in particolare:
- Ambiti di intervento: rappresentano l'ambito territoriale di intervento per ciascun PUA;
  - Ambiti localizzazione nuovi volumi edilizi: rappresenta la superficie ove è possibile localizzare le potenzialità edificatorie riconosciute dal PI;
  - Orientamento preferenziale degli edifici: è la schematizzazione dei volumi previsti al fine di creare un'area "protetta" dalle infrastrutture esistenti (ferrovia e viabilità); in sede di progettazione attuativa potranno essere proposte diverse composizioni architettoniche qualora fosse dimostrata la loro maggior efficacia a protezione dei fattori di inquinamento acustico e nel rispetto dei principi dell'efficienza energetica;
  - Ingresso preferenziale via sottopasso Olmo: qualora fosse previsto un nuovo accesso dalla strada del sottopasso, questo dovrà essere opportunamente distanziato dallo stesso al fine di garantire sufficienti condizioni di visibilità. Lo schema evidenzia la localizzazione preferenziale che potrà essere variata in accordo con l'Ente proprietario della strada;
  - Pertinenze scoperte da tutelare: rappresentano gli spazi liberi originari che dovranno essere preservati dalla nuova edificazione; ne è ammessa la pavimentazione con materiali di pregio caratteristici dell'arredo urbano; possono altresì essere realizzate autorimesse interrato a condizione che non si comprometta la riqualificazione dell'area e non vi insistano le rampe di accesso.
  - Edifici oggetto di tutela: gli interventi ammessi sono quelli stabiliti dall'apposita disciplina.
  - Rispetto ferroviario: rappresenta il limite ricognitivo della fascia di rispetto sulla quale si applica la specifica disciplina di legge.



#### 4.4 Prescrizioni particolari per la zona **B1 n. 30**

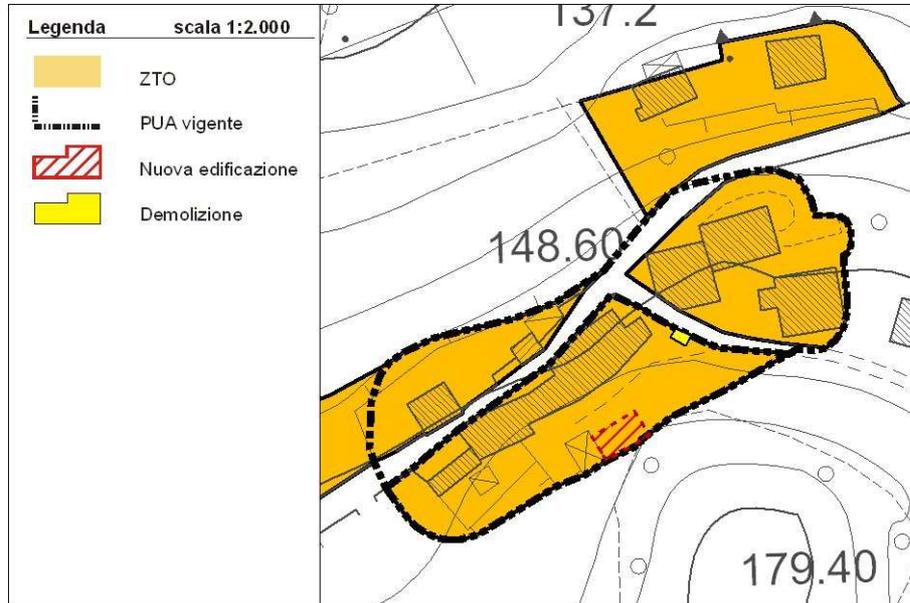
L'ulteriore volumetria massima realizzabile esternamente al Piano Attuativo vigente non potrà superare 1.093 mc.

#### 4.5 Prescrizioni particolari per la zona **B1 n. 31**

In attuazione diretta delle previsioni del PI, nell'ambito indicato come da schema allegato, è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio residenziale con le seguenti caratteristiche:

- h. massima: 5,50m ;

- volume massimo: 400mc dei quali 30mc derivanti dalla demolizione di volumi pertinenziali legittimamente esistente nell'ambito di proprietà; sono ammessi vani interrati nel sedime dell'edificio fuori terra;
- distacco min. tra edifici: 10m;
- distanza min. dai confini: 5m o minore previo accordo tra confinanti;
- distanza dalla strada: min. 20m.



Copertura e finiture esterne di tipo tradizionali per armonizzarsi con le caratteristiche originarie degli edifici della frazione.

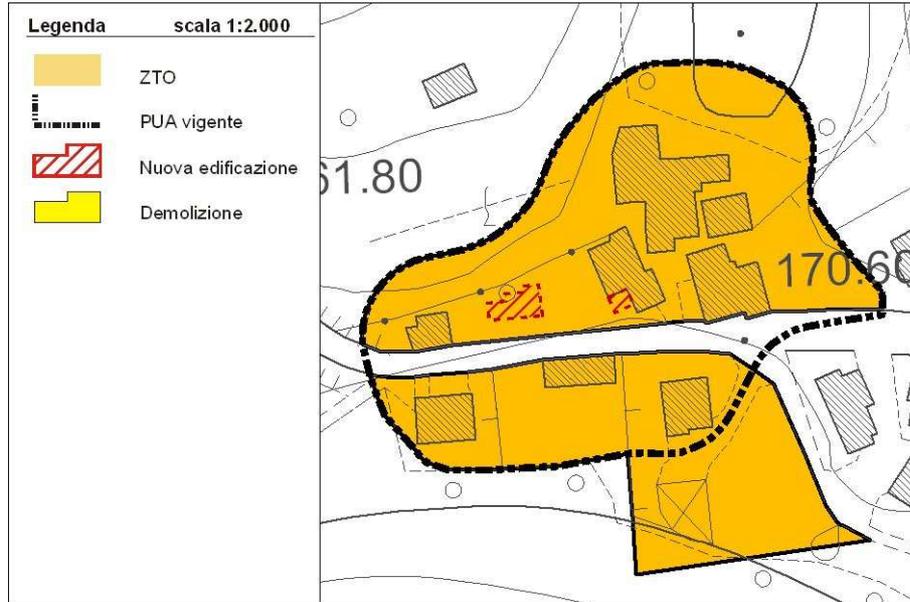
#### 4.6 Prescrizioni particolari per la zona **B1 n. 28**

In attuazione diretta delle previsioni del PI, nell'ambito indicato come da schema allegato, è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio residenziale (A) con le seguenti caratteristiche:

- h. massima: 6,50m (dalla quota della strada antistante);
- volume massimo: 650mc;
- distacco min. tra edifici: 10m;
- distanza min. dai confini: 5m o minore previo accordo tra confinanti;
- distanza dalla strada: min. 5m.

Copertura e finiture esterne di tipo tradizionali per armonizzarsi con le caratteristiche originarie degli edifici della frazione.

E' altresì ammessa la realizzazione di un porticato aperto (B) in ampliamento dell'edificio esistente sul lato est, con volumetria massima di 60mc e altezza non superiore a 3,0m.



4.7 Prescrizioni particolari per la zona **B1 n. 2**

L'edificazione è subordinata:

- all'allargamento di via A. Fogazzaro per la parte antistante la proprietà e alla cessione gratuita (in compensazione alla previsione edificatoria) al Comune della porzione rimanente del mappale 89 foglio 2 da destinarsi ad attrezzature pubbliche (parcheggi e viabilità);
- alla cessione di una fascia di larghezza ml 5,00 lungo il fossato a confine nord del mappale particella 1523 del foglio 7 affacciatesi su via Canova assumendosi (disgiunto dalla scomputo) ogni onere di frazionamento".

4.8 Prescrizioni particolari per la zona **B2 n. 50**

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 38, l'adeguamento ai parametri della zona B2 potrà avvenire con intervento edilizio diretto convenzionando con il Comune l'annotazione del credito edilizio derivante dalle potenzialità edificatorie riconosciute dal PUA approvato ma non utilizzate all'interno della zona B2/50.

**Art. 11. Z.T.O. DI TIPO "C1" e "C1.1": RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE**

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

2. La nuova edificazione deve essere tipologicamente conseguente a quella prevalente nella zona e i nuovi inserimenti non dovranno risultare dissonanti con il tessuto edilizio già formato.

3. Parametri comuni alle Z.T.O. di tipo "C1":

- a) pendenze minima e massima delle falde di copertura: rispettivamente 25% e 40% fatte salve particolari esigenze di un armonico raccordo con coperture esistenti.
- b) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- c) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- d) distanza dalle strade: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati

nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	30 m	20 m	10 m	-	-	5,0m
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	8,0 m	5,0m

è facoltà del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze maggiori qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare allineamenti esistenti.

#### 4. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE"

- a) indice di edificabilità fondiario massimo ( I.F. ):1,0 mc/mq;
- b) altezza massima del fabbricato: 7,5 ml ; altezza massima della fronte: 6,5 m;
- c) rapporto di copertura fondiaria massimo : 35%

#### 4.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE"

- a) indice di edificabilità fondiario massimo ( I.F. ):1,2 mc/mq;
- b) altezza massima del fabbricato: 9,5 ml ; altezza massima della fronte: 8,5 m;
- c) rapporto di copertura fondiaria massimo : 35%

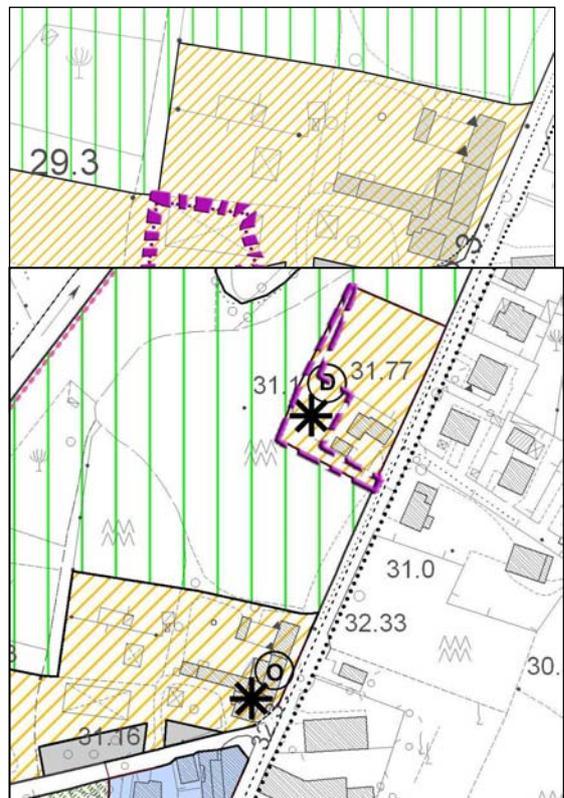
#### 5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

##### 5.1. Prescrizioni particolari per la zona **C1 n. 22**

L'edificazione è subordinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico, della profondità minima di 2,5m (oltre la banchina stradale) e lunghezza non inferiore a 20m.

##### 5.2. Prescrizioni particolari per la zona **C1.1 n. 14**

La porzione della zona C1.1 n. 14 delimitata come da stralcio planimetrico allegato, non ha potenzialità edificatoria propria ma potrà acquisire una volumetria massima fino a 800mc in applicazione dei criteri e delle modalità di cui al precedente art. 5.



##### 5.3. Prescrizioni particolari per la zona **C1.1 n. 16**

La porzione della zona C1.1 n. 16 contrassegnata con l'asterisco come da stralcio

planimetrico allegato, non ha potenzialità edificatoria propria ma potrà acquisire la volumetria a seguito della demolizione parziale del fabbricato contrassegnato con asterisco al fine di migliorare l'incrocio di via Monte Grappa, in applicazione dei criteri e delle modalità di cui al precedente art. 5. La densità fondiaria conseguita non potrà superare 1,2mc/mq.

#### 5.4. Prescrizioni particolari per la zona **C1 n. 25**

La zona C1 n. 25 contrassegnata con l'asterisco come da stralcio planimetrico allegato, non ha potenzialità edificatoria propria ma potrà acquisire la volumetria massima di 3.873,8 mc derivanti dal trasferimento della potenzialità edificatoria di parte della zona C1 n. 6 trasformata in area a verde privato; una ulteriore volumetria fino a 2.800 mc potrà essere ammessa purchè nel rispetto dei criteri perequativi adottati dal Comune (in riferimento alle zone di espansione residenziale C2). L'intervento è assoggettato a progettazione unitaria estesa all'ambito indicato in planimetria e comprenderà:

- realizzazione dell'accesso da via de Gasperi o da via Marconi a carico delle ditte interessate;
- l'eventuale realizzazione del collegamento ciclopedonale e delle aree a parcheggio potranno essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione nel rispetto delle vigenti disposizioni.



#### 5.5. Prescrizioni particolari per la zona **C1.1 n. 21**

La superficie fondiaria compresa nei mappali nn. 988 e 868 del foglio n. 13 ricadente nella zona C1.1 n. 21 non conferisce potenzialità edificatoria fino ad una superficie di 1.493mq.

#### 5.6. Prescrizioni particolari per la zona **C1.1 n. 8**

Nell'ambito appositamente indicato il massimo volume realizzabile è stabilito in 600 mc complessivi



- 5.7. Prescrizioni particolari per la zona **C1.1 n. 4**  
 L'attuazione della porzione della zona C1.1 n. 4, delimitata come da stralcio planimetrico allegato, ha potenzialità edificatoria massima pari a 600 mc.



**Art. 12. Z.T.O. DI TIPO "C1.2" : RESIDENZIALE DI RECUPERO AMBIENTALE**

1. Comprende un ambito collinare già interessato da interventi di urbanizzazione sulla fine degli anni '60, poi rimasti incompiuti per il sopravvenire di diverse previsioni urbanistiche.

2. Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, al risanamento delle opere infrastrutturali, al potenziamento dell'offerta di aree pubbliche.

3. Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a Piano Particolareggiato o Piano di Recupero con contenuto paesaggistico e con previsioni planivolumetriche obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457. Tale piano dovrà comprendere uno specifico studio di impatto ambientale paesaggistico che verifichi l'efficacia delle scelte operate per ridurre l'impatto visivo, con particolare riferimento alle due torri.

4. Sui fabbricati esistenti, fino all'approvazione del Piano urbanistico attuativo sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 L.S. 457/'78 e succ. modifiche, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

5. Parametri edilizi ed urbanistici:

- a) indice di edificabilità territoriale ( I.T. ): equivalente a quello esistente;
- b) altezza massima del fabbricato: 7,5 ml ; altezza massima della fronte: 6,5 m.  
La massima altezza dei volumi ricomposti non potrà superare i due piani fuori terra per essere integralmente celata dall'apparato vegetativo. La tipologia edilizia dovrà prevedere corpi di fabbrica volumetricamente contenuti (tipologie uni-bifamiliari) al fine di garantire un'adeguata alternanza tra spazi edificati e spazi liberi.
- c) rapporto di copertura fondiaria massimo : 30%
- d) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- e) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano , o in aderenza;
- f) distanza dalle strade: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

<i>E= urbane di quartiere</i> <i>F= locali</i>	<b>E</b>	<b>F</b>
Fuori dai centri abitati	-	5,0m
Dentro i centri abitati	8,0 m	5,0m

- g) standards urbanistici: all'interno dell'ambito di intervento del piano urbanistico attuativo dovrà essere reperita una superficie non inferiore a 15mq/150 mc da riservare a verde pubblico attrezzato (percorso vita, area per pic-nic, impianti sportivi di base e simili): tale superficie, in ogni caso, non dovrà risultare inferiore al 25% di quella territoriale; una ulteriore superficie non inferiore a 5,0mq/150mc dovrà essere destinata a parcheggio.

**Art. 13. Z.T.O. DI TIPO "C2.1" e "C2.2" : RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

1. Comprendono aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione residenziale: l'attuazione degli interventi è subordinato all'approvazione di un piano urbanistico attuativo convenzionato in ottemperanza ai criteri stabiliti dal C.C. relativamente agli aspetti perequativi.

2. Il piano urbanistico attuativo, relativamente alla destinazione residenziale, dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi nella misura minima rispettivamente di 6,00 mq/150mc e 3,5 mq/150 mc, quale dotazione di aree a standards primari. Una ulteriore superficie pari ad almeno 3,0 mq/150 mc degli spazi a verde pubblico dovrà essere specificatamente attrezzata per il gioco e per il parco in appezzamenti di misura non inferiore a 1.000 mq se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco: qualora la dimensione del piano urbanistico attuativo non consenta il raggiungimento di tale superficie minima, gli oneri relativi vengono monetizzati ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal Piano.

3. Parametri edificatori comuni alle Z.T.O. di tipo C2:

- a) pendenze minima e massima delle falde di copertura: rispettivamente 25% e 40% fatte salve particolari esigenze di un armonico raccordo con coperture esistenti.
- b) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- c) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- d) distanza dalle strade: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	10m*
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	8,0 m	5,0m

\* la distanza dalle strade previste dal piano urbanistico attuativo è determinata dallo stesso.

**3.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2.1" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

- a) indice di edificabilità territoriale massimo ( I.T. ): 1,2 mc/mq;
- b) altezza massima dei fabbricati: 9,5 ml ; altezza massima della fronte: 8,5ml;
- g) rapporto di copertura fondiario massimo( R.C.F. ): 35%

**3.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2.2" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

- a) indice di edificabilità territoriale massimo ( I.F. ): 1,8mc/mq;
- b) altezza massima dei fabbricati: 13,7 ml ; altezza massima della fronte: 12,8 ml;
- c) rapporto di copertura fondiario massimo: 35%;

Al fine di riequilibrare le densità edilizie è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori acquisiti eccedenti la densità di 1,5mc/mq, e non attuati, in zone residenziali di completamento o di espansione fino a conseguire la densità fondiaria non superiore a 1,5mc/mq, nel rispetto degli altri parametri (altezza e rapporto di copertura fondiario), nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sul fondo cedente deve insistere un fabbricato che abbia espresso una densità di almeno 1,0mc/mq;
- sia costituita servitù *altius non tollendi*;
- sul fondo cedente non sono ammessi ulteriori ampliamenti derogatori, sotto qualsiasi forma espressi, all'indice di zona conseguito.

4. Le tipologie edilizie eventualmente indicate nelle tavole di progetto hanno carattere orientativo; il simbolo di interventi coordinati impone l'obbligo di ricercare, in sede esecutiva, soluzioni omogenee per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche dei fabbricati e degli elementi edilizi di arredo degli spazi pertinenziali ( accessi, recinzioni, ecc.).

## 5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### 5.1. Prescrizioni particolari per la zona **C2.1 n. 15**

Comprende un ambito collinare su parte del quale era già previsto un piano urbanistico attuativo, parzialmente attuato. L'obiettivo di miglioramento della qualità urbana consiste nella riduzione dell'impatto visivo attraverso la redistribuzione della volumetria già acquisita su una maggiore superficie che consenta tipologie edilizie meglio integrate con quelle tradizionali dell'ambito collinare.

Per conseguire gli obiettivi di cui al punto precedente, il PUA, realizzabile per stralci, dovrà comprendere i due ambiti contrassegnati con le lett. **a**, e **b** e prevedere la redistribuzione delle potenzialità edificatorie già acquisite sull'ambito "**b**" anche sull'ambito "**a**" privo di potenzialità edificatorie, individuato nella tavola del PI, da attuare nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- realizzazione di edifici uni-bifamiliari con altezza non superiore a due piani fuori terra con interposti adeguati spazi liberi sui quali l'apparato arboreo dovrà essere oggetto di specifico approfondimento progettuale finalizzato a mitigare l'impatto visivo, in particolare dalla Val Cordano;
- riduzione degli sbancamenti con mitigazione visiva degli eventuali muri di sostegno i quali dovranno essere realizzati con terre armate o rivestiti in pietra locale.

### 5.2. Prescrizioni particolari per la zona **C2.1 n. 14**

La zona C2.1 n. 14 non ha una propria potenzialità edificatoria ma vi potranno essere trasferite le potenzialità residue della zona C2.2 n. 6, previo accordo con il Comune per la realizzazione della pista ciclabile nel tratto in proprietà.

### 5.3 Prescrizioni particolari per la zona **C2.1 n. 18**

Obbligo di un PUA unitario da attuare nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- volume massimo realizzabile: 2.400mc articolato su tre edifici distinti ed unitariamente orientati con il fronte principale rivolto a valle (sud-est);
- realizzazione di edifici uni-bifamiliari con altezza non superiore a due piani fuori terra (h 7,5m) con interposti adeguati spazi liberi sui quali l'apparato arboreo dovrà essere oggetto di specifico approfondimento progettuale finalizzato a mitigare l'impatto visivo;
- riduzione degli sbancamenti con mitigazione visiva degli eventuali muri di sostegno i quali dovranno essere realizzati con terre armate o rivestiti in pietra locale;

- particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione dell'accesso su via XXV aprile al fine di garantire la necessaria visibilità e sicurezza;
- in considerazione delle particolari caratteristiche dell'area (superficie ridotta e localizzazione decentrata) la dotazione di aree a standard potrà essere reperita, in tutto o in parte, sulle aree limitrofe previste dal PI anche esternamente all'ambito di intervento, o monetizzata.

#### 5.4 Prescrizioni particolari per la zona **C2.1 n. 19**

Alla potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione dell'IT di 1,2mc/mq può essere aggiunta una volumetria fino ad ulteriori 1.500 mc (millecinquecento) quale compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 45 del PAT per la cessione al Comune del mappale 853 del foglio 7, da destinarsi a parcheggio.

Il Piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche dovrà prevedere l'accorpamento delle diverse aree a servizi migliorandone la fruizione. Come parte integrante del progetto planivolumetrico dovrà essere prodotto un elaborato grafico descrittivo delle modalità di percezione visiva dell'insediamento da almeno tre punti quotati 1,50 ml dal piano campagna, due dei quali ricadenti sul tracciato della nuova provinciale, con l'indicazione delle soluzioni compositive da adottarsi al fine di un'ottimale integrazione dell'insediamento con il paesaggio circostante. Non sono consentiti accessi diretti sulla strada provinciale.

Nella convenzione del PUA dovrà essere espressamente previsto che il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla demolizione dell'edificio identificato al foglio n. 7, mapp. 196 con cessione al Comune del mappale stesso, decurtato della superficie strettamente necessaria alla realizzazione di una scala di collegamento con il piano interrato esistente e garantendo l'utilizzo della rampa disabili per l'accesso all'edificio limitrofo identificato catastalmente con il m.n. 1616.

#### 5.5 Prescrizioni particolari per la zona **C2.1 n. 13**

In recepimento della deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 20.02.2012, con intervento edilizio diretto sono ammessi:

- a) la realizzazione di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico opportunamente attrezzato e schermato rispetto alle abitazioni circostanti, insistente sul mappale catastalmente identificato al foglio 7, m.n. 1743 con superficie pari a 323mq (indicato con la lett. a) nella planimetria di Piano);
- b) subordinatamente alla cessione al Comune dell'area di cui al precedente punto a) è ammessa la cessione al privato di un'area con superficie massima di 420mq da localizzarsi sul mappale foglio 7, m.n. 1747 nella porzione compresa tra via Rio e l'autostrada, (indicata con la lett. b) nella planimetria di Piano) assimilabile a verde privato, sulla quale è consentito il solo accatastamento di legname impiegato dalla limitrofa attività artigianale (Mauro Zin) fino ad un'altezza non superiore a 2m nel rispetto delle seguenti indicazioni:
  - l'area dovrà essere recintata con rete metallica di altezza fino a 1,50 sostenuta da stanti su bulbo di fondazione in calcestruzzo secondo le prescrizioni della Società Autostrada BS-PD, garantendo in ogni caso una larghezza delle strade antistanti non inferiore a 9,0m;
  - lungo il perimetro/confine dovrà essere posta a dimora un'idonea mascheratura vegetale sempreverde che dovrà essere adeguatamente rafforzata nei lati rivolti verso le aree residenziali al fine di contenere l'impatto negativo (polveri e rumori).

### Art. 14. **AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA**

#### 1. INDIVIDUAZIONE

Comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (C1 speciali) per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli

edifici esistenti finalizzati alla valorizzazione dei nuclei residenziali consolidati. All'interno del perimetro di Edificazione Diffusa possono essere ricomprese porzioni di territorio agricolo ove si applica la disciplina del successivo punto 6 in quanto l'ambito di edificazione diffusa si configura anche quale aggregato rurale ove localizzare preferibilmente l'intervento edilizio al fine di tutelare il territorio agricolo.

## 2. DESTINAZIONI D'USO

- a) Zone residenziali: valgono le norme dell'art. 8.
- b) Spazi pubblici a servizio della residenza: vale quanto stabilito dall'articolo 6.

## 3. TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. per le lettere a), b) c) d) e), di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e PUA per gli interventi di cui alla lettera f) individuati dal PI come aree di degrado. Le indicazioni del previgente PUA in località Scapin sono sostituite da quelle dell'allegato 2, fatte salva la norma transitoria sui PUA vigenti. Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito PUA su aree individuate come zone di degrado dal PI.

## 4. PARAMETRI URBANISTICI

Il P.I. si attua applicando i seguenti parametri edificatori:

- intervento sui fabbricati edilizi esistenti: valgono le indicazioni puntuali dell'allegato n. 2 in applicazione della disciplina di cui all'allegato A; ove previsto, si confermano le schede puntuali di intervento sugli edifici già oggetto di tutela;
- Nuova edificazione: il volume massimo è indicato nell'allegato n. 2 per ciascun fabbricato o, se non indicato, attraverso l'applicazione dell'indice di edificazione fondiario sull'area libera. Tale volumetria si consegue attraverso:
  - o recupero dei volumi esistenti, anche nella forma del credito edilizio;
  - o in applicazione di un indice fondiario non superiore a 0,6 mc/mq sull'area libera individuata nelle planimetrie di Piano.
- altezza massima  $H = 7,50$  ml, salvo diverse indicazioni puntuali;

Presso l'UTC è conservato il registro delle volumetrie concesse al fine di verificare il raggiungimento del massimo carico insediativi aggiuntivo.

## 5. TIPOLOGIA EDILIZIA

### 5.1 Tipologia consentita: uni-bifamiliare, a schiera;

### 5.2 Caratteristiche planivolumetriche: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore a due piani fuori terra. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

## 6. ZONA AGRICOLA

Nelle aree agricole ricomprese all'interno del perimetro di Edificazione Diffusa possono essere ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, con l'esclusione dell'inserimento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti. Non sono ammessi interventi edilizi, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, se non

nell'ambito delle previsioni di tutela ed edificabilità del territorio agricolo di cui al titolo V° della L.R. 11/2004 nel rispetto delle tipologie e indirizzi di cui al prontuario di mitigazione.

### **Art. 15. VERDE PRIVATO**

1. Comprende porzioni di territorio ineditato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.
2. Le aree destinate a verde privato sono ineditabili pur concorrendo alla determinazione del rapporto di copertura delle aree edificabili finite: vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.
3. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali relative agli edifici censiti come beni ambientali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Eventuali limitate integrazioni volumetriche dei fabbricati residenziali esistenti non oggetto di tutela, purché coerenti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione, possono essere ammesse nel limite del 10% del volume esistente nel rispetto delle indicazioni contenute nel Prontuario di mitigazione ambientale (capitolo edificazione in zona agricola) o sono assoggettati a Piano attuativo esteso all'intero ambito, corredato dagli elaborati della Relazione paesaggistica di cui al Dpcm del 12.12.2005.
4. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente assenti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.
5. Il Responsabile del Servizio può autorizzare la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai.

### **Art. 16. Z.T.O. DI TIPO D1 : ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO**

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale con presenza di attività commerciali.
2. Oltre agli insediamenti di tipo produttivo non inquinanti possono essere ammessi:
  - depositi e magazzini;
  - attività commerciali all'ingrosso;
  - esercizi commerciali fino a 1500mq di superficie di vendita, e fino a 2500mq limitatamente al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, nel rispetto dei criteri comunali ai sensi dell'art. 14 della LR 15/04 e comunque subordinatamente alla contestuale verifica di compatibilità delle suddette strutture con l'impatto sulla viabilità, secondo il disposto dell'art. 19 della L.R. 15/04;
  - attività complementari quali: attività terziarie (uffici pubblici e privati), pubblici esercizi (bar, servizio mensa) e attività di servizio (palestre e centri benessere);
  - è ammessa l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.I.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.
3. Non sono ammesse nuove attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs n. 334/99. Previo parere favorevole del Responsabile SIP dell'ULSS che accerti l'idoneità degli impianti in rapporto alla tutela degli insediamenti circostanti, può essere consentito l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe (in riferimento al D.M. 5.9.94)

che siano oggetto di trasferimento da altre Z.T.O. in territorio comunale o limitatamente ai seguenti casi:

**attività insalubri di 1° classe :**

- A) sostanze chimiche: escluse tutte le produzioni (1-116);
- B) prodotti e materiali : sono ammesse le voci 1, 23, 25, 26, 28, 34, 36, 38 (esclusa la produzione), 39, 43, 45, 47, 48, 53, 54, 57, 59, 61, 65, 67, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 80 (esclusa la produzione di monomeri ed intermedi) 83, 84, 87, (solo deposito e lavorazione) 94, 95, 96, 97, 98, 108, 109 (esclusa produzione).
- C) attività industriali, sono ammesse le voci : 5, 6, 9, 10, 12, 16, 18, 22, 24, 25, 26, 27.

**Attività insalubri di 2° classe:**

- A) Sostanze chimiche: sono escluse tutte le voci (1-10);
- B) Materiali e prodotti: sono ammesse le voci: 1, 2, 4, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 42, 43, 46, 47, 48, 51, 54.
- C) Attività industriali : sono ammesse le seguenti voci: 1, 2, 3, 5, 6, 9, 11, 12, 14, 16, 17.

3.1 Ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata.

3.2 In parziale deroga alle prescrizioni di cui al precedente punto 3, riconoscendo nella costante innovazione delle attività (produttive, di commercializzazione, ricerca e terziario avanzato) la condizione essenziale per favorire lo sviluppo locale da perseguirsi attraverso la ricerca di diverse e ambientalmente più compatibili modalità di utilizzo delle risorse non rinnovabili, il Responsabile del Servizio, sentita la Giunta Comunale, può autorizzare l'ampliamento di attività produttive esistenti e/o l'integrazione del ciclo produttivo verificate le seguenti condizioni:

- sia dimostrato il soddisfacimento del principio del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) attraverso relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti come l'adozione di innovativi processi produttivi riduca (o almeno non incrementi) gli impatti, di qualsiasi genere, dell'attività sull'ambiente;
- per la verifica dell'efficacia delle tecnologie adottate, la Ditta interessata dovrà concordare con il Comune e gli enti preposti le modalità di controllo sulle emissioni prodotte da effettuarsi entro un anno dall'attivazione delle modifiche dell'attività, impegnandosi ad attuare nel più breve tempo possibile gli interventi che si dimostrassero necessari per ottemperare al principio del BAP;
- a garanzia dell'rispetto dell'impegno di cui al precedente punto dovrà essere presentata idonea polizza fideiussoria a favore del Comune di Altavilla vic.na da valersi fino alla conclusione della positiva verifica di cui al precedente punto. In caso di inosservanza delle condizioni stabilite, il Comune di Altavilla vic.na sarà autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, fermo stante l'obbligo da parte della Ditta di ripristinare la situazione produttiva ex ante.

3.3. Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e per l'adeguamento igienico e sanitario in ottemperanza alle vigenti disposizioni di legge.

4. L'ampliamento per la realizzazione di volumi e superfici accessorie (magazzini, uffici, servizi in genere) non direttamente relazionati all'incremento dell'attività produttiva insalubre è ammesso, nel rispetto dei parametri del P.I., a condizione che non ne derivi un incremento della superficie lorda di pavimento della produzione.

5. All'interno delle Z.T.O. " Industriali Attuali" il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura fondiaria massimo: 60% ;
- altezza massima del fabbricato: h = 10,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività

produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc. ) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta.

- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,0 ml, o in aderenza;
- distacco dai confini: non inferiore all'altezza del fabbricato oggetto di intervento, con un minimo di 5 ml;
- distanza minima dal ciglio stradale: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	30 m	20 m	20 m	-	-	10,0m
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	10,0 m	10,0m

è facoltà del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze diverse qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare allineamenti esistenti.

## 9. INDICAZIONI PARTICOLARI

9.1 Nell'area appositamente indicata nelle tavole di P.I. (n. 1) è ammesso l'insediamento di una grande struttura di vendita relativa al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di cui all'art. 7 punto 7 della L.R. 15/04, fino ad una superficie di vendita di 12.000mq compreso l'esistente, e nel rispetto delle specifiche condizioni stabilite dalla legge stessa. In particolare le aree di sosta possono essere reperite in aree circostanti anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del piano regolatore generale.

### Art. 17. Z.T.O. DI TIPO D1.1 : ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO RISERVATA ALL'AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' ESISTENTI

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale riservate all'ampliamento delle attività insediate.

2. In caso di cessazione dell'attività in atto, l'insediamento di una nuova attività produttiva è subordinata all'autorizzazione del Responsabile del Servizio, sentita la Giunta Comunale, verificate le seguenti condizioni:

- sia dimostrato il soddisfacimento del principio del Bilancio Ambientale Positivo (BAP), attraverso relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti come l'adozione di innovativi processi produttivi riduca (o almeno non incrementi) gli impatti, di qualsiasi genere, dell'attività sull'ambiente;
- per la verifica dell'efficacia delle tecnologie adottate, la Ditta interessata dovrà concordare con il Comune e gli enti preposti le modalità di controllo sulle emissioni prodotte da effettuarsi entro un anno dall'attivazione delle modifiche dell'attività, impegnandosi ad attuare nel più breve tempo possibile gli interventi che si dimostrassero necessari per ottemperare al principio del BAP;
- a garanzia dell'rispetto dell'impegno di cui al precedente punto dovrà essere presentata idonea polizza fideiussoria a favore del Comune di Altavilla vic.na da

valersi fino alla conclusione della positiva verifica di cui al precedente punto. In caso di inosservanza delle condizioni stabilite, il Comune di Altavilla vic.na sarà autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, fermo stante l'obbligo da parte della Ditta di ripristinare la situazione produttiva ex ante.

3. Ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata. Non sono comunque ammesse nuove attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs n. 334/99.

4. All'interno delle Z.T.O. " D1.1" il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura fondiaria massimo: 60% ;
- altezza massima del fabbricato: h = 10,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc. ) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta. Gli ingombri indicati nelle tavole di Piano hanno carattere orientativo rispetto al successivo intervento edilizio: per la zona D1.1 n. 5 il limite di ingombro meridionale (verso la collina) non può essere superato.
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,0 ml, o in aderenza;
- distacco dai confini: non inferiore all'altezza del fabbricato oggetto di intervento, con un minimo di 5 ml;
- distanza minima dal ciglio stradale: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	30 m	20 m	20 m	-	-	10,0m
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	10,0 m	10,0m

è facoltà del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze maggiori qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessita` di rispettare allineamenti esistenti.

5. E` consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unita` produttiva che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.I.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

**Art. 18. Z.T.O. "D2": INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE**

1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificate o non edificate destinate ad insediamenti di tipo artigianale o industriale e funzioni complementari.

2. Oltre agli insediamenti di tipo produttivo non inquinanti possono essere ammessi:

- depositi e magazzini;

- attività commerciali all'ingrosso;
- esercizi commerciali relativi al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti categorie merceologiche: mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica;
- attività complementari quali: attività terziarie (uffici pubblici e privati), pubblici esercizi (bar, servizio mensa) e attività di servizio (palestre e centri benessere);
- è ammessa l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.I.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

3. Non sono ammesse nuove attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs n. 334/99. Previo parere favorevole del Responsabile SIP dell'ULSS che accerti l'idoneità degli impianti in rapporto alla tutela degli insediamenti circostanti, può essere consentito l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe (in riferimento al D.M. 5.9.94) che siano oggetto di trasferimento da altre Z.T.O. in territorio comunale o limitatamente ai seguenti casi:

**attività insalubri di 1° classe :**

- A) sostanze chimiche: escluse tutte le produzioni (1-116);
- B) prodotti e materiali : sono ammesse le voci 1, 23, 25, 26, 28, 34, 36, 38 (esclusa la produzione), 39, 43, 45, 47, 48, 53, 54, 57, 59, 61, 65, 67, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 80 (esclusa la produzione di monomeri ed intermedi) 83, 84, 87, (solo deposito e lavorazione) 94, 95, 96, 97, 98, 108, 109 (esclusa produzione).
- C) attività industriali, sono ammesse le voci : 5, 6, 9, 10, 12, 16, 18, 22, 24, 25, 26, 27.

**Attività insalubri di 2° classe:**

- A) Sostanze chimiche: sono escluse tutte le voci (1-10);
- B) Materiali e prodotti: sono ammesse le voci: 1, 2, 4, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 42, 43, 46, 47, 48, 51, 54.
- C) Attività industriali : sono ammesse le seguenti voci: 1, 2, 3, 5, 6, 9, 11, 12, 14, 16, 17.

3.1 Ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata.

3.2 In parziale deroga alle prescrizioni di cui al precedente punto 3, riconoscendo nella costante innovazione delle attività (produttive, di commercializzazione, ricerca e terziario avanzato) la condizione essenziale per favorire lo sviluppo locale da perseguirsi attraverso la ricerca di diverse e ambientalmente più compatibili modalità di utilizzo delle risorse non rinnovabili, il Responsabile del Servizio, sentita la Giunta Comunale, può autorizzare l'ampliamento di attività produttive esistenti e/o l'integrazione del ciclo produttivo verificate le seguenti condizioni:

- sia dimostrato il soddisfacimento del principio del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) attraverso relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti come l'adozione di innovativi processi produttivi riduca (o almeno non incrementi) gli impatti, di qualsiasi genere, dell'attività sull'ambiente;
- per la verifica dell'efficacia delle tecnologie adottate, la Ditta interessata dovrà concordare con il Comune e gli enti preposti le modalità di controllo sulle emissioni prodotte da effettuarsi entro un anno dall'attivazione delle modifiche dell'attività, impegnandosi ad attuare nel più breve tempo possibile gli interventi che si dimostrassero necessari per ottemperare al principio del BAP;
- a garanzia dell'rispetto dell'impegno di cui al precedente punto dovrà essere presentata idonea polizza fideiussoria a favore del Comune di Altavilla vic.na da valersi fino alla conclusione della positiva verifica di cui al precedente punto. In caso di inosservanza delle condizioni stabilite, il Comune di Altavilla vic.na sarà

autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, fermo stante l'obbligo da parte della Ditta di ripristinare la situazione produttiva ex ante.

4. All'interno delle Z.T.O. "D2" il P.I. si attua previo piano urbanistico attuativo convenzionato in ottemperanza ai criteri stabiliti dal C.C. anche relativamente agli aspetti perequativi.

5. Parametri edificatori:

- rapporto di copertura fondiaria massimo: 60% ;
- altezza massima del fabbricato: h = 10,50 ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc. ) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta.
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,0 ml, o in aderenza;
- distacco dai confini: non inferiore all'altezza del fabbricato oggetto di intervento, con un minimo di 5 ml;
- distanza minima dal ciglio stradale: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

<i>B= extraurbane principali</i> <i>C= extraurbane secondarie</i> <i>D= urbane di scorrimento</i> <i>E= urbane di quartiere</i> <i>F= locali</i>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
Fuori dai centri abitati	40 m	30 m	-	-	10,0m
Dentro i centri abitati	-	-	20	10,0 m	10,0m

#### **Art. 19. Z.T.O. "D2.1": INDUSTRIALI ARTIGIANALI RISERVATE A SERVIZI PER LA PRODUZIONE**

1. Comprende porzioni di territorio non edificato ma interne al tessuto urbanizzato che non conosce soluzione di continuità tra i Comuni di Vicenza ed Altavilla: data la loro collocazione strategica di cerniera tra le zone commerciali e produttive dei due Comuni, il P.I. ne prevede una destinazione ad esse funzionalmente collegata.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, suddivise per gli ambiti indicati nella planimetria di Piano, sono le seguenti:

##### ambito "A":

- uffici commerciali e direzionali direttamente collegati alla limitrofa acciaieria e ferriera;
- attività di servizio collegate alle attività produttive della zona quali: mensa, spogliatoi, palestra, attività sindacali, biblioteca, laboratori di ricerca, sale prova per i materiali, ecc.;
- alloggio per il custode fino ad un massimo complessivo di 500mc per ciascun ambito;
- parcheggi e spazi verdi alberati per una superficie non inferiore al 50% dell'ambito.

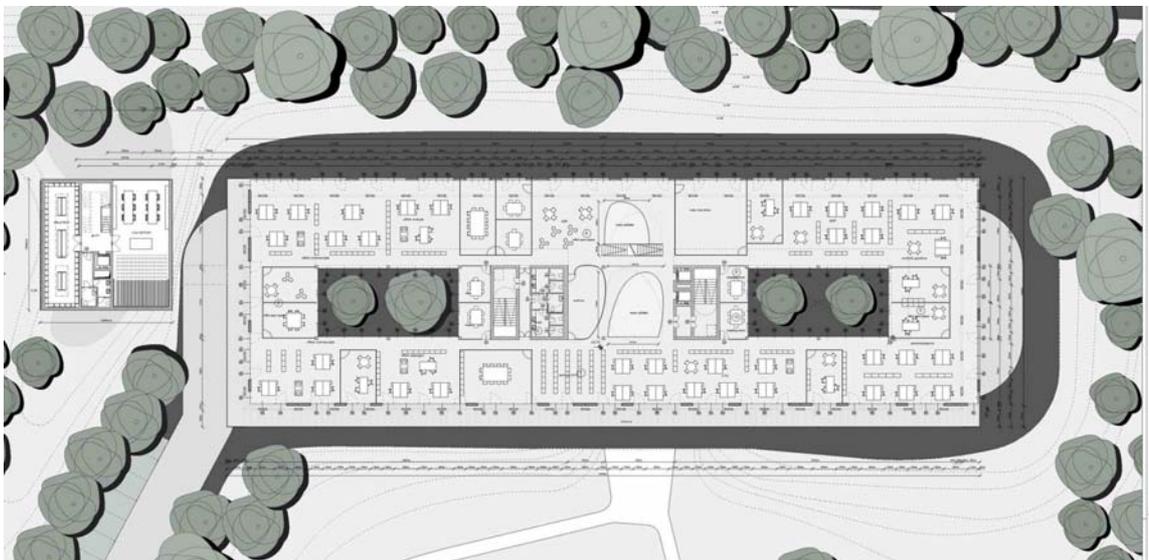
ambito "B":

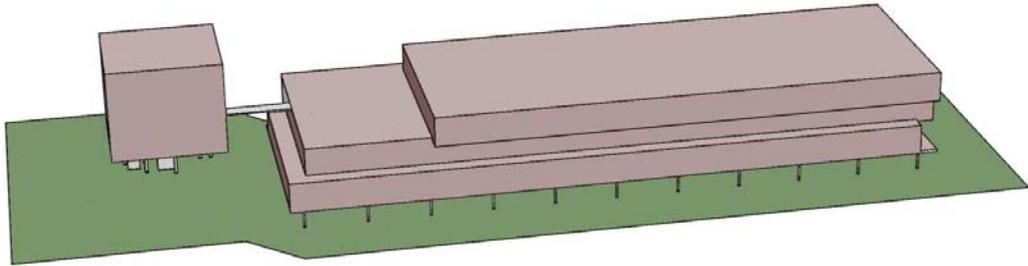
- magazzini, depositi di stoccaggio, attività di selezione collegati alla limitrofa acciaieria e ferriera garantendo, comunque, un'adeguata protezione del terreno dal rilascio di eventuali sostanze inquinanti; sono in ogni caso vietate le attività di produzione e trasformazione del materiale comportanti la fusione, la laminazione e la forgiatura dello stesso.

ambito "C":

- uffici commerciali e direzionali direttamente collegati alla limitrofa acciaieria e ferriera;
- attività di servizio collegate alle attività produttive della zona quali: mensa, spogliatoi, palestra, attività sindacali, ecc.;
- magazzini, depositi di stoccaggio, attività di selezione collegati alla limitrofa acciaieria e ferriera garantendo, comunque, un'adeguata protezione del terreno dal rilascio di eventuali sostanze inquinanti, area di sosta e di manovra: sono in ogni caso vietate le attività di produzione e trasformazione del materiale comportanti la fusione, la laminazione e la forgiatura dello stesso.

3. All'interno della Z.T.O. "D2.1" il P.I. si attua mediante strumento urbanistico attuativo unitario esteso al comparto indicato nella planimetria di Piano comprendente gli ambiti "A", "B" e "C": per l'ambito "A" può essere consentito l'intervento edilizio diretto in presenza di una proposta progettuale di qualità riconosciuta tale dalla Giunta Comunale, in quanto idonea alla valorizzazione del nodo di collegamento tra via Vicenza e via Tagliamento e, al contempo, ad evidenziare come marker territoriale la presenza dell'importante attività produttiva, nel rispetto dello schema di seguito evidenziato che, se rispettato, assume il significato di cui alla LR 11/04, art. 17 punto 3 lett. b) per quanto riguarda il distacco tra i due corpi di fabbrica, con un minimo di 5m:





In ogni caso gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Ambiti "A" e "C":

- a) rapporto di copertura fondiario massimo : 20% ;
- b) altezza massima del fabbricato:  $h = 12,0$  ml con un massimo di tre piani fuori terra; per l'ambito "A" è ammessa un'altezza massima fino a 18m per conseguire gli obiettivi precedentemente indicati, senza limitazioni per la suddivisione delle altezze interne.
- c) distacco tra edifici : non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml o in aderenza;
- d) distacco dai confini : minimo 10,0 ml e 50ml dal ciglio esterno dell'argine del fiume Retrone;
- e) distanza minima dalle strade : 30 ml da viale della Scienza; 10,0 ml dalle altre strade. In corrispondenza dell'accesso carraio all'area, l'eventuale recinzione dovrà essere arretrata dalla strada di almeno 5,00 ml ferma stante la possibilità del Comune, sentita la C.E.C., di imporre un maggior arretramento in corrispondenza dell'accesso per gli autotreni;
- f) è obbligatoria la messa a dimora di essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale nella seguente misura:
  - nella fascia di rispetto fluviale e nelle aree verdi: una essenza ogni 20mq;
  - lungo i confini di proprietà e nelle fasce di rispetto stradale: idonei filari alberati disposti almeno su doppia fila;
  - nell'area a parcheggio: una essenza ogni 50mq.

E' consentita una diversa tipologia di piantagione previo apposito progetto di sistemazione ambientale, redatto da specialista del settore, che dimostri il raggiungimento di un migliore effetto di abbattimento del rumore e delle polveri in riferimento alla protezione degli insediamenti situati nel settore occidentale.

Ambito "B":

- a) rapporto di copertura fondiario massimo: 40% ;
- b) altezza massima del fabbricato:  $h = 17,0$  ml fatte salve comprovate esigenze di carattere tecnologico;
- c) distacco tra edifici : non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 20,0 ml o in aderenza;
- d) distacco dai confini : minimo 20,0 ml 50ml dal ciglio esterno dell'argine del fiume Retrone;
- e) distanza minima dalle strade : 10,0 ml ;in corrispondenza dell'accesso carraio all'area, l'eventuale recinzione dovrà essere arretrata dalla strada di almeno 5,00 ml ferma stante la possibilità del Comune, sentita la C.E.C., di imporre un maggior arretramento in corrispondenza dell'accesso per gli autotreni.
- f) è obbligatoria la messa a dimora di essenze arboree ad alto fusto tipiche della fauna locale nella seguente misura:
  - nella fascia di rispetto fluviale e nelle aree verdi: una essenza ogni 20mq;
  - lungo i confini di proprietà e nelle fasce di rispetto stradale: idonei filari alberati disposti almeno su doppia fila.

E' consentita una diversa tipologia di piantagione previo apposito progetto di sistemazione ambientale, redatto da specialista del settore, che dimostri il raggiungimento di un migliore effetto di abbattimento del rumore e delle polveri in riferimento alla protezione degli insediamenti situati nel settore occidentale.

4. Indicazioni particolari: all'interno dell'ambito "A" è individuata l'area riservata alla realizzazione dell'impianto di sollevamento della rete fognaria. L'area occupata dall'impianto, con relative pertinenze, non incide sulla capacità edificatoria dell'ambito "A". Si prescrive che ogni eventuale collegamento fisico delle due zone (separate dal fiume Retrone) sia attentamente valutato in funzione del fiume Retrone e della relativa area di rispetto che va comunque tutelata sia sotto l'aspetto idraulico che ambientale. In ogni caso ogni intervento va subordinato alla verifica geotecnica sui terreni di fondazione in base alle disposizioni del DM 11.3.1988 e al parere preventivo della competente autorità idraulica considerato il possibile rischio di esondazione della stessa area.

**Art. 20. Z.T.O. DI TIPO D3 : COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO CON PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE COMPATIBILI**

1. Comprende porzioni di territorio edificato che sono interessate dalla presenza di funzioni commerciali e direzionali nonché attività produttive compatibili; necessitano di un'attenta progettazione tenuto conto della localizzazione strategica e delle destinazioni d'uso prevalenti dell'intorno.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- fatte salve le superfici commerciali legittimamente esistenti sono ammessi, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/04, esercizi commerciali della media distribuzione fino ad una superficie di vendita non superiore a 1000mq potendo il Comune richiedere la verifica funzionale delle intersezioni viarie e delle immissioni sulla rete stradale, al fine di accertare la compatibilità con la struttura commerciale; è ammessa, inoltre, l'apertura di esercizi commerciali fino a 1500 mq di superficie di vendita, e fino a 2500 mq limitatamente al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, nel rispetto dei criteri comunali ai dell'art. 14 della LR 15/04, e comunque subordinata alla contestuale verifica di compatibilità delle suddette strutture con l'impatto sulla viabilità, secondo il disposto dell'art. 19 della L.R. 15/04
- direzionale;
- ricettivo e ricreativo;
- attività produttive non inquinanti;
- è consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva, commerciale, direzionale o ricreativa che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.I.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività economica.

3. Non sono ammesse nuove attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs n. 334/99. Previo parere favorevole del Responsabile SIP dell'ULSS che accerti l'idoneità degli impianti in rapporto alla tutela degli insediamenti circostanti, può essere consentito l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe (in riferimento al D.M. 5.9.94) che siano oggetto di trasferimento da altre Z.T.O. in territorio comunale o limitatamente ai seguenti casi:

**attività insalubri di 1° classe :**

- A) sostanze chimiche: escluse tutte le produzioni (1-116);
- B) prodotti e materiali : sono ammesse le voci 1, 23, 25, 26, 28, 34, 36, 38 (esclusa la produzione), 39, 43, 45, 47, 48, 53, 54, 57, 59, 61, 65, 67, 71, 72, 74, 75, 76, 77,

78, 80 (esclusa la produzione di monomeri ed intermedi) 83, 84, 87, (solo deposito e lavorazione) 94, 95, 96, 97, 98, 108, 109 (esclusa produzione).

C) attività industriali, sono ammesse le voci : 5, 6, 9, 10, 12, 16, 18, 22, 24, 25, 26, 27.

**attività insalubri di 2° classe:**

A) Sostanze chimiche: sono escluse tutte le voci (1-10);

B) Materiali e prodotti: sono ammesse le voci: 1, 2, 4, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 42, 43, 46, 47, 48, 51, 54.

C) Attività industriali : sono ammesse le seguenti voci: 1, 2, 3, 5, 6, 9, 11, 12, 14, 16, 17.

3.1 Ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata.

3.2 In parziale deroga alle prescrizioni di cui al precedente punto 3, riconoscendo nella costante innovazione delle attività (produttive, di commercializzazione, ricerca e terziario avanzato) la condizione essenziale per favorire lo sviluppo locale da perseguirsi attraverso la ricerca di diverse e ambientalmente più compatibili modalità di utilizzo delle risorse non rinnovabili, il Responsabile del Servizio, sentita la Giunta Comunale, può autorizzare l'ampliamento di attività produttive esistenti e/o l'integrazione del ciclo produttivo verificate le seguenti condizioni:

- sia dimostrato il soddisfacimento del principio del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) attraverso relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti come l'adozione di innovativi processi produttivi riduca (o almeno non incrementi) gli impatti, di qualsiasi genere, dell'attività sull'ambiente;
- per la verifica dell'efficacia delle tecnologie adottate, la Ditta interessata dovrà concordare con il Comune e gli enti preposti le modalità di controllo sulle emissioni prodotte da effettuarsi entro un anno dall'attivazione delle modifiche dell'attività, impegnandosi ad attuare nel più breve tempo possibile gli interventi che si dimostrassero necessari per ottemperare al principio del BAP;
- a garanzia dell'rispetto dell'impegno di cui al precedente punto dovrà essere presentata idonea polizza fideiussoria a favore del Comune di Altavilla vic.na da valersi fino alla conclusione della positiva verifica di cui al precedente punto. In caso di inosservanza delle condizioni stabilite, il Comune di Altavilla vic.na sarà autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, fermo stante l'obbligo da parte della Ditta di ripristinare la situazione produttiva ex ante.

4. In queste zone il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

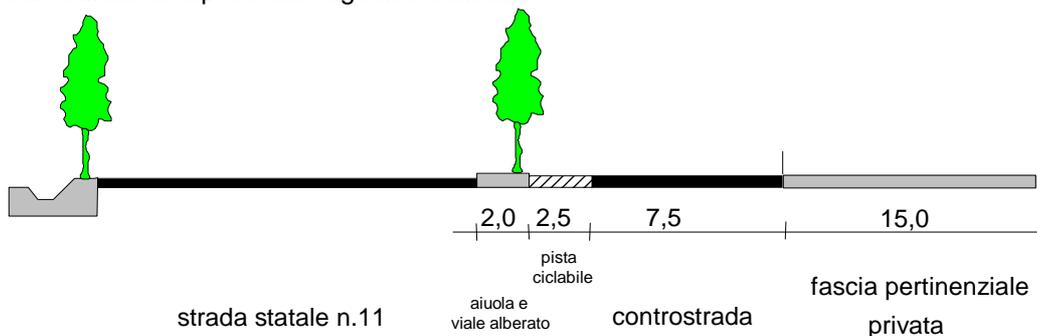
- a) *altezza massima dei fabbricati: 10,5 ml fatta salva per la zona D3 n. 4 la possibilità di allineamento con eventuali maggiori altezze esistenti;*
- b) *numero massimo dei piani fuori terra agibili: 3 fatta salva per la zona D3 n. 4 la possibilità di allineamento con i piani esistenti;*
- c) rapporto di copertura fondiaria massimo( R.C.F. ): 50%; per la zona D3/17 si applica un RCF del 25% su una superficie non inferiore a 4.660,4mq;
- d) distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- e) distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato piu` alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano , o in aderenza;
- f) distanza minima dal ciglio stradale : in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	30 m	20 m	20 m	-	-	10,0m
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	10,0 m	10,0m

è facoltà del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze diverse qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare allineamenti esistenti.

La dotazione degli standard urbanistici è quella indicata nel precedente art. 6: per le zone D3 nn. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9 e 17 la nuova realizzazione di superfici commerciali/direzionali compreso il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale/direzionale comporta l'integrazione degli standard primari e secondari nella misura di 1,0mq/mq di slp.

5. Per le zone poste a sud della Strada Statale n.11, nel tratto ad est di Tavernelle, gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso sono subordinati al rispetto del seguente schema:



6. Per fascia pertinenziale privata si intende quella porzione di superficie fondiaria sulla quale non possono sorgere fabbricati fuori terra; la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste (aiuola, pista ciclabile e controstrada) fa parte del completamento delle opere di urbanizzazione primaria: l'eventuale recinzione può essere posta al limite della fascia pertinenziale privata.

7. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante ricadenti all'interno della fascia pertinenziale privata indicata nello schema, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione a condizione che sia in ogni caso garantita la funzionalità della controstrada prevista; per tali fabbricati sono ammissibili interventi di ampliamento, nel rispetto degli indici di zona, da localizzarsi esclusivamente nella parte retrostante in modo tale da non aumentare la lunghezza del fronte strada. In caso di demolizione e ricostruzione di tali fabbricati, la loro distanza dalla prevista controstrada non sarà inferiore a quella esistente con un minimo di 5,0 ml. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante ricadenti sul sedime della prevista controstrada, è prescritto l'intervento di demolizione con eventuale ricostruzione nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente comma: prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### INDICAZIONI PARTICOLARI

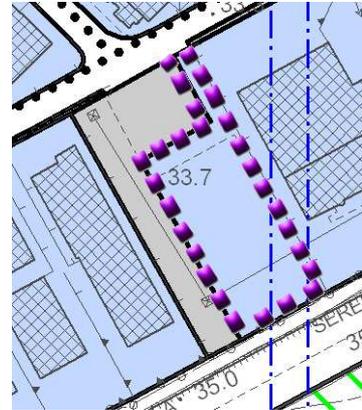
8. L'attuazione degli interventi previsti nelle zone D3 nn. 13 e 14 dovrà avvenire in coordinamento e ad integrazione con quanto programmato nell'adiacente zona posta in territorio del comune di Montecchio Maggiore.

9. Nell'area appositamente indicata nelle tavole di P.I. (n. 2) è ammesso l'insediamento di una grande struttura di vendita, anche nella forma di centro commerciale o parco commerciale, subordinatamente all'adeguamento della viabilità anche con la realizzazione

di un'adeguata rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con il sottopasso nel rispetto delle indicazioni che saranno fornite dalle autorità competenti.

10. Nell'area appositamente indicata nelle tavole di P.I. (n. 3) è confermata la grande struttura di vendita già insediata: eventuali variazioni rispetto a quanto già autorizzato dovranno essere attentamente verificate nel rispetto degli indirizzi di programmazione di settore.

11. Per le potenzialità edificatorie e le modalità di trasformazione della porzione della zona D3 n.8 delimitata come da stralcio planimetrico allegato, si richiama il rispetto della disciplina di cui all'art. 11 "Disciplina degli interventi nelle aree classificate a pericolosità media P2" del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con delibera n. 3 del 9 novembre 2012.



**Art. 21. Z.T.O. DI TIPO D3.1: COMMERCIALE, DIREZIONALE DI ESPANSIONE CON PRESENZA DI ATTIVITA' ARTIGIANALI COMPATIBILI**

1. Comprende porzioni di territorio non edificato che saranno interessate dall'insediamento di funzioni commerciali e direzionali con presenza di attività artigianali compatibili.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - fatte salve le superfici commerciali legittimamente esistenti sono ammessi, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/04, esercizi commerciali della media distribuzione fino ad una superficie di vendita non superiore a 1000mq potendo il Comune richiedere la verifica funzionale delle intersezioni viarie e delle immissioni sulla rete stradale, al fine di accertare la compatibilità con la struttura commerciale; è ammessa, inoltre, l'apertura di esercizi commerciali fino a 1500 mq di superficie di vendita, e fino a 2500 mq limitatamente al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, nel rispetto dei criteri comunali ai sensi dell'art. 14 della LR 15/04, e comunque subordinata alla contestuale verifica di compatibilità delle suddette strutture con l'impatto sulla viabilità, secondo il disposto dell'art. 19 della L.R. 15/04
  - direzionale;
  - ricettivo e ricreativo;
  - attività produttive non inquinanti;
  - è consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità **produttiva**, commerciale, direzionale o ricreativa che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.I.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività economica.
3. Non sono ammesse nuove attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs n. 334/99.
4. In questa zona il P.I. si attua previa approvazione di un piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche in quanto la localizzazione strategica e i rapporti con le principali aste viarie richiedono una progettazione unitaria e particolarmente attenta. Il piano urbanistico attuativo sarà convenzionato in ottemperanza ai criteri stabiliti dal C.C. anche per quanto riguarda i criteri perequativi.
5. Prima della approvazione del piano urbanistico attuativo sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico sanitario.
6. Nelle tavole di P.I. sono evidenziati i criteri ordinatori ai quali dovrà ispirarsi il piano urbanistico attuativo relativo agli ambiti posti a sud della SR n. 11 e così riassumibili:
  - a) organizzazione infrastrutturale: il rapporto con la S.S. 11 deve essere mediato con la realizzazione di una controstrada assimilabile al tipo 3 "strade di quartiere" ad unica carreggiata in doppio senso con corsie di larghezza pari a 3,0 ml, come da schemi allegati. A separazione tra la S.S. n. 11 e la controstrada va realizzata apposita barriera vegetale con previsione di piantumazione di essenze arboree ad alto fusto opportunamente posizionate e protette, riproponendo un elemento importante del paesaggio veneto sia rurale che urbano;
  - b) le aree da riservare a verde piantumato dovranno essere poste in rapporto con le piantumazioni stradali previste in modo tale da favorire l'identificazione di coni ottici in direzione delle colline e della vecchia chiesa di Altavilla; vanno, altresì, preservati i coni ottici che consentono di percepire il profilo delle colline meridionali con le loro emergenze;

- c) le aree da riservare alla sosta veicolare andranno accorpate a separazione dei diversi fabbricati e dovranno risultare, per pavimentazione ed elementi di arredo, chiaramente identificabili e separate dalla viabilità;
- d) tipologia edilizia: vanno preferite soluzioni comprendenti corpi di fabbrica non eccedenti 15.000 mc ciascuno, conclusi architettonicamente (non frutto di aggregazioni modulari) eventualmente collegati con elementi trasparenti; appare indispensabile evidenziare l'allineamento e l'orientamento nei confronti della S.S. n.11 evitando soluzioni a dente di sega o planimetricamente dissonanti, preferendo forme "lineari e razionali"

7. PARAMETRI EDIFICATORI

- a) altezza massima dei fabbricati: 10,50 ml ;
- b) numero massimo dei piani fuori terra agibili: 3;
- c) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- d) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano , o in aderenza;
- e) distanza minima dal ciglio stradale: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

<i>B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali</i>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
Fuori dai centri abitati	40 m	30 m	-	-	10,0m
Dentro i centri abitati	-	-	20	10,0 m	10,0m

È facoltà del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze diverse qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessita` di rispettare allineamenti esistenti.

- f) rapporto di copertura territoriale massimo ( R.C.F. ): 50%;

**Art. 22. Z.T.O. DI TIPO D3.2: TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA**

1. Comprende porzioni di territorio edificato o non edificato che possono essere interessate dalla compresenza di più funzioni tra loro omogenee.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico-ricettiva comprendenti alberghi, motels, villaggi albergo e residenze turistico alberghiere come definite dall'art. 22 della L.R. 33/2002 per le quali si applica la disciplina stabilita dalla legge stessa;
- ricreativa comprendente bar, ristorante, impianti sportivi privati quali bowling, campi da tennis, piscine, parco attrezzato e simili purchè ne sia garantita la compatibilità con l'intorno residenziale;
- residenza e attività complementari ( esercizi commerciali di vicinato con esclusione della media e grande distribuzione) per una percentuale non superiore al 50% del volume edificabile che si riduce al 25% e strettamente connesso con l'attività turistico ricettiva per la zona assoggettata a strumento urbanistico attuativo in quanto di espansione .

3. Nelle zone di completamento il P.I. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto nel rispetto delle indicazioni di cui alle schede puntuali, poichè per quanto riguarda il "palazzo Rosso" si tratta del riuso di un complesso edilizio meritevole di conservazione e strettamente relazionato al costituendo parco intercomunale; per quanto attiene alla località "alle Acque" si tratta di recupero di attività un tempo in loco esistente.

4. Ove indicato nelle tavole di Piano è richiesto un piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche esteso all'intera zona, convenzionato in ottemperanza ai criteri stabiliti dal C.C. anche per quanto riguarda l'applicazione dei criteri perequativi.

5. Prima dell'approvazione dello Piano Urbanistico Attuativo, sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico sanitario.

6. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLA Z.T.O. DI TIPO D3.2 " TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA" di completamento

- a) indice di Edificabilità Fondiaria: I.f. = 1,5 mc/mq (1,2 mc/mq per la zona D3.2 posta a sud dell'autostrada, sul confine del Comune di Montecchio Maggiore, contrassegnato con asterisco in planimetria)
- b) altezza massima dei fabbricati: 9,50 ml ;
- c) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- d) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano , o in aderenza;
- e) distanza dalle strade: 10,0 ml; è facoltà del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti;
- f) rapporto di copertura fondiaria: 35%;
- g) parcheggi di uso pubblico: l'insediamento di attività ricettive turistiche e ricreative comporta l'individuazione di aree a parcheggio pari a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento con un minimo di un posto auto ogni due posti letto. L'area a parcheggio e la rimanente area pertinenziale dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

**7. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLA Z.T.O. DI TIPO D3.2 "TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA" ASSOGGETTATA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO**

- a) Indice di Edificabilità Territoriale: I.T. = 1,5 mc/mq;
- b) altezza massima del fabbricato: 10,7 ml; altezza massima della fronte: 9,7 m;
- c) rapporto di copertura territoriale massimo : 25%
- d) distacco dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- e) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato piu` alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano , o in aderenza;
- f) distanza minima dal ciglio stradale: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	40 m	30 m	-	-	10,0m
Dentro i centri abitati	-	-	20	10,0 m	10,0m

è facoltà del Responsabile del Servizio nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze diverse qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessita` di rispettare allineamenti esistenti;

**8. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

8.1 Il Piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche dovrà prevedere l'accorpamento delle diverse aree a servizi migliorandone la fruizione; i fabbricati residenziali andranno localizzati preferibilmente sulla porzione meridionale dell'area, in continuità con il quartiere esistente. Come parte integrante del progetto planivolumetrico dovrà essere prodotto un elaborato grafico descrittivo delle modalità di percezione visiva dell'insediamento da almeno tre punti quotati 1,50 ml dal piano campagna, due dei quali ricadenti sul tracciato della nuova provinciale, con l'indicazione delle soluzioni compositive da adottarsi al fine di un' ottimale integrazione dell'insediamento con il paesaggio circostante. Non sono consentiti accessi diretti sulla strada provinciale.

8.2 Per la zona D3.2 posta a sud dell'autostrada, sul confine del Comune di Montecchio Maggiore, contrassegnato con asterisco in planimetria dovrà essere prodotta la relazione di incidenza ambientale in sede di progettazione esecutiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;

- la esecuzione di ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione";
- sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- i tempi di esecuzione dei lavori dovranno essere brevi, per evitare il disturbo gli habitat naturali limitrofi, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti floro-faunistiche presenti;
- durante la esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici.

**Art. 23. Z.T.O. DI TIPO D3.3: TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA OVE SVILUPPARE ATTIVITÀ ECONOMICHE INTEGRATIVE AL SISTEMA DEI SERVIZI AL TURISMO**

1. Il PI individua gli ambiti ove sviluppare le attività economiche integrative sistema dei servizi al turismo e che possono favorire lo sviluppo del settore primario del quale risultano affini, secondo gli obiettivi e le direttive di seguito descritti per ciascun ambito.

**2. Complesso agriturismo integrato (D3.3 n. 1)**

complesso agriturismo integrato: comprende un ambito ove il potenziamento dell'offerta ricettiva, anche di tipo alberghiero, è integrato dallo sviluppo di attività complementari quali la didattica e la ricerca.

**2.1 Destinazioni d'uso ammesse**

- residenza su un volume complessivamente non superiore a quello esistente (2.519mc);
- attività ammesse in zona agricola E1;
- altre attività comprendenti attività turistico-ricettive, laboratorio per le composizioni decorative, locale di vendita prodotti agricoli, cantina e deposito, volumi accessori.

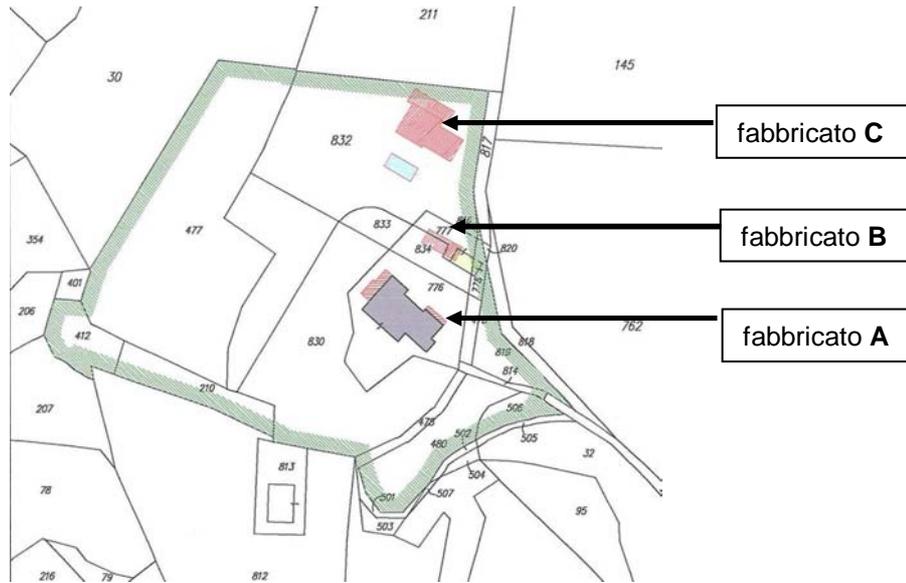
**2.2 Modalità attuative**

Previo PUA o un progetto unitario convenzionato esteso all'intero ambito indicato nella tavola del PI che riduca al minimo l'impatto paesaggistico dei nuovi volumi e da realizzarsi nel rispetto dei seguenti parametri e secondo le condizioni perequative definite nell'accordo sottoscritto (prot. 5306 del 26.03.09):

- rapporto di copertura: non superiore al 5%;
- nuovo volume aggiuntivo massimo: equivalente a quello legittimamente esistente da verificarsi in sede di PUA o di progetto unitario estesi all'intero ambito;
- altezza massima non superiore a due piani fuori terra;
- standard urbanistici: dovranno essere garantite superfici da destinare a parcheggio inerbato e a verde in misura almeno equivalente a 15,0mq/100mc destinati ad attività ricettiva turistica.

**2.3 Direttive progettuali:**

a) Interventi sul fabbricato esistente (A): valorizzazione del fronte principale (sud-ovest) e ricomposizione dei corpi di fabbrica del fronte secondario (nord-est) con limitati ampliamenti prevalentemente per l'adeguamento delle altezze secondo lo schema seguente (l'entità dei singoli ampliamenti non è vincolante ma l'ampliamento complessivo non potrà superare il 30% del volume esistente).



FABBRICATO A)

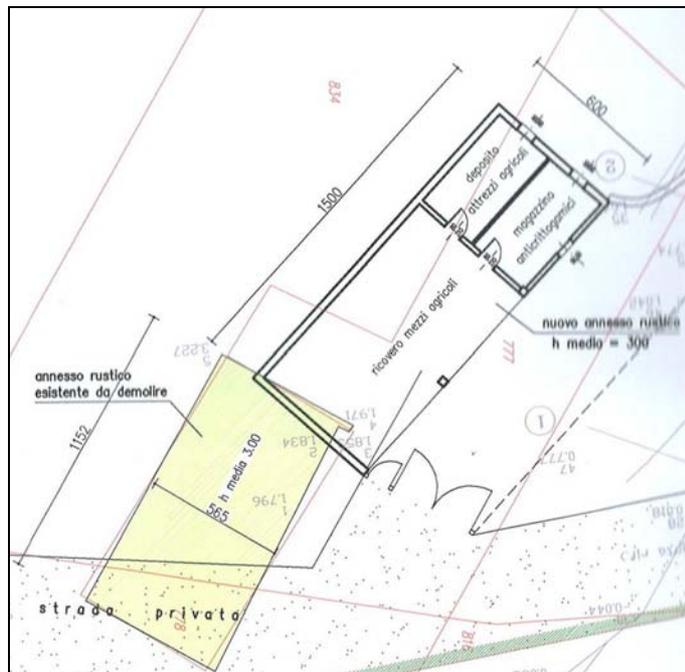


b) Nuovi volumi edilizi: dovranno essere localizzati ove indicato nello schema allegato (con possibile variazione non superiore al 20% dell'ingombro indicato). La tipologia edilizia dovrà

ispirarsi a quelle dei tradizionali edifici rurali così come l'impiego dei materiali di costruzione, al fine di integrarsi armoniosamente con il paesaggio circostante.

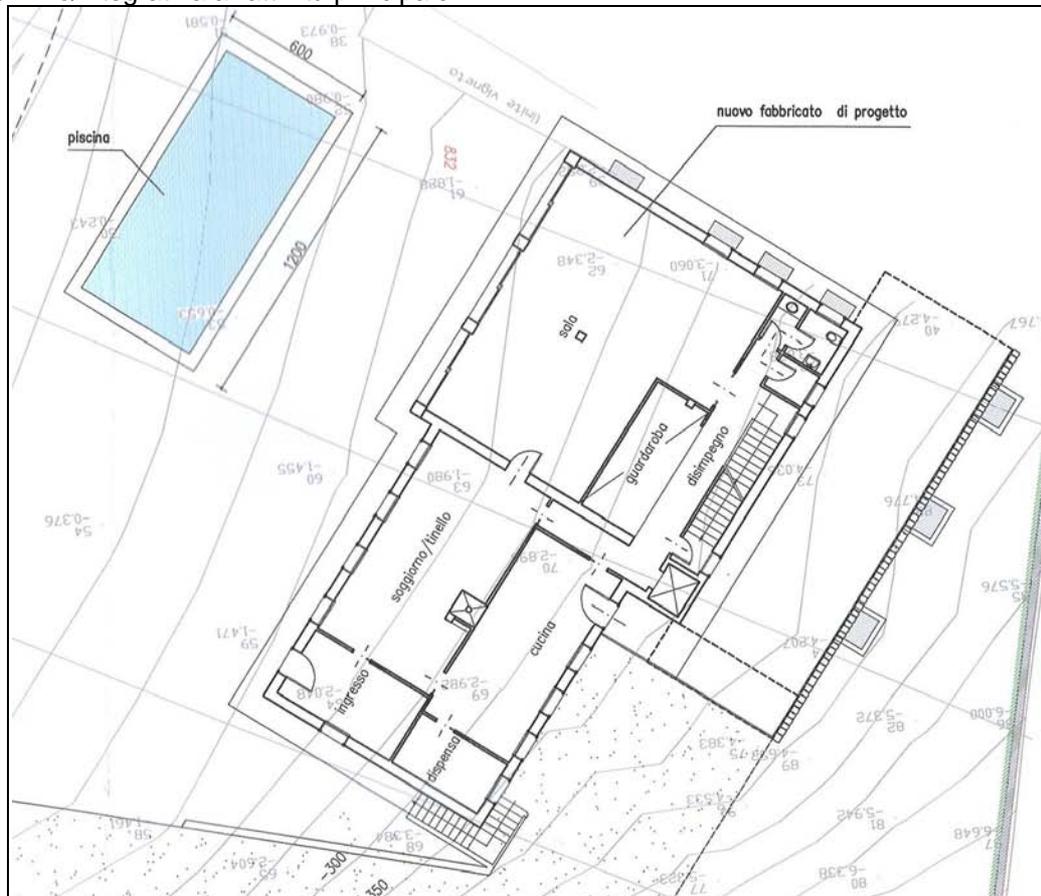
**FABBRICATO B)**

Prima demolizione del volume esistente, il nuovo fabbricato avrà altezza fuori terra limitata ad un piano e destinazione d'uso accessoria (deposito attrezzi agricoli, magazzino derrate ecc.)



**FABBRICATO C)**

Il nuovo fabbricato avrà altezza pari a due piani fuori terra e destinazione d'uso ricettiva e di servizio/integrativa all'attività principale.



### 3. Complesso agriturismo integrato località “Costalunga” (D3.3 n. 2)

complesso agriturismo integrato: comprende un ambito all'interno della quale favorire il potenziamento dell'offerta agrituristica anche con l'integrazione di attività quali: il maneggio con funzione ludico-ricreativa, attività complementari quali la vendita di oggettistica specializzata, la manutenzione delle attrezzature e simili

#### 3.1 Destinazioni d'uso ammesse

- sono generalmente ammesse le attività compatibili con la zona agricola E1;
- sono consentite altre funzioni comprendenti attività turistico-ricettive, maneggio con funzione ludico-ricreativa, attività complementari quali la vendita di oggettistica specializzata, la manutenzione delle attrezzature e simili.
- nell'ambito del complesso agriturismo integrato, è consentito ricavare l'abitazione del proprietario/conduttore dell'attività all'interno dei volumi esistenti.

#### 3.2 Modalità attuative

Previo PUA o un progetto unitario convenzionato esteso all'intero ambito indicato nella tavola del PI che riduca al minimo l'impatto paesaggistico dei nuovi volumi e da realizzarsi nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: non superiore al 1,5%, compresi i fabbricati esistenti;
- nuovo volume aggiuntivo massimo: non superiore a quello legittimamente esistente da verificarsi in sede di PUA o di progetto unitario esteso all'intero ambito;
- altezza massima: 4,5 m (un piano fuori terra), con possibile eccezione per una superficie coperta non superiore al 40% di quella complessiva che potrà avere altezza fino a 6,50m (due piani), al fine di valorizzare soluzioni architettoniche di particolare pregio;
- standard urbanistici: dovranno essere garantite superfici da destinare a parcheggio inerbato e a verde in misura almeno equivalente a 15,0mq/100mc destinati ad attività ricettiva turistica.

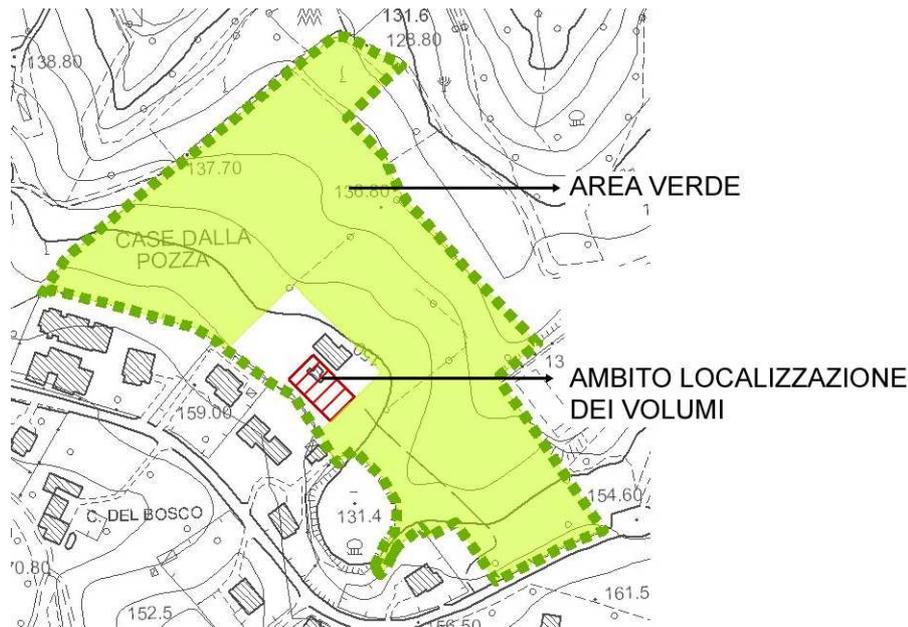
#### 3.3 Direttive progettuali:

a) Interventi sul fabbricato esistente: sono consentiti tutti gli interventi compresa la sostituzione edilizia.

b) Nuovi volumi edilizi: dovranno essere localizzati ove indicato nello schema allegato (con possibile variazione non superiore al 20% dell'ingombro indicato) e dovranno inglobare il gazebo esistente. La tipologia edilizia dovrà ispirarsi a quelle dei tradizionali edifici rurali così come l'impiego dei materiali di costruzione, al fine di integrarsi armoniosamente con il paesaggio circostante. Fabbricati esistenti e nuovi volumi dovranno risultare tra essi tipologicamente coerenti.

c) area verde: all'interno dell'area verde pertinenziale sono ammessi i soli interventi coerenti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione previsti dal PAT (art. 18 “Pertinenze scoperte da tutelare):

- tutela delle essenze arboree di pregio;
- possibili localizzazione delle aree a parcheggio che dovranno essere scoperte e con pavimentazione permeabile;
- sono ammessi manufatti interrati o strutture pertinenziali integrative (quali, ad esempio, la piscina) purchè prive di volume fuori terra e limitando i movimenti terra allo stretto indispensabile.



3.4. Il recepimento di eventuali prescrizioni da parte delle Autorità preposte integrerà le direttive di cui ai punti 2.3 e 3.3 senza necessità di variante al Piano degli Interventi.

#### 4. Complesso turistico integrato località "Casare" (D3.3 n. 3)

Comprende un ambito all'interno della quale favorire l'attività di maneggio con funzione ricreativo-didattica integrata con attività complementari quali: la vendita di oggettistica specializzata, la manutenzione delle attrezzature e simili.

##### 4.1 Destinazioni d'uso ammesse

- sono generalmente ammesse le attività compatibili con la zona agricola E1;
- sono consentite altre funzioni comprendenti attività turistico-ricettive, maneggio con funzione ludico-ricreativa, attività complementari quali la vendita di oggettistica specializzata, la manutenzione delle attrezzature e simili.
- nell'ambito del complesso agriturismo integrato, è consentito ricavare l'abitazione del proprietario/conduttore nel limite massimo di 600mc, compresi nelle potenzialità edificatorie complessive.

##### 4.2 Modalità attuative

E' obbligatorio un progetto unitario esteso all'intero ambito indicato nelle planimetrie del PI che riduca al minimo l'impatto paesaggistico dei nuovi volumi anche in relazione alla tutela del Cordano e da realizzarsi nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: non superiore al 5% riferito all'intero ambito;
- altezza massima: non superiore a 4 metri misurati alla gronda, con possibile eccezione per il 10% del volume ammissibile che potrà avere un'altezza fino a 6,0m se finalizzato al rispetto delle direttive progettuali.
- sono vietati volumi interrati a una distanza superiore a 20 m dalla strada;
- dovranno essere garantite superfici da destinare a parcheggio inerbito in misura almeno equivalente a un posto auto per ciascun cavallo adulto (o box corrispondente) mediamente presente;

##### 4.3 Direttive progettuali:

Organizzazione degli spazi: nello schema allegato sono indicate tre fasce con le seguenti funzioni:

fascia A):

vi debbono essere localizzati i fabbricati comprendenti l'abitazione del proprietario/custode, le attrezzature turistico-ricettive e quelle accessorie;

fascia B):

vi possono essere localizzati i box per cavalli, gli annessi rustici, gli impianti tecnologici, le eventuali coperture mobili;

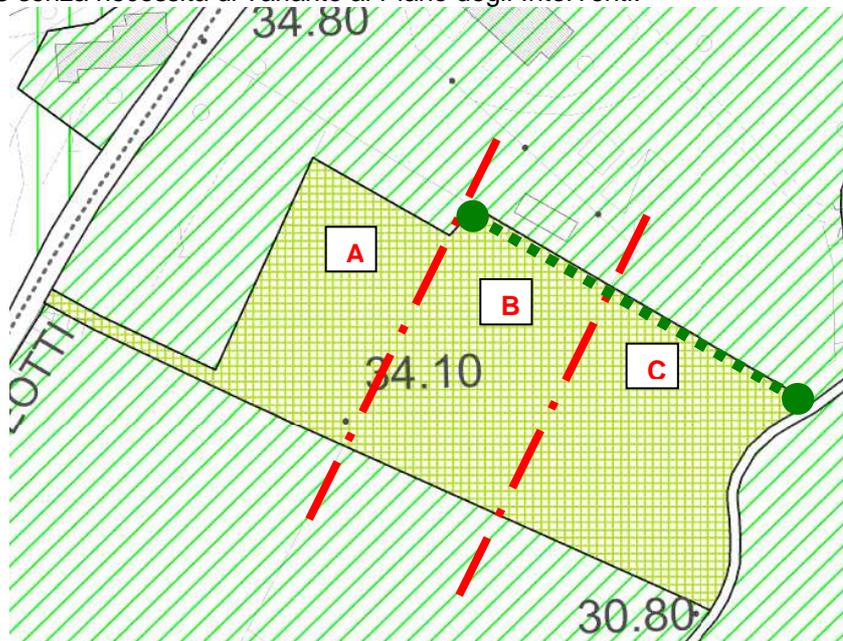
fascia C):

è utilizzabile solo per i percorsi di addestramento e i recinti all'aperto; può essere localizzata la concimaia previa verifica che non intervengano interferenze negative con il rio Cordano.

La tipologia edilizia dovrà ispirarsi a quelle dei tradizionali edifici rurali così come l'impiego dei materiali di costruzione, al fine di integrarsi armoniosamente con il paesaggio circostante: in tale contesto si giustifica l'opportunità di conseguire un'altezza fino a 6,0m per il 10% del volume ammesso.

c) area verde: dal rio Cordano dovrà essere conservata una fascia verde di profondità non inferiore a 15,0m; è da favorirsi la realizzazione di una fitta fascia alberata in corrispondenza del confine est a protezione delle limitrofe abitazioni.

4.4 Il recepimento di eventuali prescrizioni da parte delle Autorità preposte integrerà le direttive di cui al punto 4.3 senza necessità di variante al Piano degli Interventi.



#### Art. 24. ZONE D4 DESTINATE AD ATTIVITÀ AGROINDUSTRIALI

1. Comprende porzioni di territorio da destinare ad attività di tipo agro-industriale connesse alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli relativi al settore vitivinicolo e dell'imbottigliamento delle bevande: sono esclusi mangimifici e attività connesse alla lavorazione della carne, attività di raffinazione e simili.

2. Per ciascuna attività da insediare dovranno essere dettagliatamente illustrate le fasi di lavorazione prevista, evidenziandone eventuali fattori inquinanti con particolare riferimento a:

- emissioni nell'atmosfera e rapporto con venti dominanti ed insediamenti residenziali esistenti o previsti;
- scarichi liquidi e solidi e modalità di smaltimento;
- entità e tipologia del traffico previsto.

3. In questa zona il P.I. si attua mediante piano urbanistico attuativo unitario esteso all'intera zona nel rispetto dei seguenti parametri edificatori e prescrizioni:

### Corpo di fabbrica a)

- destinazione d'uso: attività di lavorazione, confezionamento, stoccaggio e relativi uffici e laboratori;
- superficie coperta max: 5.000mq;
- H max. fuori terra della fronte: 8,50 ml fatte salve diverse altezze, mai comunque superiori a 14ml, per opere accessorie ed impianti tecnologici necessari all'attività agroindustriale (cisterne, serbatoi, ecc. ) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 30% dell'intera superficie coperta e per le quali siano dettagliatamente descritte le ragioni igienico-sanitarie che ne impediscono il parziale interrimento: in questo caso è richiesta la presentazione di apposito elaborato grafico illustrativo degli impatti visivi conseguenti all'intervento, fermo stante che tali impianti dovranno essere ricompresi nella sagoma del fabbricato.

### Corpo di fabbrica b)

- destinazione d'uso: uffici e laboratori, spazi espositivi e per degustazione, spazi museali, foresteria, alloggio per il custode/proprietario;
- volume max. complessivo 6.000mc così ripartito:
 

- uffici e laboratori (minimo):	1.800mc
- spazio vendita, enoteca, museo del vino (max):	1.800mc
- foresteria a servizio del personale/clienti(max.)	1.800mc
- alloggio proprietario/custode (max.):	600mc
- altezza massima della fronte: 8,5 ml;
- copertura
 

l'andamento della copertura del fabbricato "B" deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo o a padiglione, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale e comprese tra il 28% e il 40%; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza; il materiale di copertura sarà in coppi o tegole di tipo tradizionale; le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico in rame o metallo verniciato nella gamma dei bruni;

### Per entrambi i corpi di fabbrica:

- distacco tra edifici : non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 15 ml. o in aderenza;
- distacco dai confini: 10m o inferiore previo accordo tra confinanti;
- distanza minima dal ciglio stradale : 30 ml;
- volumi interrati: non costituiscono superficie coperta né volume urbanistico ai fini delle presenti norme se sottostanti agli edifici previsti; diversamente vanno computati al 50%.

#### 4. Prescrizioni

Il piano urbanistico attuativo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti. In particolare il complesso edilizio sarà organizzato su due edifici principali, tra loro ortogonali e allineati secondo l'orientamento dei filari di vite delle aree circostanti; tali edifici, nel rispetto delle indicazioni di cui sopra, sono da collocarsi entro gli ambiti riportati nelle planimetrie di Piano ( con possibile modifica non superiore al 10% della superficie indicata per ciascun ambito) in modo tale da riproporre l'organizzazione planimetrica degli insediamenti rurali della zona che andranno "tipologicamente ricordati": in questo contesto l'edificio A) svolge la funzione produttiva (tipica degli annessi rustici) mentre al corpo B) sono riservate le funzioni di servizio (tipica del complesso residenziale);
- b) gli eventuali impianti eccedenti l'altezza di 8,50ml, nel rispetto delle condizioni stabilite dal precedente punto 3, dovranno essere opportunamente integrati nell'edificio principale suggerendo il richiamo tipologico delle "colombarie";
- c) dovrà essere previsto un unico accesso carraio da via Lonigo da collocarsi in prossimità di quello esistente rispettando le prescrizioni dell'Ente proprietario;
- d) le superfici a parcheggio, da piantumare adeguatamente, andranno collocate nello spazio compreso tra via Lonigo e complesso edilizio, ma saranno raggiungibili dall'unico accesso previsto (punto b);
- e) le aree non strettamente pertinenti al complesso edilizio e non riservate alla manovra degli automezzi, andranno sistemate a giardino o coltivate a vigneto o frutteto con funzione di mascheramento dell'insediamento stesso.

5. Standards urbanistici: la superficie da destinare a parcheggio e verde non può essere inferiore al 10% della s.t. per opere di urbanizzazione primaria e al 10% della s.t. per opere di urbanizzazione secondaria. E' comunque obbligatoria, in quanto compresa nel perimetro del piano attuativo, la previsione dell'area a parco mentre la superficie a parcheggio potrà essere conferita nelle aree a parcheggio indicate dal Comune tra quelle individuate nelle tavole di P.I.

### **Art. 25. ZONE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

1. Le zone di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo produttivo per i quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone prevalentemente residenziali o in quanto contesti di prima industrializzazione ormai conglobate nel tessuto commerciale/direzionale è da favorirsi la riqualificazione nel rispetto delle direttive di cui all'art. 71.6.a del PTCP, anche quando comprenda il trasferimento delle attività produttive insediate.

2. Gli interventi di riqualificazione e riconversione sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo nel rispetto delle direttive e prescrizioni di seguito precisate per ciascun ambito.

3. Zona di ristrutturazione commerciale/direzionale (Località Olmo) contrassegnata con il n. 1 nelle tavole del PI, assimilata alla zona D3.1 per quanto non diversamente disciplinato dalle seguenti specifiche disposizioni.

- modalità attuative: tramite PUA con previsioni planivolumetriche; nella convenzione del PUA saranno espressamente indicate le opere da realizzare o le corrispondenti risorse acquisite dal Comune per la loro realizzazione in conformità agli indirizzi di cui all'art. 45 delle NT del PAT secondo i criteri approvati dal Comune o in attuazione di accordi intervenuti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004; potranno essere scomutate soltanto le eventuali ulteriori opere che si rendessero necessarie per l'adeguamento a dispositivi normativi di legge in relazione al maggior carico urbanistico previsto dal PI. Qualora l'intervento di trasformazione previsto comportasse un potenziale impatto ambientale negativo, le risorse acquisite nell'ambito della perequazione-compensazione urbanistica, dovranno garantire la

contestualità degli interventi previsti con gli interventi di mitigazione (art. 40 delle NT del PAT) e compensazione (anche se ricadenti in ambito rurale);

- la riqualificazione dell'area con l'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali, deve portare ad un complesso edilizio architettonicamente di pregio anche in relazione alle limitrofe aree di interesse naturalistico (roggia Poletto), alle permanenze storiche (antica viabilità, Palazzo Rosso) e ai flussi di traffico indotti: la dotazione di aree a servizio potrà essere collocata all'interno della limitrofa area di espansione qualora ricomprese in un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un'adeguata fascia di mitigazione a protezione sia del complesso del Palazzo Rosso a nord, sia del quartiere residenziale ad est (in comune di Creazzo).
- La potenzialità edificatoria, fino ad un massimo di 25.000mq di s.l.p. complessivi, potrà comprendere le seguenti destinazioni d'uso:
  - I. commerciali nei seguenti limiti:
    - commerciali all'ingrosso o non specificatamente disciplinate dalla programmazione di settore (LR15/2004);
    - esercizi di vicinato;
    - medie strutture di vendita nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art.14 della L.R. 15/'04;
  - II. ricettivo-turistiche e pubblici esercizi nei limiti della programmazione comunale di settore;
  - III. direzionali in genere;
  - IV. artigianali di servizio o di produzione con superficie lorda di pavimento non superiore a 1000mq per ciascuna attività artigianale. Non sono comunque ammesse nuove attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs n. 334/'99;
  - V. residenziale, da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, fino ad un massimo di 1000 mq di s.l.p. complessivi per l'ambito.
  - VI. grandi strutture di vendita, comunque organizzate (parco o centro commerciali), fino ad un massimo di 15.000mq di superficie di vendita nel rispetto dei criteri di programmazione di settore e delle direttive del PTCP, recependo e sviluppando le direttive progettuali contenute nei capitoli dei seguenti elaborati trasmessi al Comune (prot n. 2541 del 10.02.2010), che ne costituiranno specifico allegato:
    - a) Verifica della compatibilità ambientale:
      1. Condizioni di coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto dell'insediamento;
      2. Condizioni di coerenza rispetto all'inquinamento acustico derivante dalle emissioni di traffico veicolare;
      3. Condizioni di coerenza rispetto allo stato di qualità dell'aria ed ai fattori di emissione;
      4. Condizioni di coerenza rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomorfologia.
    - b) Verifica della compatibilità insediativa e della qualità progettuale ed architettonica:

Qualità progettuali ed architettoniche dell'intervento

      6. Considerazioni;
      7. Valutazione di opere di mitigazione e compensazione;
      8. Interventi di mitigazione;
      9. Valutazione degli standard urbanistici di progetto;
      10. Valutazione degli elementi di arredo urbano;
      11. valutazione di sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili
    - c) Verifica della componente relazionale:
      2. Inquadramento territoriale;
      3. Descrizione ed analisi viabilità esistente;
      4. Progetti infrastrutturali futuri;
      5. Flussi indotti e futuri;

6. Verifiche analitiche.

VII. altezza massima dei fabbricati: 10,50 ml aumentabili fino a 15,00 m per le porzioni ospitanti ai piani superiori specifiche funzioni che necessitano di particolari altezze (palestre, sale riunioni, ecc.).

- Poiché la zona di riqualificazione e riconversione è parzialmente interessata dalle aree di danno e di attenzione, come definite dal D.M. 9.5.2001, descritte nell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) allegato al PAT, nel PUA dovranno essere espressamente indicate ed autorizzate le opere necessarie a rendere compatibili le funzioni ammesse.

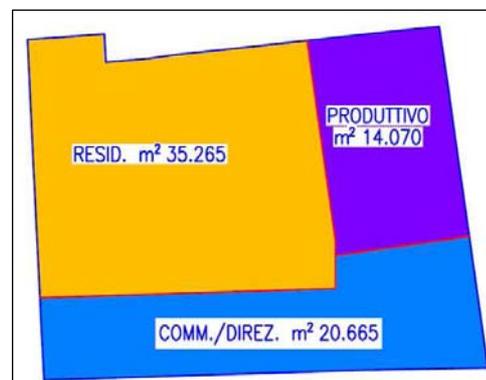
4. Zona di ristrutturazione mista (Tavernelle est "ex Dalli Cani") contrassegnata con il n. 2 nelle tavole del PI.

- modalità attuative: con Programma Integrato unitario, secondo quanto stabilito dall'accordo già sottoscritto tra soggetti pubblici e privati;
- La riqualificazione dell'area dovrà dare l'opportunità di perseguire i seguenti obiettivi:
  - o rafforzamento dell'asse di via Giovanni XXIII come cerniera urbana dotata di adeguati servizi e con funzioni prevalentemente residenziali mediante la realizzazione di un'adeguata fascia di servizi ove saranno collocati almeno gli standard secondari residenziali e parte di quelli commerciali e direzionali, come indicato con colore verde nello schema allegato;
  - o riqualificazione del fronte lungo la SR11 con l'insediamento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali e riordino della viabilità prevedendo un unico accesso viario regolamentato tramite rotonda da localizzarsi in accordo con il Comune e l'Ente proprietario secondo quanto indicato nello schema allegato o, in alternativa, in corrispondenza dell'incrocio con via papa Giovanni XXIII ;
  - o completamento del fronte est in adiacenza all'attuale zona produttiva con l'insediamento di funzioni prevalentemente produttive, commerciali e direzionali adeguatamente separate dal quartiere residenziale al fine di evitare qualsiasi interferenza negativa.



- I parametri edificatori sono stabiliti secondo la seguente ripartizione:

- Porzione residenziale (e funzioni compatibili) = 50% delle superficie territoriale con una densità territoriale non superiore a 1,6mc/mq, da localizzarsi secondo lo schema allegato; è assimilata alla zona C2.2;
- Porzione commerciale/direzionale e funzioni compatibili = 30% della superficie territoriale con un rapporto di copertura territoriale non superiore al 60% ; è assimilata alla zona D3.1;
- Porzione per attività artigianali e di servizio alla produzione = 20% della superficie territoriale con un rapporto di copertura territoriale non superiore al 60%; è assimilata alla zona D2.



5. Zona di ristrutturazione residenziale (Valmarana) contrassegnata con il n. 3 nelle tavole del PI, assimilata alla zona C2.1 per quanto non diversamente disciplinato dalle seguenti specifiche disposizioni.

- modalità attuative: tramite PUA con previsioni planivolumetriche;
- lo schema di convenzione del PUA dovrà recepire quanto previsto nell'atto sottoscritto ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 (Atto unilaterale d'obbligo– prot. n. 8167 del 16.04.2008) a garanzia del trasferimento dell'attività produttiva in essere entro il periodo di validità del piano attuativo: qualora nell'ambito di validità del PUA la demolizione del volume produttivo non risultasse contestuale alla realizzazione dei volumi residenziali, dovrà essere prevista idonea polizza fideiussoria a garanzia della completa attuazione degli interventi;
- volumetrie ammesse: la riconversione della volumetria esistente in residenza, integrata con le eventuali potenzialità edificatorie acquisite determina una potenzialità edificatoria di 6.675 mc conseguendo una densità territoriale comunque non superiore a 0,5 mc/mq; il PUA potrà prevedere un'ulteriore volumetria fino a 525 mc. purchè in recepimento dei criteri perequativi stabiliti dal Comune;
- la tipologia edilizia dovrà risultare tipologicamente coerente con quella tradizionale della collina con altezza massima limitata a due piani fuori terra;
- deve essere prevista la realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici lungo strada, a servizio del centro storico, integrativa della dotazione di standard a parcheggio primario, secondo lo schema allegato:



**Art. 26. Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA` AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE**

1. Il territorio agricolo (ZTO E) è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e dalle presenti norme.

2. La zona agricola del Comune di Altavilla è suddivisa nelle seguenti sottozone:

E1: area agricola che, per le particolari conformazione geo-morfologica, localizzazione e integrità, assume rilevante importanza al fine della tutela ambientale e paesaggistica. La porzione collinare è boscata e/o con colture di pregio (vite a DOC); la porzione di pianura comprende l'area fragile caratterizzata dalle risorgive.

E1.1: comprende un ambito collinare boscato di grandi dimensioni, omogeneo, con presenza sporadica di edificazione, relitti di cave e miniere, rimboschimenti spontanei, boschi anche mal condotti; vi è la presenza di modeste acque sorgive, cavità carsiche e i versanti hanno microclimi diversi.

E2.1: area agricola di valle importante per la funzione agricolo - produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole vitali, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro.

E2.2: area agricola di collina o di pianura importante per la funzione agricolo-produttiva per la presenza di aziende agricole vitali.

E3: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e dalla presenza di preesistenze insediative, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli - produttivi e per scopi residenziali.

3. Fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle schede puntuali, sugli edifici esistenti che non rivestono interesse ambientale sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione parziale e totale. Le modalità edificatorie nelle diverse sottozone sono riassunte nella seguente tabella sinottica:

Zona	Interventi su edifici esistenti in zona agricola	residenza		Annessi	Art.4 LR 24 edifici non più funzionali	Art.10 LR 24 edifici di pregio	Modesti Fabbricati in legno
		Ampliamenti	Nuova edificazione				
<b>E1</b> <b>E1.1</b>	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione.	Fino a 800 mc comprensivi esistente. Ampliamento fino a 200 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4 <sup>lett.a</sup> )	NO	Nuovi annessi da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.48 7ter a.3) fino ad un massimo di 200mq di s.l.p. per ciascun fondo	Ammesso recupero previa schedatur a puntuale	Ammesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale	Ammessi in conformità al prontuario senza piano aziendale
<b>E2.1</b>	Manutenzione	Fino a 800	Ammessa	Nuovi	Ammesso	Ammesso	Ammessi

<b>E2.2</b>	ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione	mc comprensivi esistente. Ampliamento fino a 200 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4 <sup>lett.a</sup> )	da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4 <sup>lett.b</sup> ) fino a 600 mc ampliabili di 100 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc	annessi da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.48 7 <sup>ter a.3</sup> )	recupero previa schedatur a puntuale	l'intervento in conformità alla scheda puntuale	in conformità al prontuario senza piano aziendale
<b>E3</b>	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione	Fino a 800 mc comprensivi esistente. Ampliamento fino a 200 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4 <sup>lett.a</sup> )	Ammessa da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.44 4 <sup>lett.b</sup> ) fino a 600 mc ampliabili di 100 mc per addetto o familiare per un max di 1200 mc	SI a nuovi annessi da parte di imprenditore agricolo con piano aziendale (art.48 7 <sup>ter a.3</sup> )	Ammesso recupero previa schedatur a puntuale	Ammesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale	Ammessi in conformità al prontuario senza piano aziendale

#### 4. Parametri edilizi

- a) **Calcolo del volume** e della superficie lorda di pavimento: nel calcolo del volume consentito non vengono computate le parti interrato di locali con destinazioni d'uso accessorie. Nel caso di realizzazione degli annessi rustici si applica il parametro relativo alla superficie lorda di pavimento riferita a tutti i piani entro e fuori terra.
- b) **Distacco tra fabbricati**
- b.1. distacco tra fabbricati residenziali: non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml, o in aderenza;
  - b.2. distacco tra annessi rustici: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 12 ml riducibili a 6,ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola;
  - b.3. distacco tra annessi rustici (esclusi allevamenti) e abitazioni: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 12,0 ml, comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile. Nel caso in cui l'annesso rustico sia adibito ad allevamento non strettamente connesso al consumo familiare, il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà non sarà inferiore a 25 ml. e a 50 ml da quelli di altra proprietà;
  - b.4. distacco tra fabbricati di allevamenti zootecnici intensivi: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 12,0 ml riducibili a 6 ml per allevamenti avicunicoli e simili; si richiama la disciplina di alla LR 11/2004, atto di indirizzo art. 50 lettera d) e DGRV n. 856 del 15.5.2012; il distacco dalla residenza della stessa proprietà non dovrà essere inferiore a 25 ml.
- c) **Distanza dai confini**
- c.1. distanza dai confini per le residenze: non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti, regolarmente trascritto e registrato;

- c.2. distanza dai confini per gli annessi rustici: non minore di 5ml salvo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto; qualora l'annesso rustico ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza minima di 20 ml;
- c.3. distanza dai confini per gli allevamenti intensivi: si richiama la disciplina di cui alla LR 11/2004, atto di indirizzo art. 50 lettera d) e DGRV n. 856 del 15.5.2012.

- d) **Distanza dalle strade:** in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art.4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

A= autostrade B= extraurbane principali C= extraurbane secondarie D= urbane di scorrimento E= urbane di quartiere F= locali	A	B	C	D	E	F
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	20 m*
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	10 m	5 m

\* 10 m per le strade vicinali

Per gli allevamenti intensivi zootecnici è prescritta una distanza minima di 50 ml; per gli allevamenti intensivi suinicoli e avicunicoli è prescritta una distanza minima di 100 ml.

- e) **altezza del fabbricato:**

- *altezza massima dei fabbricati residenziali:* 9,5 ml; altezza massima della fronte: 8,5 ml; sono fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti; per fabbricati non residenziali è ammessa un'altezza massima non superiore a 7,50 ml fatte salve esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, cisterne, ecc).

5. Le modalità di intervento in zona agricola sono precisate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale nel rispetto dei seguenti indirizzi:

### 5.1 Edifici residenziali

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico. Nella realizzazione dei fabbricati e delle altre opere edilizie (murature, strade di accesso ecc.) deve essere salvaguardato, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno evitando le alterazioni non strettamente necessarie. Nella realizzazione degli edifici residenziali si dovranno rispettare, inoltre, le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo anche ai fini del risparmio energetico;
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione;
- il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi tradizionali o simili;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- la cornice di gronda dovrà uniformarsi alle misure tradizionali della zona;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;

- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse;
- sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato se visibili esternamente;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono preferibilmente essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra o da altre tipologie tradizionali della zona;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo;
- porticati: riconosciuta la valenza paesaggistica e culturale del porticato in area agricola (dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie, di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario), ne va favorita la realizzazione.

## 5.2. Strutture agricolo-produttive e annessi rustici

Le nuove strutture agricolo-produttive, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico. Nella realizzazione dei fabbricati e delle altre opere edilizie (murature, strade di accesso ecc.) deve essere salvaguardato, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno evitando le alterazioni non strettamente necessarie. Nella realizzazione delle strutture agricolo-produttive e annessi rustici si dovranno rispettare, inoltre, le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo;
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione; possono essere ammesse coperture piane soltanto nel caso di coperture integralmente verdi;
- il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi tradizionali o simili, o tetto verde;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse;
- tutti i fabbricati devono preferibilmente essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra o da altre tipologie tradizionali della zona (legno e muratura, misto pietra e mattoni ecc.);
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo;
- porticati: riconosciuta la valenza paesaggistica e culturale del porticato in area agricola (dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie, di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario), ne va favorita la realizzazione.

## 5.3 Manufatti modesti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04)

5.3.1 La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, è sempre ammessa nelle zone agricole, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.

- Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno e per la copertura; può essere ammessa il rivestimento di copertura in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale;
- Dimensioni: superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2.40m;
- Distacchi:
  - o 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
  - o 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale previo nulla osta dell'Ulss;
- Localizzazione: è ammessa la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.

**6 Allevamenti intensivi e industriali:** per quelli esistenti si richiama la disciplina di cui alla LR 11/2004, atto di indirizzo art. 50 lettera d) e DGRV n. 856 del 15.5.2012

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, in ogni caso esclusa per le zone E1 ed E1.1, ferme stante le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del Consiglio Comunale che valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio che saranno descritti negli elaborati tecnico-agronomico e agronomico-urbanistico di cui alla citata deliberazione regionale.

A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 mc qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

### **7. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**

Per i fabbricati contrassegnati con la lettera A) sono consentite, inoltre, destinazioni d'uso di tipo ricettivo turistico (bar, trattorie e simili) in quanto interpretano correttamente una tradizionale funzione dell'area collinare: conseguentemente è ammesso un incremento della superficie lorda di pavimento da destinare a tali attività non superiore a 100 mq per ciascun fabbricato, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'altezza non potrà superare quella dei volumi esistenti;
- le modalità costruttive saranno analoghe a quelle stabilite per le zone agricole e dovranno essere rimosse baracche e simili costruzioni precarie;
- dovrà essere prevista una dotazione di aree a parcheggio di uso pubblico non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento dell'attività ricettiva: tale area andrà opportunamente pavimentata con materiali non impermeabili e arborata con almeno una essenza arborea ad alto fusto e foglia caduca ogni 40mq.

Per gli altri annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo individuati nelle tavole di piano, si applicano le specifiche condizioni precisate nelle schede di cui all'allegato n. 4

*Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene meno la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di intervento e nel fondo di riferimento alla data di adozione del PAT, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.*

### **8. Serre**

La realizzazione di serre è ammessa nei limiti e con le modalità di cui alla DGRV 172 del 3.02.2010 e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

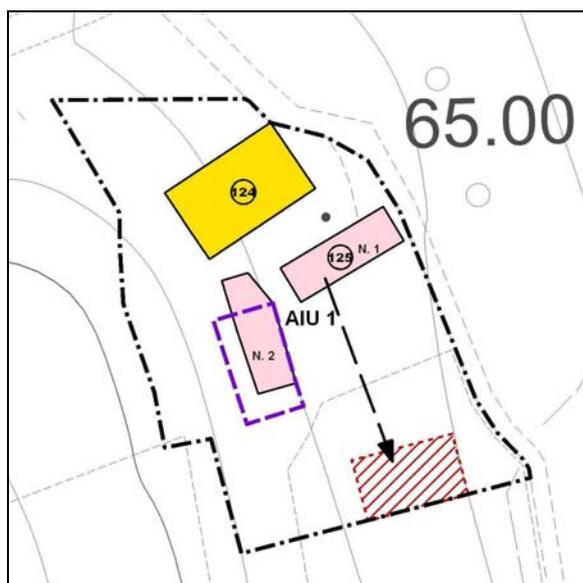
- a. in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato A DGRV 172/2010;
- b. le serre fisse permanenti in riferimento alla citata tabella 2 sono ammesse nelle zone agricole E.2, E.3 con esclusione delle aree della rete ecologica indicate nella tavola 13.1.2;

- c. le serre fisse permanenti di cui all'art. 9 della LR 19/99 e in riferimento alla citata tabella 2, sono ammesse nelle zone agricole E.3 con esclusione delle aree della rete ecologica indicate nella tavola 13.1.2

## 9. Riordino insediativo

9.1 Nell'ambito agricolo indicato nelle planimetrie di Piano (località Casolin) con il **n. 1**, gli interventi ammessi nell'area agricola sono assoggettati a progettazione unitaria, realizzabile si più stralci funzionali, finalizzata al più generale riordino insediativi nel rispetto delle seguenti direttive:

- per l'edificio di cui alla schedatura puntuale n. 124 sono ammessi gli interventi descritti nel rispetto della specifica disciplina;
- per l'edificio n. 1 (scheda n. 125) è ammessa la demolizione e ricostruzione all'interno del sedime indicato al fine di liberare lo spazio antistante l'edificio principale: la tipologia edilizia sarà quella ammessa nelle zone agricole ma con altezza limitata a due piani fuori terra. La volumetria non potrà superare quella esistente, eventualmente incrementata nei limiti di cui all'art. 44 della LR11 e di altre disposizioni di legge, in quanto applicabili;
- per l'edificio n. 2, annesso non più funzionale alla conduzione del fondo, è ammessa la sostituzione edilizia, senza incremento di volume, nell'ambito indicato e nel rispetto della tipologia prevista per le zone agricole ma con altezza limitata a due piani fuori terra al fine di non interferire visivamente con l'edificio principale.
- Il complesso degli interventi deve essere preventivamente assoggettato a valutazione di incidenza in conformità a quanto stabilito dall'art. 32, comma 3.4.

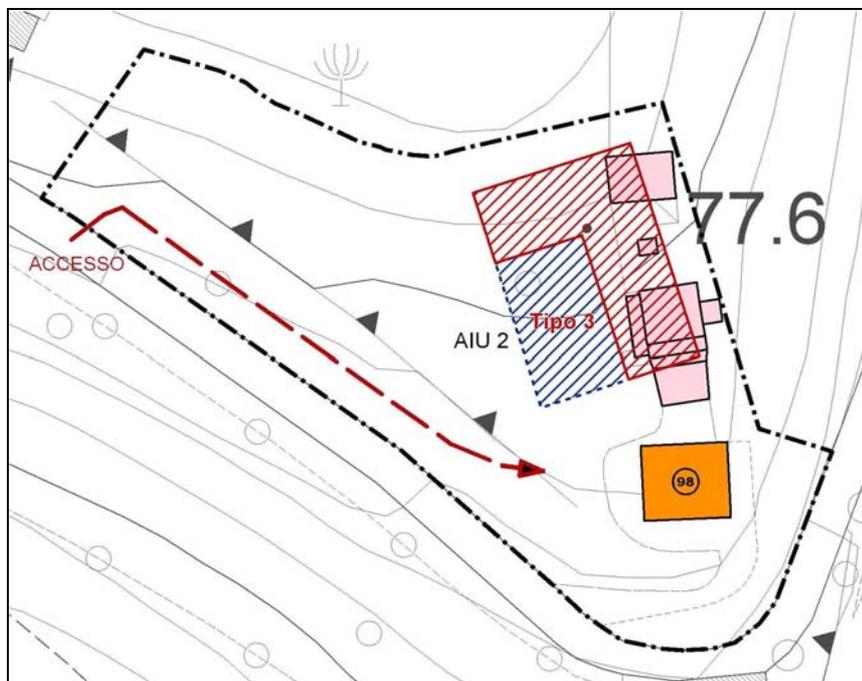


9.2 Nell'ambito agricolo indicato nelle planimetrie di Piano con il **n. 2**, gli interventi ammessi nel rispetto della disciplina di zona, sono assoggettati ad un Piano di Recupero a causa delle condizioni di degrado finalizzato al più generale riordino insediativo secondo le seguenti direttive:

- la volumetria non potrà superare quella esistente, eventualmente incrementata nei limiti di cui all'art. 44 della LR11 e di altre disposizioni di legge, in quanto applicabili alla zona agricola;
- per l'edificio di cui alla schedatura puntuale n. 98 sono ammessi gli interventi descritti nella scheda e nel rispetto della specifica disciplina: oltre alla residenza possono essere insediate funzioni direzionali o di rappresentanza purchè volte a tutelare e a valorizzare l'edificio principale; indipendentemente dal Piano di Recupero possono essere attuati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione interna.
- per gli altri volumi sia residenziali che accessori (non più funzionali alla conduzione del fondo) è ammessa la demolizione e ricostruzione/ricomposizione all'interno del sedime indicato : la tipologia edilizia sarà quella ammessa nelle zone agricole ma con altezza

limitata a due piani fuori terra misurati in corrispondenza dello spigolo più a monte di ciascuna unità edilizia; la destinazione ammessa è quella residenziale; è ammessa la realizzazione di un volume interrato (con destinazione d'uso autorimessa, vani accessori) all'interno della sagoma indicata (AU tipo 3);

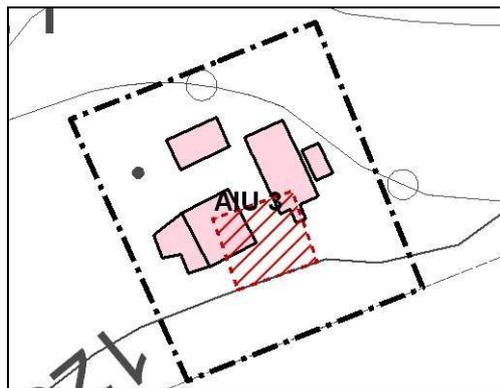
- sulle parti non edificabili ricadenti nell'ambito di intervento possono essere effettuate opere di rimodellazioni del terreno, ricomposizione ambientale e regimentazione idraulica.
- l'attuale accesso carraio (che potrà diventare pedonale e via di fuga d'emergenza) dovrà essere sostituito con un nuovo accesso carraio in modo da garantire un'intersezione più sicura con via XXV Aprile nella posizione indicata in planimetria. Data l'inadeguatezza e pericolosità dell'attuale accesso, il nuovo potrà essere autorizzato e realizzato anche prima della presentazione e approvazione del PdR, per consentire l'ingresso al lotto delle attrezzature e dei mezzi d'opera necessari per le preventive indagini geotecniche e per le necessarie manutenzioni ordinarie e straordinarie del fabbricato principale esistente.
- il PdR deve essere preventivamente assoggettato a valutazione di incidenza in conformità a quanto stabilito dall'art. 32, comma 3.4. e agli altri pareri di legge.



9.3 Nell'ambito agricolo indicato nelle planimetrie di Piano con il **n. 3**, nel rispetto della disciplina di zona è ammessa la ricomposizione dei volumi accessori legittimi esistenti entro la sagoma indicata nello schema seguente e nel rispetto delle seguenti direttive:

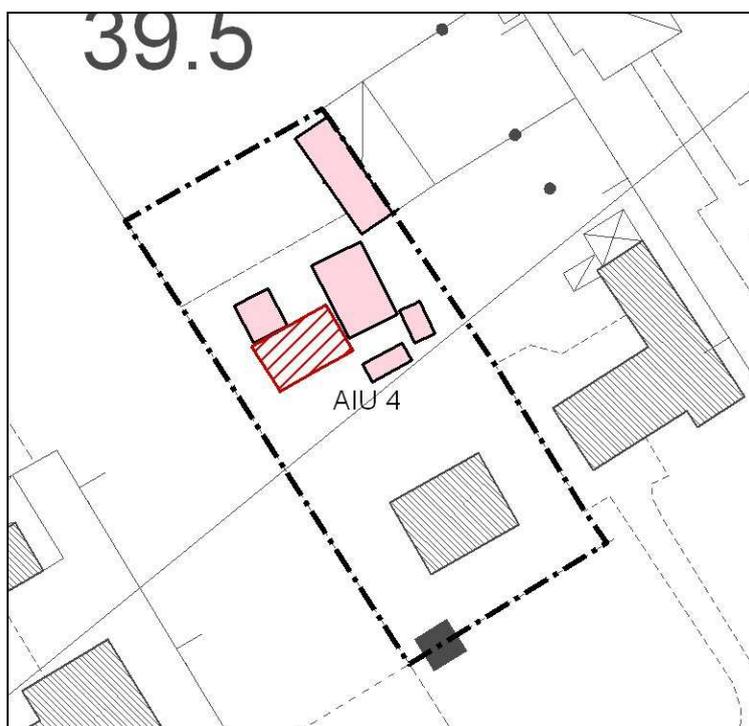
- destinazione d'uso: annessi rustici;
- altezza massima (in gronda): 3,5 ml;
- SC massima: 100 mq, l'eventuale ulteriore Superficie Lorda di Pavimento esistente potrà essere ricavata unicamente in vani interrati, realizzati entro il sedime della superficie coperta;
- tipologia: analoga a quella dei fabbricati rurali tradizionali.

Il complesso degli interventi deve essere preventivamente assoggettato a valutazione di incidenza in conformità a quanto stabilito dall'art. 32, comma 3.4.



9.4 Nell'ambito agricolo indicato nelle planimetrie di Piano (via Creazzo), nel rispetto della disciplina di zona è ammessa la ricomposizione dei volumi accessori legittimi esistenti entro la sagoma indicata nello schema seguente e nel rispetto delle seguenti direttive:

- destinazione d'uso: annessi agricoli;
- altezza massima (in gronda): 3,5 ml.



## Art. 27. ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE: NORME COMUNI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di uso pubblico.

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

a) aree per l'istruzione

1. asilo nido;
2. scuola materna;
3. scuola elementare;
4. scuola media inferiore - biblioteca;
7. struttura post-universitaria;

b) attrezzature di interesse comune

9. chiesa;
10. centro parrocchiale e sociale, sala riunioni;
15. biblioteca
18. sale riunioni, mostre, ecc
27. casa per anziani;
28. attrezzatura socio-sanitaria;
35. centro medico
36. cimitero
37. municipio, sala riunioni;
39. uffici pubblici in genere;
63. impianti idrici;
65. impianti tecnologici elettrici;
71. ecocentro;
72. magazzino comunale;
- 80-73. impianti ferroviari e stazione ferroviaria;**
78. servizi alla produzione;
- 80. servizi autostradali**

c) aree attrezzate a verde, parco, sport

82. area gioco bambini;
83. giardino pubblico di quartiere attrezzato;
84. impianti sportivi di base;
86. parco urbano;
87. campo da golf;
90. maneggio;
- 93. 81 verde di arredo;**

d) parcheggi

95. aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

3. Le aree già destinate a verde pubblico nel previgente PRG e ricomprese in area agricola nel PI, potranno essere confermate come parchi rurali ove sia garantita, anche con convenzione pubblico/privata, la fruizione da parte della cittadinanza: la sottrazione della SAU ai fini del dimensionamento del Piano, riguarderà le sole superfici destinate a fruizione pubblica.

4. Per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare i servizi, il PI adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone quando ne sia prevista l'attuazione diretta o di stabilirne la quantità e le caratteristiche (criteri organizzativi, localizzazione, tipologia...) demandandone la concreta localizzazione in sede di piano urbanistico attuativo. Il fabbisogno di aree a servizi potrà essere soddisfatto:

- con acquisizione di aree di proprietà pubblica;

- con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
  - con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici;
  - con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parcheggi, attrezzature religiose, parchi rurali ecc.), anche per effetto di convenzioni con il Comune.
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 rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: il relativo progetto nonché la convenzione che stabilisce le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono approvate dal Consiglio Comunale.
6. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico devono essere dotati, su area propria o su area concessa dagli Enti competenti, di rastrelliere fisse o mobili per la sosta delle biciclette, in numero adeguato alle necessità. Le rastrelliere devono consentire di assicurare la bicicletta con lucchetti e/o catene. Le strutture per la sosta possono essere opportunamente integrate con servizi di custodia, riparazione, noleggio e vendita di materiale ciclistico.
7. Il P.I. per garantire un adeguato livello prestazionale dei servizi, oltre al dimensionamento quantitativo degli stessi, provvederà a verificare la variazione degli indicatori di monitoraggio.

#### **Art. 28. AREE PER L'ISTRUZIONE**

1. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc. Nell'area contrassegnata con il n. 7 sono insediate attrezzature scolastiche non computabili come standards urbanistici.
2. Il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 30%; l'altezza massima è fissata in 8,50 ml fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche; per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per le zone residenziali di tipo B.
3. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza al suo sito ideale, dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.
4. Internamente alla recinzione, o in assenza al suo sito ideale, di attrezzature scolastiche della scuola dell'obbligo dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

#### **Art. 29. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale configurabili come attrezzature di urbanizzazione secondaria.
2. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 35%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 ml fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali di tipo "B".

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

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

#### 4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

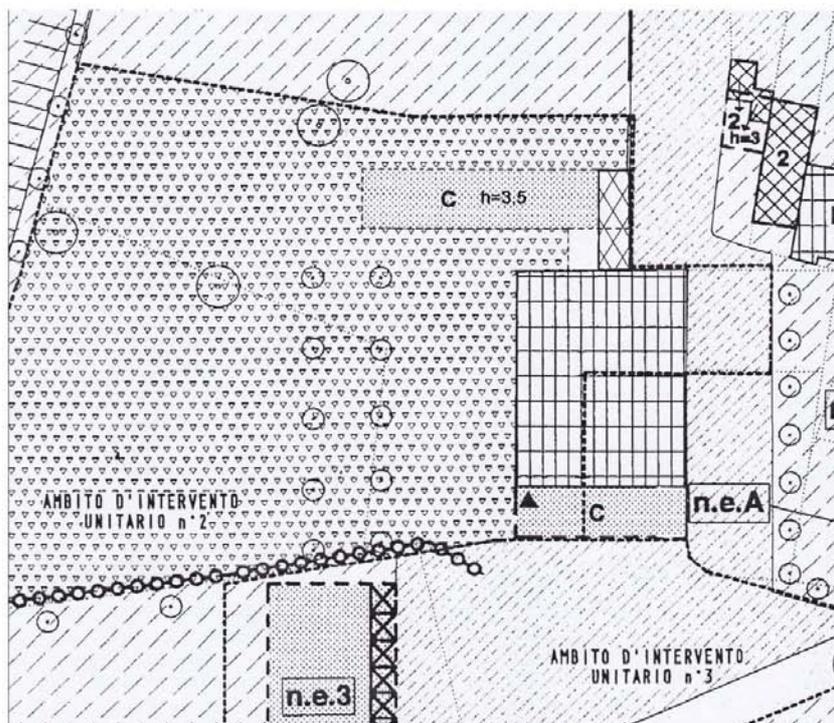
4.1 indicazioni particolari per l'**attività n. 35 (centro medico)**: per l'attività indicata nella tavola di Piano lungo via Vicenza, valgono i seguenti parametri:

- RCF : 40%;
- Distacco minimo da via Vicenza, per i volumi fuori terra, almeno 20 m;
- H max 13.50m; 15,50 m limitatamente ai volumi tecnici;
- Dotazione di aree di sosta: 1mq/mq di slp o minimo di 120 stalli;
- Gli interventi di ampliamento sono assoggettati a progettazione unitaria estesa all'intero ambito, assimilato a comparto urbanistico, prevedendo almeno un accesso su via Ticino.

4.2 indicazioni particolari per la funzione n. 15 **biblioteca**:

Gli interventi ammessi sono quelli riportati nell'allegata planimetria, fatte salve eventuali prescrizioni imposte dalle autorità competenti il cui recepimento non costituisce variante al PI.

**SCHEMA ORGANIZZATIVO**



**Principali dati stereometrici**

<b>Corpo principale</b>	
<b>Barchessa</b>	
Esistente:	Sup. 493 mq - Vol. 3205
Ampliamento (c):	Sup. 107 mq - Vol. 1331
<b>Totale:</b>	<b>Sup. 600 mq - Vol. 4536</b>
<b>Accessorio</b>	
Esistente:	Sup. 38 mq - Vol. 110 mc
Ampliamento (c):	Sup. 180 mq - Vol. 478 mc
<b>Totale:</b>	<b>Sup. 218 mq - Vol. 588 mc</b>



**Art. 30. AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE**

1. Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona .
2. In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali nonche` attrezzature ginniche relative ai "percorsi vita": gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonche` l'eventuale chiosco per il ristoro.
3. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio fino ad una superficie coperta non superiore al 3% dell'area, compresi i fabbricati esistenti; e` altresì consentita la realizzazione di un'abitazione per il custode nel limite di 500 mc e nel rispetto delle norme generali fissate per le zone residenziali di tipo "B1" ad eccezione dell'altezza che non dovrà essere superiore a m 6,50.
4. Nell'area riservata all'ampliamento del campo da Golf deve essere presentato un progetto di recupero ambientale esteso all'intera area nel quale siano precisati almeno:

- superfici da mantenere boscate, da sistemare a prato e posizionamento delle buche;
- individuazione delle essenze arboree di pregio;
- sentieri esistenti e da realizzare;
- eventuali recinzioni, precisandone caratteristiche e materiali, nonché punti di accesso;
- consistenza e destinazione d'uso di tutti i manufatti esistenti e previsti.

Sono fatte salve eventuali ulteriori specificazioni introdotte da Piano Ambientale relativo all'ambito di interesse naturalistico ed ambientale indicato all'interno della sottozona agricola E1.1.

5. Nell'area destinata a maneggio è consentito il recupero dei fabbricati esistenti da adibire ad attrezzature collegate all'attività sportivi-ricreativa (spogliatoi, sala riunioni, punto di ristoro, alloggi per i proprietari e i dipendenti e simili): su tali fabbricati, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo è altresì consentito l'ampliamento massimo del 10% del volume esistente alla data di approvazione del P.I. nel rispetto dei caratteri morfologici ed edilizi del territorio agricolo.

6. Nell'area contrassegnata con il n. 92 è consentita la realizzazione di strutture per il tiro con l'arco, per percorso vita ed altre attrezzature ricreative: eventuali fabbricati di supporto non potranno avere una superficie coperta superiore al 1% dell'area interessata e altezza max. non superiore a 4,5 ml.; per gli altri parametri si rimanda all'art. 18 delle presenti N.T.A.

7. Area contrassegnata con il n. 86 assoggettata a strumento urbanistico attuativo

7.1 Prima dell'approvazione del PUA progetto di comparto unitario sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli compresi e disciplinati nelle autorizzazioni per attività di cava già rilasciate e ancora efficaci.

7.2 Il Progetto unitario può essere sia di iniziativa privata che pubblica e dovrà essere finalizzato soprattutto al risanamento ambientale sia del laghetto che del versante della collina, al recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre che a rendere possibili le destinazioni previste dal P.I.

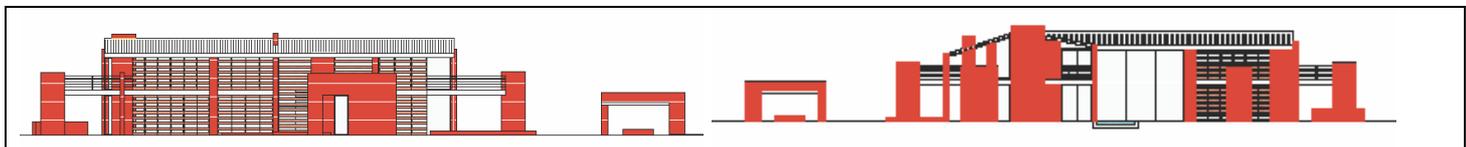
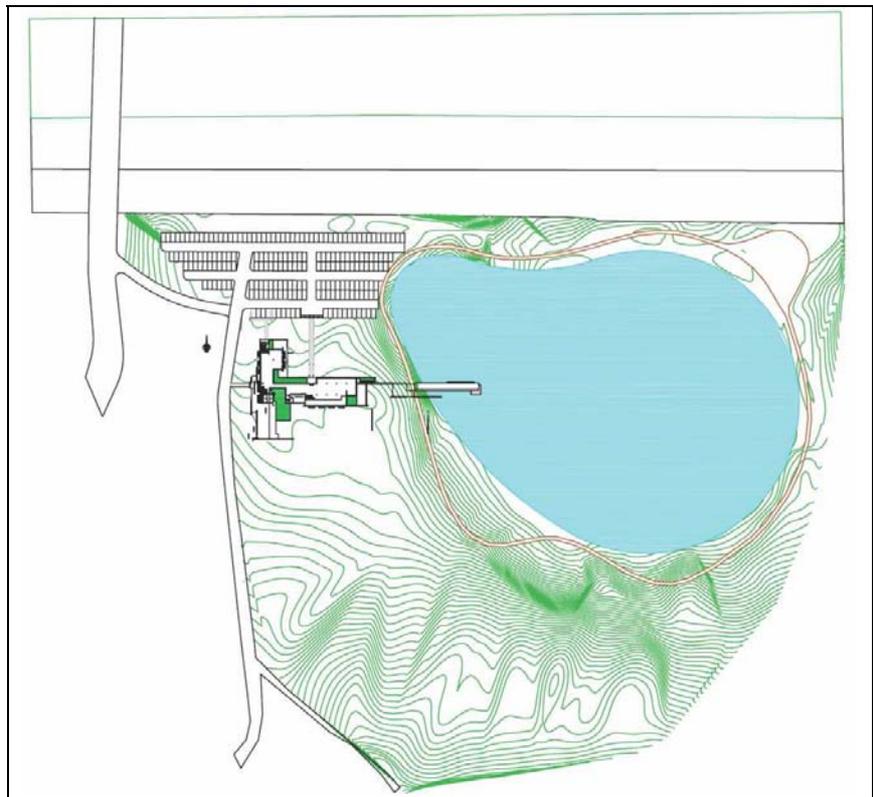
7.3 Destinazioni di zona e modalità di intervento: sono consentite opere ed impianti di interesse collettivo di carattere sportivo e ricreativo: in esse, pertanto, sono possibili tutte le iniziative di carattere sportivo ricreativo aperte alla generalità dei cittadini, quali: costituzione di parchi naturali o verde attrezzato, equitazione, percorsi attrezzati. In questo contesto è ammessa una volumetria massima di 5.000 mc e altezza non superiore a 6,5 m (compreso l'esistente) da destinare a strutture di supporto quali: impianti sportivi, bar trattoria e simili. L'organizzazione planivolumetrica dell'intervento è esemplificata nella planimetria sotto riportata che costituisce riferimento per la successiva progettazione architettonica. *Nel progetto unitario di cui al precedente punto 7.1 l'ambito costituito dal versante della collina a monte del collegamento ciclopedonale potrà conservare una connotazione rurale e potrà essere sistemato in modo da integrarsi con il territorio circostante, tipicamente agricolo-collinare.* Data la delicatezza del territorio su cui insistono è opportuno preferire quelle destinazioni che prevedono la ricostruzione di uno strato di terreno vegetale fertile, in grado di apporre un'azione di filtro e metabolizzazione per le sostanze che poi si depositano in superficie. In particolare, si dovrebbero definire le modalità tecniche del ripristino (spessore dello strato vegetale, pendenza dei declivi, eventuali impermeabilizzazioni...) e di conduzione dell'attività (tipo di colture, concimazioni, altri trattamenti possibili,...), tutto in funzione della protezione della falda idrica utilizzata a scopo potabile, ai sensi degli artt. 6 e 7 del dpr n. 236/1988. Nel predisporre tale modello di riutilizzo è necessario l'apporto di esperti in ambito idrogeologico e agronomico e il parere igienico-sanitario della competente ULSS.

7.4 Gli interventi possono essere sia di iniziativa pubblica che privata: in tale ultimo caso, dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune per disciplinare tempi e modalità di intervento e i criteri di gestione.

**VISTA A VOLO  
 D'UCCELLO DA NORD  
 OVEST**



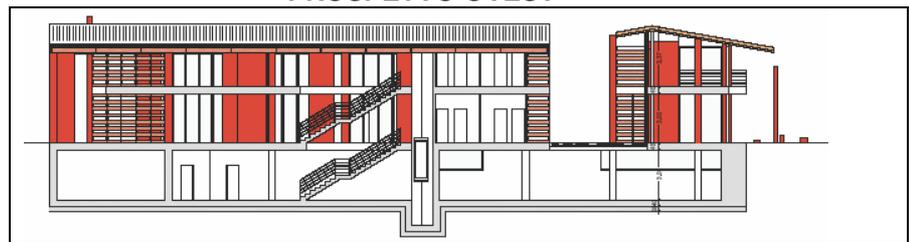
**PIANO TERRA CON  
 ESTERNI**



**PROSPETTO EST**

**PROSPETTO OVEST**

**SEZIONE**



8. Nelle aree verdi individuate internamente alle zone produttive possono essere realizzate attrezzature sportive e ricreative quali: bocciodromo, pista per automodelli, piste ludiche per

veicoli motorizzati e non (minimoto, quadricicli, skateboard...) pista di pattinaggio e simili nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dal presente articolo.

#### **Art. 31. PARCHEGGI**

1. Nelle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso comune.
2. Le aree a parcheggio privato di uso pubblico individuate nelle tavole di Piano che fossero a servizio di attività esistenti, concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo ad uso pubblico puo' cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

## **TITOLO QUARTO**

### **ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO**

#### **Art. 32. ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO<sup>1</sup>**

1. Nella tavole n. 13.1.V del P.I. sono indicate le fasce di rispetto e le zone di tutela derivanti da specifiche disposizioni di legge o da indicazioni del PAT. Gli interventi generalmente ammessi dalla disciplina di zona sono in ogni caso subordinati al rispetto delle seguenti disposizioni che risultano prevalenti.

#### **2. Fasce di rispetto**

2.1 Fascia di rispetto fluviale: all'interno della fascia di 10m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente, sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina di zona previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico ( U.P. Genio Civile di Vicenza o Consorzio - R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e s.m.i.).

Particolare attenzione dovrà essere rivolta allo scolo ferrovia Altavilla, interessato da una significativa modificazione del regime ideologico idraulico in quanto essendo posto tra il rilevato della ferrovia MI-VE e la strada provinciale Alte Montecchio-Vicenza, vi sono notevoli difficoltà per eseguire gli interventi di manutenzione periodica che ne garantiscono l'efficienza idraulica e pertanto si rende necessario la realizzazione di una fascia completamente libera da qualsiasi ostacolo (vedi cartelli pubblicitari) per permettere il transito dei mezzi meccanici consortili. Deve essere altresì garantita la salvaguardia dei fossi demaniali esistenti e dei fossi privati che svolgono, di fatto, una fondamentale funzione di scolo di pubblica utilità, con la costruzione di fasce di rispetto in edificabili: essi dovranno essere tenuti in manutenzione, non potranno essere eliminati, non dovranno essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione, non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza di futuri lavori.

2.2 Fascia di rispetto idraulico-fluviale (LR 11/04 art. 41 lett. g): all'interno della fascia di rispetto individuata nelle tavole di PI (100 m) sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi; per i fabbricati residenziali esistenti può essere ammesso un ampliamento non superiore al 20% del volume nel rispetto dei parametri (distacchi, altezze, tipologie compositive, quantità volumetriche comunque concedibili) relativi alle zone agricole a condizione che non sopravanzano rispetto al corso d'acqua;
- b) copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) nella realizzazione di piste ciclabili non si potrà eseguire il tombinamento di fossi ma invece si dovrà prevedere il loro spostamento.

<sup>1</sup> Adeguato al Parere di compatibilità idraulica Genio Civile prot. 5352118 del 12.10.2010 (Pratica Genio Civile P6/2010int)

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto. Le zone alberate lungo gli scoli in manutenzione consortile potranno essere poste a dimora con modalità e distanze dai cigli degli scoli stessi, preventivamente concordate con il Consorzio di Bonifica.

**2.3 Fascia di rispetto stradale:** la profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in attesa, dal Regolamento Edilizio nel rispetto della vigente legislazione, in particolare del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

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

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Per la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti si applica la specifica disciplina.

**2.4 Fascia di rispetto ferroviario:** lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Eventuali deroghe possono essere concesse dalle Autorità preposte nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

**2.5 Fascia di rispetto da elettrodotti:** fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti 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 non inferiore a quattro ore/giorno.

**2.6 Fascia di rispetto da gasdotto:** dal metanodotto S.N.A.M. è stabilita una fascia di rispetto di 14,0 m per lato: eventuali deroghe sono concesse dalle Autorità competenti.

Prima del rilascio di nulla osta, pareri, permessi, autorizzazioni, comunicazioni per opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, recinzioni, strade, ecc) deve esser preso contatto con il gestore della rete competente per individuare interferenze e concordare i conseguenti interventi

Si rimanda alla specifica normativa di riferimento.

**2.7 Fascia di rispetto dagli insediamenti produttivi:** tali fasce volte a proteggere gli insediamenti residenziali prossimi alle zone produttive consolidate, vanno opportunamente piantumate con alternanza di filari alberati ed elementi arbustivi nel rispetto delle indicazioni contenute nel Prontuario di Mitigazione Ambientale (punto 1.3.f). Tale fascia è assimilabile alla zona produttiva da mitigare ma non attribuisce potenzialità edificatoria.

**2.8 Fascia di rispetto cimiteriale:** all'interno della fascia di rispetto cimiteriale non è ammessa alcuna nuova costruzione, per quelle esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Si richiama il rispetto della disciplina in materia.

**2.9 Fascia di rispetto dagli allevamenti zootecnici:** la profondità della fascia di rispetto è determinata dalle caratteristiche intrinseche e specifiche dell'allevamento ed in quanto tale è da verificare in sede di pianificazione operativa. Nelle tavole del PI è riportata a titolo ricognitivo, la profondità massima.

**2.10 Fascia di rispetto da attività a rischio di incidente rilevante:** si richiama la specifica legislazione vigente in materia.

**2.11 Fascia di rispetto dai pozzi e dalle risorse idropotabili:** per la tutela delle risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lg.vo 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque. La derivazione da pozzi o da altre risorse idropotabili dovrà essere sottoposta al parere della struttura regionale competente (R.D. n. 1775 del 11.12.1933 e s.m.i.). Nella fascia di rispetto dal pozzo (200 m) l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

### 3. Zone di tutela

**3.1 Zone con vincolo monumentale:** sono beni culturali sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte seconda, art. 10 e 11. Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona, comprese le indicazioni delle schede puntuali di intervento, sono subordinati al preventivo nulla osta da parte delle competenti autorità.

**3.2 Zone con vincolo paesaggistico:** sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134. Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona in aree vincolate 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 rientrino nelle categorie di "Esempio Negativo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento stesso, previa autorizzazione da parte dell'autorità preposte.

**3.3 Zone con vincolo idrologico – forestale:** il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 16.05.1926 n. 1126 e delle leggi regionali di settore.

Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinati all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

**3.4 Zone di tutela per le aree a rischio idraulico ed idrogeologico in riferimento al Piano per l'Assetto idrogeologico dell'autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta, Bacchiglione:** comprende le aree a rischio idraulico e idrogeologico individuate dal P.A.I. L'integrazione e la modifica delle direttive e delle prescrizioni del PAI, comportano l'automatico adeguamento delle corrispondenti voci.

Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni relative agli ambiti individuati nella tavola 13.1.1 V del PI.

**3.4.1 Interventi ammissibili nelle aree classificate a *pericolosità idraulica moderata – P1.*** Nelle aree classificate a pericolosità moderata idraulica e geologica, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico e delle direttive circa l'uso del territorio, le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nelle zone non agricole, fermo restando il recupero e i mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti. Non è ammessa la realizzazione di locali interrati.

**3.4.2 Interventi ammissibili nelle aree classificate a *pericolosità idraulica media – P2.*** Nelle aree classificate a pericolosità idraulica media P2 sia l'attuazione dello strumento urbanistico vigente alla data di adozione del progetto di Piano, sia i nuovi interventi ammessi dal P.I., sono subordinati alla verifica, da parte dell'Amministrazione comunale, della compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.

In relazione alle particolari caratteristiche di vulnerabilità, nelle aree classificate a pericolosità idraulica media P2 non può comunque essere consentita la realizzazione di:

- impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti pericolosi, così come definiti dalla Direttiva CE 1999/34;
- impianti di trattamento delle acque reflue diverse da quelle urbane;
- nuovi stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334;
- nuovi depositi, anche temporanei, in cui siano presenti sostanze pericolose in quantità superiori a quelle indicate nell'allegato I del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.

Per gli stabilimenti, impianti e depositi, di cui al comma precedente, eventualmente esistenti alla data di adozione del progetto di Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico sino all'attuazione delle opere di riduzione del grado di pericolosità, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento alle normative ovvero finalizzati alla mitigazione del rischio. Un eventuale ampliamento potrà avvenire solo dopo che sia stata disposta, secondo le procedure del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, la riduzione del grado di pericolosità.

3.4.3 Interventi ammissibili e misure di tutela nelle *aree fluviali* – P4. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata P4 (aree fluviali, aree interne agli argini del Retrone) può essere esclusivamente consentita l'esecuzione di:

- a) opere di difesa e di sistemazione idraulica, di bonifica e di regimazione delle acque superficiali, di manutenzione idraulica, di monitoraggio o altre opere comunque finalizzate a eliminare, ridurre o mitigare le condizioni di pericolosità o a migliorare la sicurezza delle aree interessate;
- b) opere connesse con le attività di gestione e manutenzione del patrimonio forestale e boschivo, interventi di riequilibrio e ricostruzione degli ambiti fluviali naturali nonché opere di irrigazione, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica;
- c) interventi di realizzazione e manutenzione di sentieri;
- d) interventi di manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- e) interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, diverse da strade o edifici, riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, dotandole di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni;
- f) interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie, ferroviarie e di trasporto pubblico, purché siano realizzati a quote compatibili con la piena di riferimento e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse;
- g) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- h) ...omissis...;
- i) ...omissis...;
- j) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici ed infrastrutture, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457 a condizione che gli interventi stessi non comportino aumento del carico urbanistico ed aumento di superficie o volume, a condizione che non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse;
- k) quanto previsto dall' art. 17 delle NTA del PAI, comma 4, circa la possibilità di manifestazioni popolari.

Gli interventi di cui al comma precedente devono essere preceduti da una specifica relazione idraulica e geologica volta a definirne le condizioni di fattibilità, le interazioni con il fenomeno che genera la situazione di pericolo e la coerenza con le indicazioni generali di tutela del Piano. Tale relazione, redatta da un tecnico laureato abilitato ed esperto del settore, deve essere basata su un'attenta verifica ed analisi anche storica delle condizioni geologiche e/o idrauliche locali e generali. Le prescrizioni contenute nella suddetta relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.

3.5 Sito di interesse comunitario: nelle tavole del PI è individuato l'ambito del Sito di Interesse Comunitario dei Colli Berici (IT3220037).

Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e con delle disposizioni regionali di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2371 del 27/07/2006 e n. 3173 del 10/10/2006.

Si prescrive comunque che:

- quando previsto dalla normativa in vigore, l'attuazione delle previsioni del PI e la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, dovrà contenere la relazione di incidenza ambientale con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla predetta zona, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- dovrà essere eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti del sito protetto;
- prima dell'inizio dei lavori dovranno essere in atto tutte le opere necessarie per contenere rumori e polveri;
- durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore ed utilizzare miscele e lubrificanti ecologici;
- durante i lavori dovranno essere messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possono, comunque, ridurre gli effetti di eventuali sversamenti accidentali;
- nelle previsioni di mitigazioni di impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, al fine di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi un possibile inquinamento genetico, dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non dovranno essere utilizzate specie autoctone invasive;
- dovrà essere assicurata la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

3.6 Pertinenze scoperte da tutelare: nelle tavole del PI sono individuate le più significative pertinenze scoperte che definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale. Comprendono, altresì altri ambiti inedificati pertinentziali che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere preservato. Sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti fino alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.

3.7 Contesti figurativi di complessi monumentali: nelle tavole del PI sono individuate le aree costituenti i contesti figurativi funzionalmente pertinentziali ai complessi monumentali o alle ville venete o in relazione alla percezione delle più significative strutture insediative storiche (nuclei della rocca di Altavilla e di Valmarana) la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico/paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

Sono in ogni caso vietati gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche, fatto salvo l'eventuale accorpamento di volumi pertinentziali legittimi quando, nel rispetto della tipologia rurale tradizionale, esso determina un miglioramento del paesaggio nei contesti figurativi.

Nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità.

#### 4. Rete ecologica

Nelle tavole del PI sono riportati gli elementi costituenti la rete ecologica definita dal PAT. Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.

Fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, non è consentita la nuova edificazione isolata posta a distanza superiore a 20 m dagli edifici esistenti, ma sono ammessi gli interventi sui volumi esistenti compreso l'ampliamento nei limiti di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 nonché gli interventi di cui all'art. 48. 7ter della medesima legge. E' vietata ogni attività o intervento che possa alterare permanentemente o danneggiare la consistenza e lo stato dei luoghi, i movimenti terra e scavi, tranne le operazioni legate alla ordinaria pratica agricola o silvo-pastorale.

### **5. Coni visuali**

Il PI ha individuato i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato. La normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali è descritta nell'allegato "Coni visuali".

### **6. Indicazioni di tutela non riportati nelle tavole del PI**

Il PI rimanda alle indicazioni del PAT per quanto riguarda le seguenti indicazioni di tutela:

- 6.1 CARTA DELLE INVARIANTI (tav. n. 2 del PAT) e artt. 23, 24, 25 e 26 delle NT;
- 6.2 CARTA DELLE FRAGILITA' (Tav. 3 del PAT) e art. 27 delle NT;
- 6.3 PIANO AMBIENTALE MONTI BERICI (PAMOB): si rimanda alle prescrizioni ivi contenute.

## **TITOLO QUINTO**

### **INDICAZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI**

#### **Art. 33. VIABILITA', PISTE CICLABILI E SENTIERI STORICI**

1. Nelle tavole del P.I. sono individuate la viabilità principale (autostrada, strada statale e strade provinciali), la viabilità secondaria e quella di collegamento tra singoli quartieri (strade comunali) nonché le infrastrutture per la mobilità lenta, esistenti e di progetto, da realizzarsi secondo le linee guida del Prontuario di Mitigazione Ambientale.

2. L'indicazione dei percorsi della viabilità principale è vincolante mentre quella delle opere è indicativa: qualsiasi modifica deve essere preventivamente concordata con gli enti competenti.

3. I percorsi della viabilità secondaria possono essere modificati mediante approvazione di apposito progetto con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi della L.S. 1/78 e s.m.i..

4. I percorsi stradali a servizio di previste zone di espansione residenziale, produttiva o ricettiva turistica riportate in planimetria di Piano, hanno carattere indicativo: il Piano urbanistico attuativo può prevedere limitate variazioni del perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purchè nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso.

5. Sentieri storici: sono identificati in ambito collinare come punti di particolare interesse storico e paesaggistico. Ne vanno conservate e tutelate la riconoscibilità (i toponimi) e l'utilizzo per usi leggeri a piedi, in bicicletta o a cavallo, inserendoli in percorsi ad hoc: sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto.

5.1 Pista ciclabile tra Vicenza e Montecchio Maggiore con diramazioni verso Altavilla e Castalgomberto": il tracciato e le caratteristiche tipologiche dovranno corrispondere a quanto stabilito nel protocollo di intesa approvato con D.G.C. n. 54 del 9.5.2012

6. Barriere antirumore:

Ove indicato nelle planimetrie di Piano (barriere antirumore) la sistemazione della fascia di rispetto stradale deve innanzitutto essere funzionale alla protezione degli insediamenti dal rumore concorrendo a separare, anche visivamente, gli stessi dalla grande viabilità.

7. Adeguamento dei sottopassi esistenti

Nelle tavole di Piano sono evidenziati i due sottopassi esistenti le cui caratteristiche geometriche non appaiono conformi alle misure previste dalla vigente legislazione ed, in particolare, al DM 5.11.01 "NORME FUNZIONALI E GEOMETRICHE PER LA COSTRUZIONE DELLE STRADE": conseguentemente, ogni intervento volto ad ampliare la struttura esistente dovrà adeguarla almeno alle dimensioni previste in funzione della classificazione stradale; per quanto riguarda, in particolare, il sottopasso ferroviario di via Tabernulae, dovranno essere altresì evitate discontinuità pericolose ed inopportune con l'esistente sottopasso alla SP 34, riproponendone le dimensioni e l'allineamento.

#### **Art. 34. ZONA PER IMPIANTI FERROVIARI**

1. Tale zona comprende le infrastrutture e gli immobili degli impianti ferroviari.

2. Sono ammessi tutti gli interventi relativi alle infrastrutture di trasporto nel rispetto della vigente legislazione.

#### **Art. 35. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI**

1. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova realizzazione e cessazione di impianti di distribuzione dei carburanti, sono disciplinati dall'apposito regolamento Comunale. E' in ogni caso vietata l'istallazione di nuovi impianti di distribuzione di dei carburanti all'interno delle aree agricole ancorché comprese nelle fasce di rispetto stradale, coincidenti con le invarianti ambientali e paesaggistiche individuate dal PAT (tavole 2 e artt. 25 e 26 delle NTA del PAT) e con le aree della rete ecologica individuate dal PI (tav. 13.1.2).
2. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alla disciplina generale del P.I. e del Regolamento Edilizio.

### **Art. 36. INSTALLAZIONE DI IMPIANTI CON EMISSIONE DI ONDE ELETTROMAGNETICHE E DI TELEFONIA MOBILE**

L'insediamento urbanistico e territoriale degli impianti generanti emissioni di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici è ammesso nelle diverse zone territoriali omogenee nel rispetto della legislazione vigente e dell'apposito Regolamento Comunale.

### **Art. 37. INDIRIZZI E CRITERI PER GLI INTERVENTI DI COMPATIBILITA' IDRAULICA<sup>2</sup>**

*Leggi di Polizia Idraulica R.D. 368/1904 e Testo Unico sulle opere idrauliche R.D. 523/1904. Delibere di Giunta Regionale n. 1322 del 10/05/2006 e n. 2948 del 06/10/2009.*

*Prescrizioni contenute nei Pareri del Genio Civile e del Consorzio di Bonifica in fase di approvazione definitiva del P.A.T. , del Primo Piano degli Interventi, della Var. n. 1/2010, della Var. 3/2011 e della Var 4/2011 e Pratica Genio Civile P5/2013int, prot. n. 96657 del 5.03.2013 in riferimento alla Var. 6/2012 e [pratica Genio Civile P39/2013int – Data 14.01.2014, prot. n. 33100 in riferimento alla Var. 7.](#)*

1. Nello Studio di Compatibilità Idraulica sono schematizzate le procedure per affrontare le questioni idrauliche e redigere la Relazione di Compatibilità Idraulica inerente le aree soggette a trasformazione urbanistica.

Il sottosuolo del territorio comunale di Altavilla è formato schematicamente da 4 situazioni litologiche prevalenti e relative condizioni di permeabilità:

- a) roccia calcarea prevalente, fratturata e carsica: permeabilità macroscopica elevata ( $K > 10^{-1}$  cm/s);
- b) rocce compatte prevalenti alternate a strati o interposizioni tenere, Materiali alluvionali a tessitura prevalentemente sabbiosa e ghiaiosa (talora limosa): permeabilità media ( $10^{-4} < K < 10^{-1}$  cm/s);
- c) rocce tenere prevalenti con interstrati o bancate resistenti (calcarei arenacei miocenici con sabbie quarzose interstrato oppure marne e calcari eocenici), Materiali alluvionali a tessitura prevalentemente limosa e argillosa, materiali della copertura detritica eluvio-colluviale argillosi-limosi con inclusioni ghiaiose e ciottolose: permeabilità bassa ( $10^{-6} < K < 10^{-4}$  cm/s);
- d) rocce di origine vulcanica superficialmente alterate e con substrato compatto: permeabilità molto bassa ( $K < 10^{-6}$  cm/s).

La falda freatica dal piano campagna ha profondità variabile come indicato nella Carta Idrogeologica del P.A.T. (Tav. c0502).

2. Tenuto conto del principio che, a seguito di nuovi interventi di urbanizzazione, la portata meteorica che potrà essere conferita nei corpi ricettori non dovrà superare il valore di portata derivante dalla medesima area prima dell'urbanizzazione ("invarianza idraulica"), il PI favorisce, per gli aspetti idrogeologici favorevoli sopracitati (media ed elevata permeabilità del terreno –A. e B. - e profondità della falda maggiore di 5 m), il ricorso a sistemi di "infiltrazione facilitata" nel sottosuolo delle acque meteoriche pulite (tetti e superfici impermeabilizzate non interessate da deposito di materiale potenzialmente inquinante), con i quali smaltire parte dei deflussi in eccesso, prodotti dall'impermeabilizzazione stessa. Allo scopo, si può ricorrere ad uno o anche più dei seguenti sistemi:

- pavimentazioni permeabili (strade pedonali, marciapiedi, parcheggi);
- caditoie filtranti;
- cunette filtranti;

<sup>2</sup> Adeguato al Parere di compatibilità idraulica Genio Civile prot. 5352118 del 12.10.2010 (Pratica Genio Civile P6/2010int), al Parere di compatibilità idraulica Genio Civile prot. 181268 del 13.04.2011 (Pratica Genio Civile P6int/2011), al Parere di compatibilità idraulica Genio Civile prot. 482452 del 17.10.2011 (Pratica Genio Civile P25/2011int), al Parere di compatibilità idraulica Genio Civile P5/2012int, prot. n. 103703del 5.03.2012, al Parere di compatibilità idraulica Genio Civile P5/2013int, prot. n. 96657 del 5.03.2013, [al Parere di Compatibilità idraulica Genio Civile P39/2013int – Data 14.01.2014, prot. n. 33100](#)

- pozzetti disperdenti;
- bacini di infiltrazione;
- pozzi di infiltrazione (solo per acque pulite dai tetti);
- trincee drenanti.

3. Tali opere vanno dimensionate sulla base della valutazione del volume di invaso idrico da smaltire per la cui determinazione si fornisce uno schema operativo in calce al presente paragrafo. Si precisa che il suddetto volume rappresenta la differenza tra i volumi legati allo stato attuale ed a quello finale di progetto delle aree di intervento. L'aspetto saliente dei sistemi sopraccitati è rappresentato dal mantenimento della loro efficienza nel tempo che comporta la necessità di una periodica pulizia, l'ispezionabilità, la facile gestione e controllo del funzionamento.

4. L'Allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale n. 2948/2009, che riporta le "Modalità operative e indicazioni tecniche" per la "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici", in merito alla dispersione nel sottosuolo, precisa che i parametri assunti alla base del dimensionamento, caso per caso, devono derivare da prove sperimentali. Inoltre, che "le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50 % degli aumenti di portata", con possibilità di incremento sino al 75%, verificando la "funzionalità del sistema a smaltire gli eccessi di portata prodotti dalle superfici impermeabilizzate rispetto alle condizioni antecedenti la trasformazione, almeno per un tempo di ritorno di 100 / 200 anni nei territori di pianura". Tuttavia, si precisa anche che "qualora le condizioni del suolo lo consentano e nel caso in cui non sia prevista so possibile una canalizzazione e/o scarico delle acque verso un corpo recettore, i deflussi vengano dispersi sul terreno: non è necessario in questi casi prevedere dispositivi di invarianza idraulica, in quanto si può supporre ragionevolmente che la laminazione della portata in eccesso avvenga direttamente sul terreno".

5. Le misure compensative per la valutazione del volume di invaso utile alla laminazione delle piene, nel caso di sostanziale impossibilità a smaltire l'acqua meteorica sul suolo, si dovranno basare su curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo dato disponibile.

6. Il PI, nello spirito delle indicazioni dell'allegato "A" sopraccitato in merito alla dispersione nel sottosuolo, vista anche la necessità di una manutenzione periodica dei dispositivi di infiltrazione sopra citati (spesso disattesa), favorirà l'abbinamento a questi ultimi, anche degli interventi di laminazione vera e propria, quali aree verdi conformate morfologicamente per favorire un invaso, o un sovradimensionamento della rete di raccolta delle acque meteoriche entro le aree oggetto di trasformazioni urbanistiche.

7. Per superfici interessate da attività produttive, lo smaltimento delle acque meteoriche attraverso pozzi perdenti e/o altri sistemi di infiltrazione diretta nel suolo, dovrà essere evitata, oppure, con garanzia tecnica e di controllo potrà avvenire previo passaggio delle stesse in vasche di prima pioggia, da dimensionarsi secondo norma ambientale (Piano regionale di Tutela delle Acque).

8. La dispersione degli apporti meteorici nel sottosuolo, in particolare per le acque provenienti da piazzali e strade, è comunque vietata entro le zone di rispetto delle captazioni e/o derivazioni di acque superficiali e sotterranee, stabilite con criterio geometrico (estensione di raggio 200 m) e/o temporale (basato sul tempo impiegato dall'inquinante per giungere all'attingimento - 60 giorni, 180 giorni, 365 giorni), secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

9. Nei settori del territorio Comunale ove non è tecnicamente possibile drenare l'acqua nel primo sottosuolo, si procederà con la creazione di invasi e/o bacini di accumulo, sia superficiali (aree verdi trasformabili in laghetti temporanei) che sotterranei (vespai e materassi con materiale grossolano, serbatoi artificiali di varia natura), da dimensionarsi caso per caso in modo adeguato. In tale situazione, sono ovviamente da prevedere manufatti di regolazione della portata in uscita verso corpi idrici ricettori, ai valori

corrispondenti alla situazione precedente l'intervento di urbanizzazione. E' fatta salva la possibilità di realizzare ulteriori aree di laminazione, sistemi disperdenti, per ridurre il rischio di esondazione dei corsi d'acqua e per la ricarica delle falde.

10. Nel definire le soluzioni della problematica idraulica, si deve tener conto della superficie di tutta l'area interessata dalla trasformazione in questione, facendo riferimento a quanto riportato nel già citato Allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale n° 2948/2009.

11. Con riferimento all'estensione dell'area soggetta a trasformazione urbanistica e al livello di impermeabilizzazione media presunta, sempre facendo riferimento a quanto riportato nell'Allegato A della DGRV n. 2894/2009, vengono distinte soglie dimensionali in base alle quali si applicano considerazioni differenziate in relazione all'effetto atteso dell'intervento. La classificazione è riportata nella seguente tabella:

Classi di intervento	Definizione
Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici di estensione inferiore a 0,1 ha
Modesta impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 0,1 e 1 ha
Significativa impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha; interventi su superfici di estensione oltre 10 ettari con Imp < 30%
Marcata impermeabilizzazione potenziale	Interventi su superfici superiori a 10 ha con Imp > 30%

12. Nelle varie classi, la Deliberazione indica i seguenti criteri:

- nel caso di trascurabile impermeabilizzazione potenziale, è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi;
- nel caso di modesta impermeabilizzazione, oltre al dimensionamento dei volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene, è opportuno che le luci di scarico nei corpi idrici superficiali non eccedano le dimensioni di un tubo di diametro 200 mm, e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro;
- nel caso di significativa impermeabilizzazione, andranno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso e le luci di scarico, in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione;
- nel caso di marcata impermeabilizzazione, è richiesta la presentazione di uno studio di dettaglio legato al PUA, o strumento analogo, molto approfondito.

13. Ogni trasformazione urbanistica del territorio deve essere subordinata alla redazione di uno specifico studio di compatibilità idraulica, che partendo dalle indicazioni generali riportate nel presente PI e nella Valutazione di Compatibilità Idraulica ad esso allegato, proponga, caso per caso, le misure compensative più adeguate, per garantire il principio dell'"invarianza idraulica". Tale studio, obbligatorio nel caso di trasformazioni territoriali superiori a 0,1 ha, deve essere redatto da tecnico con determinate qualifiche ed esperienze professionali, da verificarsi volta per volta, o di apposita asseverazione negli altri casi che ricorrono, comunque per aree inferiori a 0,1 ha (cfr. Fac-Simile Autocertificazione di Idoenità Professionale o Asseverazione per richieste di parere in caso di rispetto del regime idraulico esistente, entrambe predisposte dalla struttura regionale Genio Civile di Vicenza).

14. I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione, sulla base di quanto verificato nella relazione di compatibilità idraulica nel caso specifico delle aree soggette a trasformazione urbanistica, vengono generalmente determinati per ogni ATO previste dal P.A.T vigente, leggermente arrotondati per eccesso, come segue:

con riferimento a un tempo di ritorno di 50 anni

- 330 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 1;
- 430 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 2;
- 370 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 3;
- 80 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 6;
- 430 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 7;
- 180 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 10;
- per gli altri ATO viene determinata una trasformazione idraulica del territorio con impatto quasi nullo / trascurabile.

con riferimento a un tempo di ritorno di 200 anni (caso di volumi di mitigazione per infiltrazione al suolo superiori al 50% del volume da mitigare)

- 460 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 1;
- 590 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 2;
- 520 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 3;
- 100 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 6;
- 590 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 7;
- 250 mc *per ettaro di superficie impermeabilizzata* entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 10;
- per gli altri ATO viene determinata una trasformazione idraulica del territorio con impatto quasi nullo / trascurabile.

15. In fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario, e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato. I volumi sono calcolati con riferimento al *tempo di corrivazione* interessante l'area soggetta a istruttoria senza considerare la limitazione imposta dalla capacità di deflusso dell'opera di mitigazione. E' preferibile, altresì, che l'eventuale volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate dai Piani degli Interventi, che prevedono, comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto 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 sovradimensionamento 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 pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.

16. Tutte le superfici che verranno destinate all'invaso delle acque meteoriche (bacini di laminazione), dovranno essere vincolate, con atto notarile o con apposito vincolo comunale, che ne stabilisce l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata nel tempo la loro destinazione.

17. Per le lottizzazioni che utilizzeranno vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati stato di fatto e interventi previsti; nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali, prima dell'esecuzione dei lavori, è necessaria l'acquisizione della specifica autorizzazione idraulica.

18. Va precisato che l'azione di controllo dei sistemi di accumulo/mitigazione viene esplicata in maniera ottimale solo in situazione di invasi superficiali; per la medesima motivazione appare decisamente non idonea la soluzione a sole "condotte di invaso".

19. Per i bacini di laminazione che prevedono la percolazione in falda (nel terreno sub-superficiale, ndr) del volume invasato, senza allaccio a fognature o a scoli di vara natura (ad es. in contesti collinari non serviti da scoli vallivi, ndr), nel rispetto della direttiva regionale<sup>3</sup>, si metteranno in atto le seguenti prescrizioni:

- a. il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico, soprattutto in relazione a:
  - i. acclività del terreno;
  - ii. permeabilità;
  - iii. presenza di potenziali piani di slittamento
- b. qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione il consorzio di bonifica di riserverà ulteriori specifiche valutazioni tecniche.

20. Nel computo di volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena.

21. Tutte le aree destinate a nuovo parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiato al suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie. Tale condizione deve essere applicata anche in tutti i casi soggetti ad asseverazione idraulica.

22. Alla base del dimensionamento di eventuali trincee e/o vespai, l'indice efficace dei vuoti non potrà superare il valore pari a 25 % del volume complessivo del dispositivo adottato, valore che comunque dovrà essere verificato mediante prove in sito, da allegare agli elaborati tecnici da sottoporre, in fase esecutiva, al parere del Consorzio di Bonifica.

23. 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/comparti, assumendo quindi l'onere di urbanizzazione di realizzare, con i fondi accantonati, un complesso organico ed efficiente di interventi. Questi dovranno necessariamente essere definiti nei successivi PI e realizzati preliminarmente alle nuove urbanizzazioni.

24. Ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza del consorzio di bonifica, la portata, in relazione alla morfologia locale, dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro di nuova superficie urbanizzata; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete;

25. Particolare attenzione e sensibilità dovrà essere rivolta alle acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi, in particolare quando è previsto che lo smaltimento degli afflussi raccolti di questi avvenga per infiltrazione nel suolo. In tali casi potrà essere utile valutare la destinazione ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore.

26. Per gli interventi di edificazione ammessi dalla disciplina pre-vigente e ricadenti in zone classificate a sofferenza idraulica in genere, si consiglia di evitare la realizzazione di locali posti al di sotto della quota del piano campagna o, in ogni caso, alla quota della falda, anche se solo parzialmente, onde preservare tali locali da pericoli di allagamento.

<sup>3</sup> Si fa specifico riferimento alle seguenti indicazioni relative alla possibilità di infiltrazione in falda (nel terreno sub-superficiale, ndr):

- a) coefficiente di filtrazione maggiore di 10<sup>-3</sup> m/s e frazione limosa al più 5%;
- b) falda freatica sufficientemente profonda;
- c) piccole superfici impermeabilizzate;
- d) parametri, assunti alla base del dimensionamento, desunti da prove sperimentali.

27. Per la realizzazione di nuove strade dovrà essere assicurata la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle nuove infrastrutture, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento; vige inoltre la limitazione generale (anche ai sensi dell'art. 41, comma 1, D.Lgs 152/2006 e del Piano regionale di Tutela della Acque) di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, fatte salve situazioni eccezionali per cui tali tipologie potranno essere autorizzate dal Genio Civile; sarà pertanto compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.

Nella realizzazione di piste ciclabili non si potrà eseguire il tombinamento di fossi, demaniali o privati che siano, ma, invece, si dovrà prevedere il loro spostamento.

28. Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

29. Nelle zone di Media Pericolosità Idraulica ai sensi del P.A.I. (P2) (buona parte della zona produttiva di Via Tagliamento, Via Retrone, Via Ticino, Via Vicenza lato sud, fascia compresa tra ferrovia e Via Olmo) pur non essendo vigenti norme di salvaguardia a riguardo delle aree P2, sono permessi la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente. Per le nuove zone edificabili di espansione o per edifici pubblici o di pubblica utilità destinati ad accogliere persone che non costituiscano ampliamento, prosecuzione o completamento di strutture già esistenti, dovranno essere previsti specifici interventi di riduzione del rischio idraulico (divieto di realizzare locali interrati, definizione della quota di imposta dell'edificio, ecc.) da concordarsi con gli enti preposti.

30. Nelle zone di Moderata Pericolosità Idraulica ai sensi del P.A.I. (parte della Valle del Cordano lungo via Matteotti), i progetti di espansione urbanistica sono da validare con attenta valutazione di compatibilità idraulica, rialzo della quota nuove strade e accessi, rinforzo sistemi di difesa idraulica (argini).

31. Stante la presenza di aree critiche nell'ambito degli interventi di trasformazione del P.I., in fase di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e Piano di Recupero, dovrà essere prodotta una accurata analisi idraulica finalizzata alla valutazione delle potenzialità ricettive dell'eventuale corso d'acqua interessato;

32. Relativamente alla realizzazione degli interventi che ricadono all'interno delle aree soggette a criticità idraulica (pericolosità idraulica del P.A.I., frequenti allagamenti e ristagni censiti dal Consorzio di Bonifica e riportati nello studio di Compatibilità Idraulica del P.I., insufficienza della rete fognaria esistente, criticità degli impianti di sollevamento delle acque di scolo e di fognatura mista), gli Enti di gestione che autorizzeranno i nuovi scarichi, o modifiche di quelli esistenti, si riservano di effettuare ulteriori valutazioni in fase di approvazione degli elaborati esecutivi;

33. Nelle zone soggette a frequente esondazione per insufficienza idraulica della rete di bonifica, pur essendo molto sconsigliato realizzare ampliamenti urbanistici, è necessario progettare importanti opere di mitigazione del rischio idraulico (sopraelevazione del piano campagna e stradale, miglioramento e/o allargamento della rete idrografica, bacini di laminazione di elevato volume per compensare la sopraelevazione del p. campagna).

34. Dovranno essere limitati al minimo gli interventi di modificazione delle attuali quote del piano campagna con vincoli di inedificabilità delle aree di esondazione naturale con particolare attenzione alle aree adiacenti allo scolo Riello prima dell'immissione nel fiume Retrone, le aree altimetricamente depresse della valle del Cordano, i terreni adiacenti alla roggia Poletto, alcune aree a ridosso del Retrone in prossimità del rilevato autostradale e in località Sant'Agostino.

35. Deve essere posta particolare attenzione allo scolo Ferrovia Altavilla, interessato da una "significativa" modificazione del regime idrologico-idraulico, per la posizione in cui trovasi, compreso tra i rilevati della ferrovia e della S.P. del Melaro: si raccomanda di reperire e garantire una fascia completamente libera per le operazioni di pulizia e spurgo

dello scolo da parte dei mezzi meccanici del Consorzio di Bonifica (eliminare i cartelli pubblicitari, ...).

36. In generale garantire la salvaguardia dei fossi demaniali e dei fossi privati che svolgono di fatto una funzione fondamentale di scolo, così come individuato nella idrografia della Carta Idrogeologica del Quadro Conoscitivo del PAT vigente (Elaborato c0503), con la costituzione fattiva di fasce di rispetto inedificabili e accessibili. Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Demaniali o Consortili, qualsiasi intervento all'interno della fascia di rispetto dei 10 m ambo i lati, dal ciglio superiore della scarpata o dall'unghia esterna dell'argine eventualmente presente, è soggetto a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia Idraulica) del R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904, e dovrà quindi essere autorizzato dal Genio Civile o dal Consorzio di Bonifica competente.

37. In particolare, secondo quanto previsto dal Testo Unico sulle opere idrauliche, di cui al Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523, si farà particolare riferimento all'art. 96 del R.D. stesso, nel quale è prescritto:

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

(omissis)

f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;

L'elenco dei corsi d'acqua cui applicare queste fasce di rispetto è fornito dal Genio Civile, competente territorialmente, che li ha in gestione.

Le stesse fasce di rispetto sono applicate anche ai corsi d'acqua, di competenza del Genio Civile, affidati in gestione al Consorzio di Bonifica tramite delegazione amministrativa.

**38 Adeguamento alle prescrizioni del Genio Civile di Vicenza, Pratica Genio Civile P5/2012int, prot. n. 103703del 5.03.2012 (prot. comunale n. 6053 del 7.3.2012) in riferimento alla Var. 4/2011 e Pratica Genio Civile P5/2013int, prot. n. 96657 del 5.03.2013 in riferimento alla Var. 6/2012**

- Il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAI ecc.) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno;
- dovranno mantenersi e rispettarsi le condizioni già evidenziate col parere espresso per il PAT eccetto quanto affinato con il presente;
- è da considerarsi recepito il parere del Consorzio di cui sopra la dove non contrasti quanto esplicitato nel presente documento e in quanto riportato per il PAT;
- in fase di realizzazione degli interventi di trasformazione territoriale inclusi nel Piano dovrà prevedersi la realizzazione di opere di mitigazione idraulica rispettose dei volumi minimi e delle indicazioni riportate negli studi di compatibilità idraulica redatti rispettivamente per la variante n. 4/2011 e variante n. 6/2012;
- nel caso si vadano ad attuare interventi che cadano in aree che nel piano non risultano mappate a pericolosità idraulica, ma che lo siano in seguito a specifici eventi alluvionali o ad aggiornamenti normativi, lo studio avanzato sulla compatibilità idraulica dovrà inoltrarsi nuovamente al Genio Civile al fine di acquisire un ulteriore apposito specifico parere;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica andranno sempre annoverate tra le opere di urbanizzazione primaria;
- la progettazione di opere significative riguardanti bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti dovrà essere supportata da adeguati e specifici studi geologici;
- le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

**39 Adeguamento alle prescrizioni del Genio Civile di Vicenza, Pratica Genio Civile P39/2013int, prot. n. 33100 del 24.01.2013 (prot. comunale n. 1087 del 24.01.2014) in riferimento alla Var. 7/2013**

- Il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAI ecc.) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno;
- dovranno mantenersi e rispettarsi le condizioni già evidenziate col parere espresso per il PAT eccetto quanto affinato con il presente;
- è da considerarsi recepito il parere del Consorzio di cui sopra la dove non contrasti quanto esplicitato nel presente documento e in quanto riportato per il PAT;
- per gli interventi inclusi nel Piano con trasformazione del territorio superiore ai 0,1 ettari dovranno redigersi appositi studi sulla compatibilità idraulica con carattere definitiva/esecutivo, che rispettino le indicazioni riportate nella due schede puntuali di intervento inserite tra gli allegati finali dello studio di "Valutazione di Compatibilità Idraulica", al fine siano realizzate delle opportune opere di mitigazione idraulica;
- per i 2 interventi da attuarsi in zone classificate P1 e P2 dovranno, altresì, effettuarsi indagini più approfondite sull'escursione del livello di falda, sullo stato delle fognature e più in generale sullo stato del locale drenaggio delle acque meteoriche oltre ad applicarsi le misure indicate dal Consorzio di Bonifica in argomento;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica andranno sempre annoverate tra le opere di urbanizzazione primaria;
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

## **TITOLO SESTO NORME FINALI**

### **Art. 38. PIANI ATTUATIVI IN VIGORE**

1. I Piani Urbanistici Attuativi già vigenti e individuati nelle Tav. di P.I. e le convenzioni di urbanizzazione in vigore conservano piena validità`.
2. Nei confronti degli strumenti urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti nè variarne la capacità insediativa teorica.
3. E' altresì` ammesso, previa variante allo strumento attuativo vigente **o in attuazione diretta di puntuali o specifiche previsioni di PI**, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.I. nei limiti di cui all'**art.5 delle NT del PAT**: in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standards provvedendo ad eventuali adeguamenti.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico di iniziativa pubblica, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.
5. I termini di attuazione del piano urbanistico di iniziativa privata possono essere variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 L. n.62/53.
6. Si richiamano i disposti di cui agli artt. 33 e 34 della LR 11/2004

### **Art. 39. POSSIBILITA` DI DEROGA**

1. Il Comune può consentire interventi in deroga alle presenti norme quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purchè` non comportino una modifica delle destinazioni di zona nel rispetto della vigente legislazione.
2. Il rilascio del titolo abilitativo deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.
3. cabine elettriche, telefoniche e simili:  
possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile; i fabbricati di H. superiore a 3,0 ml e volume maggiore di 30 mc devono rispettare un distacco di almeno 10 ml dalle pareti finestrate degli edifici delle aree limitrofe e 5 ml dal confine di proprietà; il Responsabile del Servizio può` autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'esigenza di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità` dei lotti, facilità` di accesso. I fabbricati che dovessero essere costruiti sui terreni adiacenti all'area ove sorge l'impianto debbono rispettare le distanze dai confini fissate dal P.I., ad esclusione di quelli ricadenti nel lotto dal quale e` stata scorporata l'area dell'impianto.
  - 3.1 Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando, a giudizio del Responsabile del Servizio, l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.
  - 3.2 La distanza minima dal ciglio di strade comunali, provinciali, statali, all'esterno del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.I., e` di 3,0 ml, riducibile

a ml 1,50 dal ciglio di strade vicinali e di altri spazi pubblici; distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine e simili non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici. I volumi edilizi realizzati ai sensi del presente articolo non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata.

#### **Art. 40. NORME ABROGATE**

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

## **ALLEGATO "A" : DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE INDIVIDUATI NELLE TAVOLE DI P.I.**

### **Art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. La disciplina di cui al seguente allegato si applica agli edifici specificatamente individuati nelle tavole di P.I. e riconosciuti come beni ambientali.
2. La presente disciplina, in caso di contrasto, è prevalente rispetto a quella della zona entro la quale ricade il manufatto.

### **Art. 2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

1. Gli interventi edilizi previsti sono soggetti alle norme generali contenute nel P.I.e alla disciplina particolare prevista dai presenti articoli: gli eventuali incrementi volumetrici possibili in base agli indici di zona o alla vigente legislazione possono applicarsi ai soli fabbricati assoggettati a grado di protezione 3 e 4 nel rispetto dei caratteri compositivi dell'edificio originario.
2. Destinazioni d'uso: per i fabbricati ricadenti in zone diverse da quelle di tipo "E" le destinazioni d'uso ammesse, salvo diversa specifica indicazione, sono quelle proprie di ciascuna zona; per gli altri fabbricati, fatta salva eventuale diversa indicazione puntuale, è consentita la destinazione d'uso residenziale ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione dell'immobile rispetto alla destinazione d'uso in atto.
3. Dai fabbricati con grado di protezione 1 o 2 per le nuove costruzioni dovrà essere osservato un distacco non inferiore a 10 ml: distacchi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, potranno essere autorizzati dal Responsabile del Servizio su conforme parere della C.E.C. integrata ai sensi della L.R. n. 63 del 31.10.1994, accertato che non ne deriverà alcun nocumento alla percezione dell'edificio oggetto di tutela.

### **Art.3 DISTACCO TRA EDIFICI E DAI CONFINI**

1. I distacchi minimi che devono essere osservati dai confini di proprietà e tra edifici per l'attuazione degli interventi ammessi sono quelli risultanti dall'applicazione delle presenti norme anche in parziale deroga alle altre indicazioni delle N.T.A.

### **Art.4 ALTEZZE DEI LOCALI**

1. Negli edifici oggetto di intervento codificato l'altezza media dei locali da ricavare nel sottotetto e nei piani per uso abitativo e' quella prevista dalle presenti norme e, in attesa, dal Regolamento Edilizio. In caso di cambio di destinazione d'uso dei locali già abitabili è consentito il mantenimento delle altezze interne preesistenti nel rispetto delle norme del P.I.; qualora il cambio di destinazione d'uso interessasse una parte non abitabile di fabbricato ( annesso agricolo, deposito, magazzino ) l'altezza interna va preferibilmente ricondotta a quella della porzione abitabile in assenza di sostanziali alterazioni tipologiche, con un minimo di 2,70 ml.

### **Art.5 INSTALLAZIONE ASCENSORI E MONTACARICHI**

1. L'installazione di ascensori-montacarichi e altri servizi tecnologici all'interno degli edifici esistenti puo` essere consentita a condizione che non venga modificata la copertura e alterata la metrica di facciata.

## Art.6 GRADO DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici censiti sono stati catalogati sulla base delle caratteristiche architettonico-ambientali di ciascuno determinando differenti gradi di protezione, riportati al punto 7.1 di ciascuna scheda. Per le schede del precedente PRG non modificate dal PI, il grado riportato nelle schede è slittato di una unità rispetto a quelli di seguito descritti (il grado 1 delle vecchie schede corrisponde al grado 2 delle descrizioni, e così di seguito)

### 1.1 Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

*Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.*

Oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo e adeguamento igienico sanitario. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici originari ancora riconoscibili.

### 1.2 Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

*Riguarda edifici e manufatti di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.*

Oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti interventi di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia parziale. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

### 1.3 Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

*Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.*

Oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti interventi di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia parziale e totale con esclusione della demolizione e ricostruzione del fabbricato. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

### 1.4 Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

*Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.*

Oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia parziale e totale comprendente la demolizione e ricostruzione.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

**1.5 Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario**

*Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.*

Oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia parziale e totale comprendente la demolizione e ricostruzione, nonché di sostituzione edilizia. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

**1.6 Grado 6 - Edifici di epoca recente e/o che risultano in contrasto con l'ambiente circostante**

*Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che risultando in contrasto con l'ambiente e il sistema insediativo storico, devono essere demoliti e non sostituiti in loco. Prima della demolizione del fabbricato, possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,*

2. Le prescrizioni e le segnalazioni riportate ai punti 7.2 e 7.3 delle schede puntuali debbono contribuire ad orientare la progettazione esecutiva finalizzata al recupero di ciascun manufatto.

**Art.7 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

1.L'attuazione degli interventi previsti avviene nel rispetto delle seguenti definizioni:

**1.1 MANUTENZIONE ORDINARIA.**

**DEFINIZIONE:**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, comprendenti:

a) Interventi-finiture esterne

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici (purché ne siano conservati i caratteri originari); qualora tali caratteri siano già stati parzialmente alterati è consentito il ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate; pulizia delle facciate; riparazione o sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura. Ballatoi e poggiole. Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi degradati con l'uso conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati.

b) Elementi strutturali

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale di singoli elementi degradatisi con l'uso, conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati; riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

- c) Prospetto e aperture esterne  
Non è ammessa alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- d) Elementi interni non strutturali  
Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi delle finiture degradati con l'uso.
- e) Impianti tecnologici e igienico-sanitari  
Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

## 1.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### DEFINIZIONE:

costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Rientrano in tale categoria, i seguenti interventi:

- a) Finiture esterne  
Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.  
Ballatoi e poggiosi. Riparazione, rinnovamento anche con sostituzione totale dei vari elementi: eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.
- b) Elementi strutturali  
Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti. Involucro esterno. Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.
- c) Prospetto e aperture esterne  
Non è ammessa alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- d) Elementi interni non strutturali  
Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei nuovi servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. L'entità massima di tale modificazione distributiva, non potrà superare, in percentuale, i seguenti valori riferiti all'intera superficie utile dell'alloggio:

40% di alloggi con superficie utile <50mq.

30% di alloggi con superficie utile 50mq. <s.u.<100mq.

20%di alloggi con superficie utile 100mq. <s.u.<150mq.  
10%di alloggi con superficie utile 150mq. <s.u.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione non residenziale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto E e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

e) Impianti tecnologici ed igienico sanitari

Installazioni degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno degli edifici e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi. Per gli edifici a destinazione non residenziale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività non residenziale. Non può essere alterato il carattere compositivo dei prospetti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

### 1.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

**DEFINIZIONE :**

costituiscono interventi di Restauro e Risanamento Conservativo gli interventi gli interventi edilizi 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 d'uso con essi 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. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

a) Finiture esterne

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolto alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Ballatoi e poggianti: Restauro e ripristino degli elementi originari: è ammesso il rifacimento totale della struttura, qualora sia degradata o crollata purché siano ripristinati i caratteri originari.

b) Elementi strutturali

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche e di sagoma, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposte e di colmo delle coperture.

Involucro esterno: restauro e ripristino elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

- c) Prospetto ed aperture esterne  
Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.
- d) Elementi interni non strutturali  
Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio. Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- e) Impianti tecnologici ed igienico sanitari  
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

#### 1.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE

##### DEFINIZIONE:

Costituiscono ristrutturazione edilizia parziale gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. 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 parziale non configurano aumenti di superfici e di volumi. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) Finiture esterne  
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.  
Ballatoi e poggiali: È ammessa la sostituzione dell'intera struttura.
- b) Elementi strutturali  
Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile; in caso contrario la modificazione delle quote dei solai esistenti deve essere strettamente indispensabile a recuperare altezze interne, esclusi i sottotetti, non superiori a 2,70 ml, con conseguente traslazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture entro un limite massimo di 0,30 ml. Nel caso di volumi rustici da destinarsi ad usi diversi da quello originario sono ammessi nuovi orizzontamenti e le modifiche di quelli esistenti in funzione delle esigenze delle nuove funzioni.  
Involucro esterno: È ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.
- c) Prospetto ed aperture esterne  
È ammessa la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari; è ammessa altresì la chiusura di logge e verande con elementi che non alterino la struttura originaria.
- d) Elementi interni non strutturali  
Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. È

ammesso il rifacimento e la nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

e) Impianti tecnologici ed igienico sanitari

E' consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari: i relativi volumi tecnici debbono essere realizzati all'interno dell'edificio. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione non residenziale e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonche' la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e nell'igienicita' e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'interno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attivita' produttiva o commerciale e non alterino i prospetti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

## 1.6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE

### DEFINIZIONE:

costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia totale gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

a) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Ballatoi e poggiosi: E' ammessa la sostituzione dell'intera struttura: e' altresì consentita l'integrazione o la realizzazione di nuovi poggiosi o ballatoi nel rispetto delle prescrizioni dell'apposito schema.

b) Elementi strutturali

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale al fine di raggiungere un'altezza massima interna dei piani 2,70 m. Conseguentemente potrà essere variata la quota di imposta delle coperture entro il limite di 0,30 ml. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche quando cio' comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, e' consentita la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno del fabbricato, limitatamente al primo piano e ai fronti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di volumi rustici da destinarsi ad usi diversi da quelli originari e' consentita una sopraelevazione non superiore all'eventuale limite di quota di imposta di copertura indicata in planimetria di progetto al fine di meglio utilizzare il volume esistente.

Involucro esterno: E' ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.

c) Prospetto ed aperture esterne

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonche' modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

d) Elementi interni non strutturali

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonche' l'aggregazione o la suddivisione di unita' immobiliari. E'

ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

e) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

## 1.7 SOSTITUZIONE EDILIZIA

### DEFINIZIONE:

costituiscono interventi di sostituzione edilizia gli interventi rivolti a sostituire il fabbricato esistente con altro riproponente analogo impianto tipologico fatte salve moderate variazioni tendenti a migliorare l'inserimento nel contesto e la funzionalità, nei limiti della disciplina generale di Piano.

L'intervento di sostituzione edilizia può comportare una traslazione del fabbricato che non interessi una superficie coperta superiore al 50% di quella originaria. Eventuali diverse prescrizioni puntuali sono prevalenti rispetto alla norma generale.

## 1.8 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

### DEFINIZIONE:

costituiscono interventi di demolizione senza sostituzione gli interventi rivolti a rimuovere il fabbricato esistente e ripristinare l'unitarietà degli spazi scoperti, sia verdi che pavimentati. In caso di demolizione di fabbricati legittimi o legittimati, il volume relativo potrà generare uguale credito edilizio per analoghe destinazioni d'uso, purché puntualmente disciplinato dal PI.

Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti edifici la cui proprietà, al momento dell'approvazione del Piano degli Interventi, comprende edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo con relativa polizza fideiussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

## 1.9 - AMPLIAMENTO MEDIANTE SOPRAELEVAZIONE

1. DEFINIZIONE Costituiscono ampliamento gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato: tali interventi possono comportare sia la sopraelevazione dell'ultimo piano esistente, sia la nuova realizzazione di un piano mansarda o un piano normale coerentemente alle indicazioni cartografiche di piano.

In questo contesto sono ammissibili i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

È prescritto il rifacimento e la formazione di finiture analoghe o congruenti con quelle dell'edificio preesistente.

B) Elementi strutturali

È consentita la sopraelevazione del sottotetto esistente o la creazione di un nuovo piano mansardato o normale nel rispetto delle indicazioni di cui agli schemi allegati e non eccedente i limiti massimi di altezza eventualmente indicati nella planimetria di progetto.

**R:** creazione di un nuovo sottotetto;

**M:** ampliamento del sottotetto esistente;

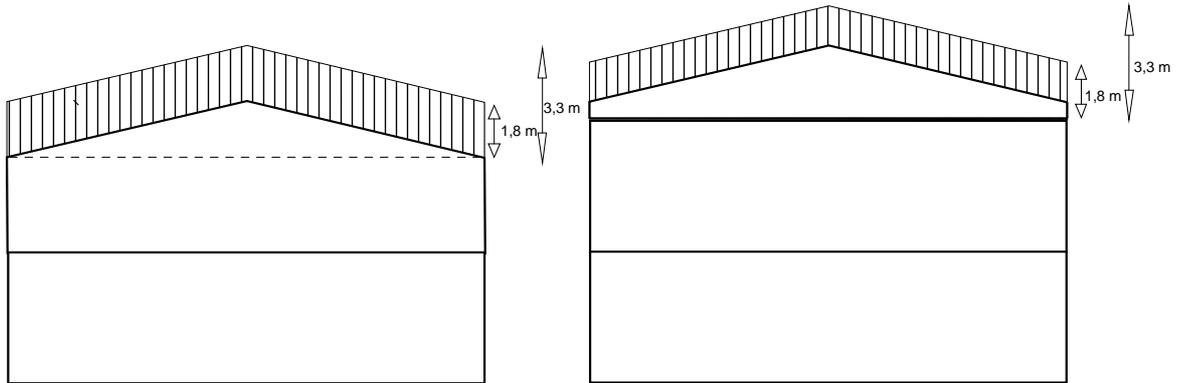
**N:** realizzazione di un nuovo piano abitabile;

**P:** ampliamento dell'ultimo piano esistente.

Involucro esterno :e` prescritto lo sviluppo in verticale delle murature perimetrali, in allineamento a quelle esistenti, conseguente alla sopraelevazione.

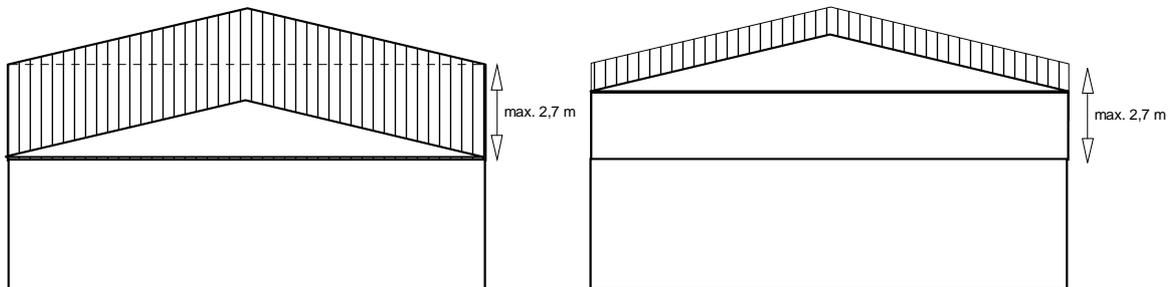
▣▣▣ R: nuova realizzazione del sottotetto

▣▣▣ M : ampliamento del sottotetto esistente



▣▣▣ M: nuova realizzazione dell'ultimo piano

▣▣▣ P : ampliamento dell'ultimo piano esistente



**C) Prospetto ed aperture esterne**

E` richiesto l'adeguamento dei prospetti e delle aperture esterne nel rispetto degli allineamenti esistenti o originari se ripristinati.

**D) Elementi interni non strutturali**

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planivolumetrico del piano mansardato, nonche` l'aggregazione o la suddivisione di unita` immobiliari. E` ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture.

**E) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari**

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

**F) Volume massimo ammissibile**

In assenza di diverse indicazioni puntuali riportate nelle tavole di progetto, il volume massimo ammissibile e` quello risultante dall'intervento effettuato nel rispetto delle presenti norme.

**1.10 - AMPLIAMENTO MEDIANTE NUOVA EDIFICAZIONE LATERALE O POSTERIORE DI VOLUMI ESISTENTI**

1. DEFINIZIONE :e` costituito dagli interventi di nuova edificazione in ampliamento volti ad aumentare la capacita` ricettiva esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato.

2. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

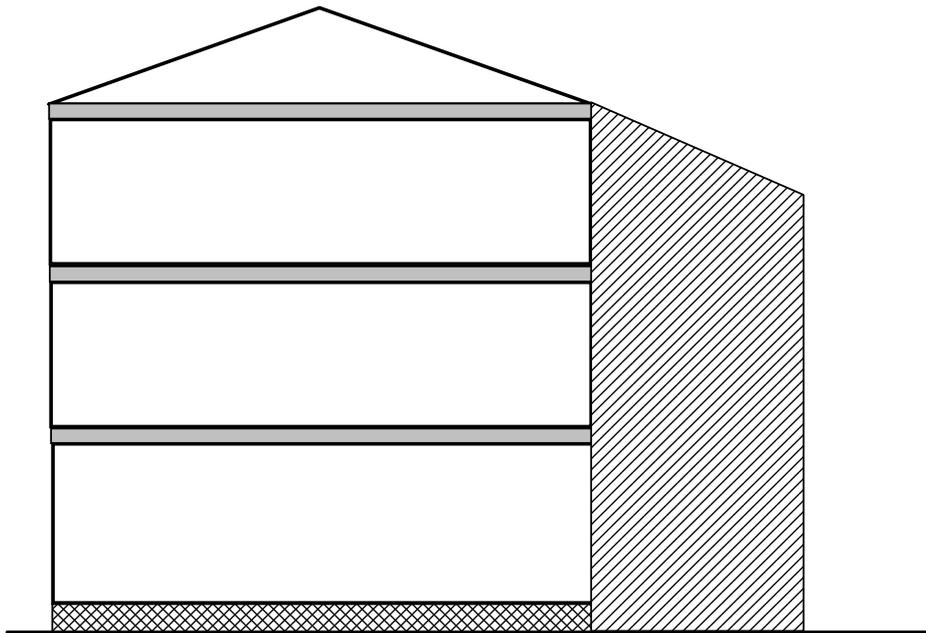
A) Finiture esterne

Le finiture esterne del volume edilizio dovranno essere uguali, o coerenti a quelle originarie del fabbricato preesistente. Non sono ammesse terrazze a sbalzo nei fronti prospicienti spazi pubblici.

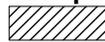
**B) Elementi strutturali**

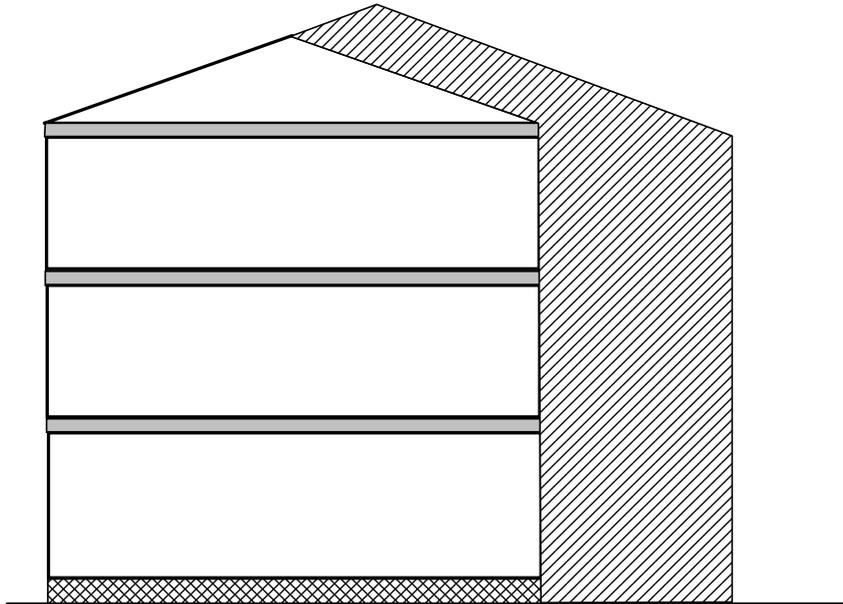
I nuovi elementi strutturali dovranno adeguarsi agli schemi allegati conformemente al tipo di ampliamento ammesso conseguente a:

**tipo A: prolungamento di una falda di copertura;**



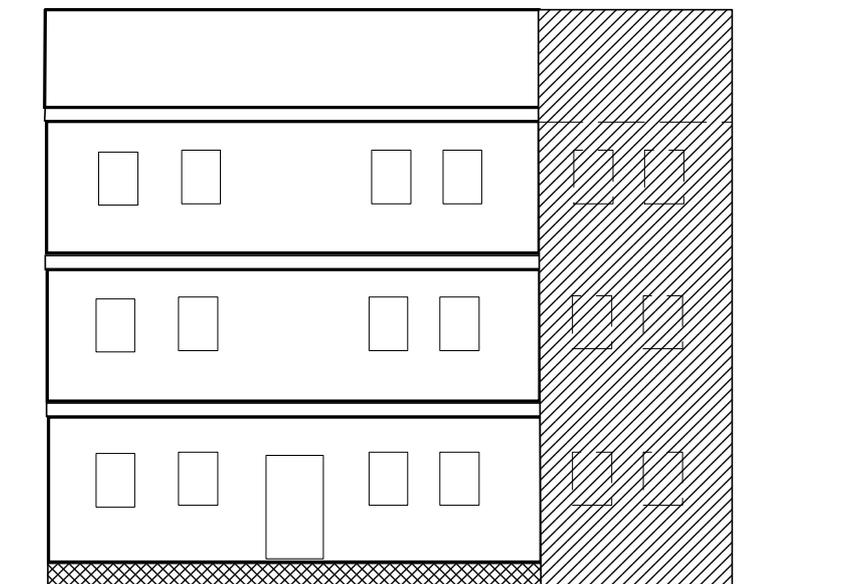
**tipo B: spostamento del colmo e prolungamento coperto;**

 ampliamento



**tipo C: estensione in senso longitudinale**

 ampliamento



L'ambito massimo dell'ampliamento e` quello risultante nella tavola di progetto: nel caso di sopraelevazione l'ambito puo' ricadere interamente o parzialmente entro l'ingombro del volume esistente.

Involucro esterno: le nuove murature perimetrali dovranno risultare allineate a quelle preesistenti salvo diversa indicazione della tavola del Piano.

C) Prospetto ed aperture esterne

E` richiesto l'allineamento delle nuove aperture con quelle dell'edificio preesistente.

D) Elementi interni non strutturali

Sono ammessi allineamenti orizzontali diversi da quelli dell'edificio preesistente, nel rispetto delle indicazioni del precedente punto C.

E) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari

E' ammesso l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari non emergenti dalla sagoma dell'edificio.

F) Volume massimo ammissibile

Salva diversa puntuale indicazione riportata nelle tavole di Piano, il volume massimo ammissibile e' quello risultante dall'intervento effettuato nel rispetto delle presenti norme. Qualora l'ampliamento si estendesse sopra parte di edificio esistente, se non diversamente precisato, tale parte e' assoggettata a intervento di ristrutturazione edilizia totale.

### 1.11. NUOVA EDIFICAZIONE

1. Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di edifici su aree inedificate e nelle ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollate o demolite.

2. La nuova edificazione dovra' avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

A) Finiture esterne

Le finiture esterne verranno realizzate con l'esclusione di materiali quali graffiati sintetici e con tonalita` cromatiche coerenti con quelle tradizionali esistenti.

B) Elementi strutturali

Nella tavola di piano e' individuata la massima superficie copribile: il volume massimo realizzabile fuori terra nonche` l'altezza massima ammissibile (salvo l'obbligo di eventuali allineamenti) sono quelli specificati per ciascun edificio o complesso di fabbricati sulla tavola di Piano. Nel caso di contrasto tra volume massimo ammissibile, superficie massima copribile ed altezza ammessa, prevale il parametro piu' restrittivo.

C) Copertura:

sono vietate le coperture piane; l'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, o a padiglione; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale piu' vicini e comprese tra il 25% e il 40%; ciascuna falda di copertura non dovra' avere discontinuita' di pendenza; lo sporto non sara' superiore a 50 cm; il materiale di copertura sara` in coppi di tipo tradizionale; le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico in rame o metallo verniciato nella gamma dei bruni;

D) Allineamento orizzontale:

il nuovo edificio deve mantenere in pianta l'allineamento eventualmente prescritto nella tavola di progetto: il Comune potra` soltanto autorizzare marginali trasposizioni, fino ad un massimo del 15% della superficie copribile, al fine di migliorare l'inserimento del nuovo edificio nel contesto edilizio ed ambientale preesistente.

E) Altezza:

e' misurata dalla quota di imposta del piano di calpestio stabilita in sede di rilascio di permesso di costruire. L'eventuale indicazione di allineamento riportata nella tavola di progetto ha valore di altezza massima consentita ed e` prevalente rispetto a indicazioni diverse.

### 1.12 - RISTRUTTURAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE

1. DEFINIZIONE: *comprende interventi di ristrutturazione totale finalizzati alla realizzazione di autorimesse o volumi accessori quali , legnaia, ripostiglio, ecc. Puo' comportare la*

demolizione totale e la ricostruzione del manufatto con recupero del volume esistente o suo incremento per adeguarlo agli schemi si seguito proposti.

2. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

Le finiture esterne dovranno essere realizzate in armonia con l'edificio principale.

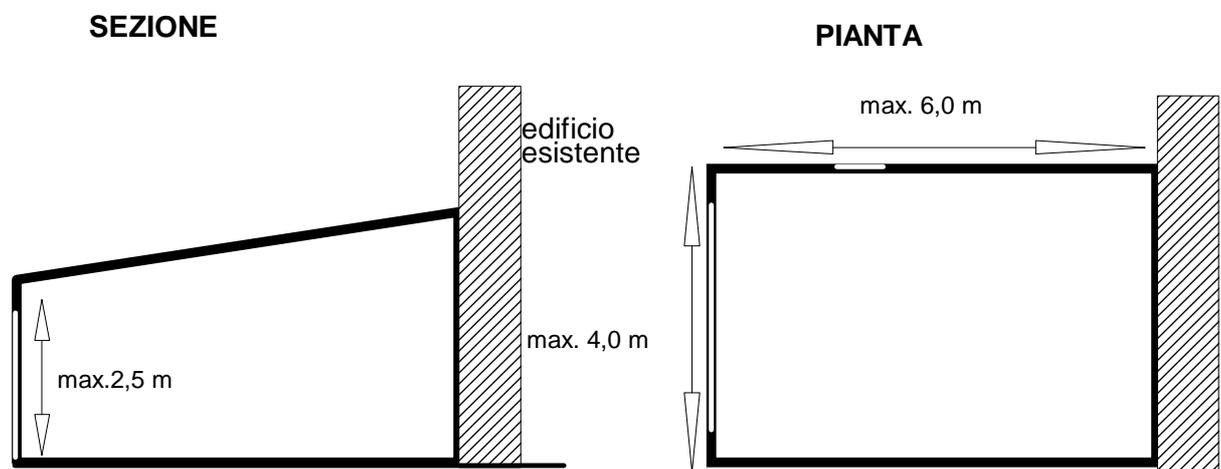
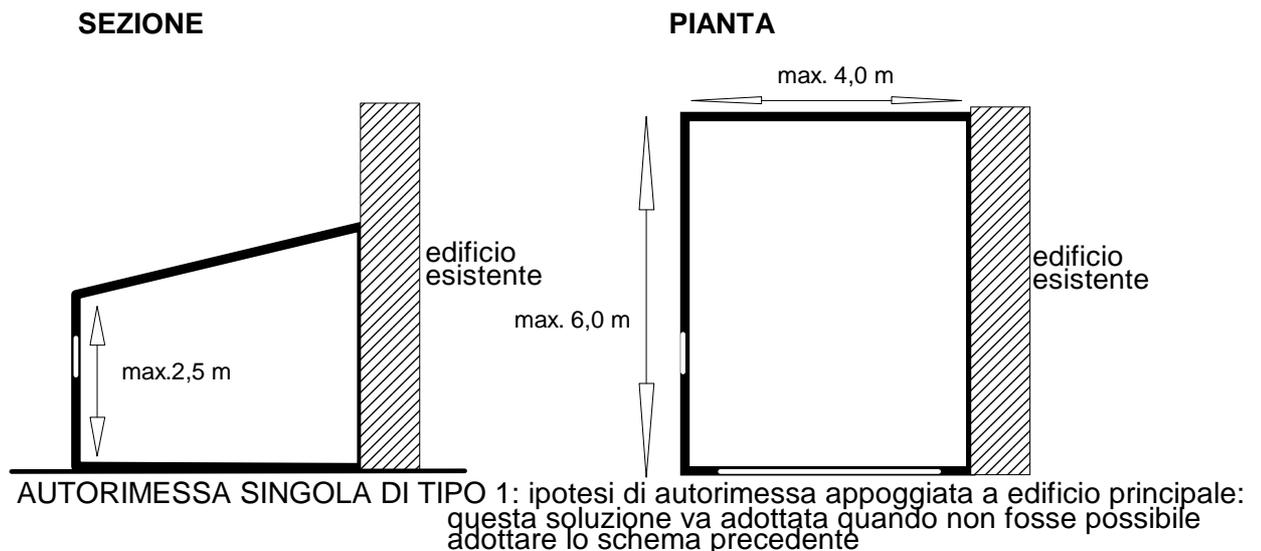
B) Elementi strutturali

Nella tavola di progetto e` indicata la massima superficie copribile: l'estensione della massima superficie copribile e' prevalente se risulta maggiore di quella indicata negli schemi tipologici allegati. Gli elementi strutturali possono essere demoliti integralmente o parzialmente. Il posizionamento rappresentato nelle tavole di progetto puo` essere modificato marginalmente fino ad un massimo del 15% della superficie coperta indicata.

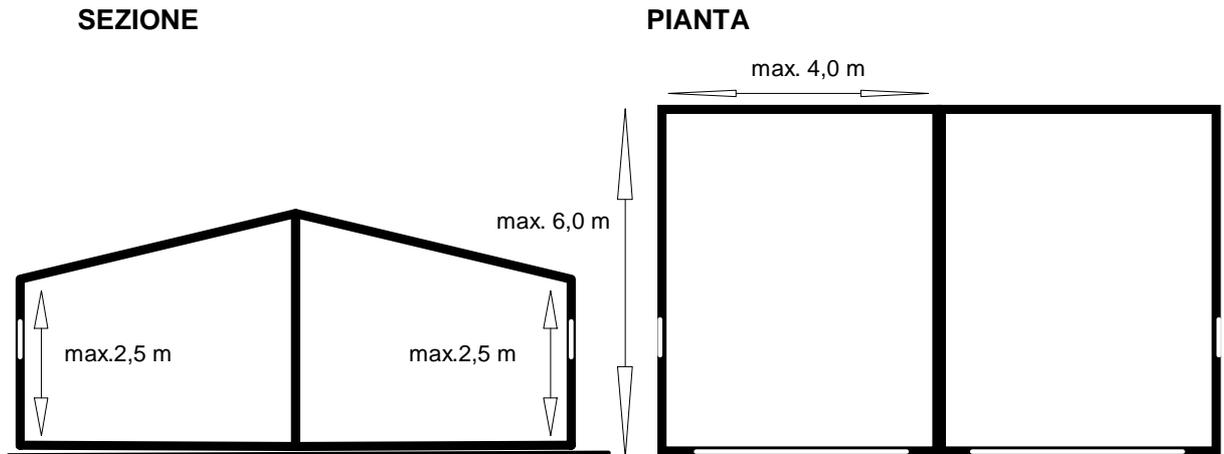
La tipologia edilizia verso la quale debbono essere orientati gli interventi e` quella fissata dagli schemi allegati:

**Schemi compositivi per l'autorimessa di tipo 1:** il posizionamento e la dimensione delle aperture non sono vincolanti; il Sindaco, sentita la C.E.C. e limitatamente alle autorimesse addossate al fabbricato principale puo' autorizzare diverse modalita' di copertura.

**AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1:** ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale

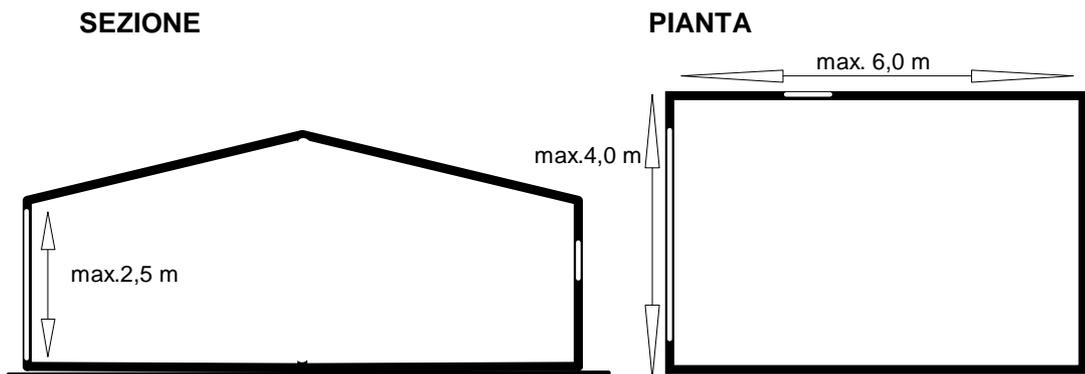


**AUTORIMESSA DI TIPO 1: schema compositivo per autorimesse abbinate**

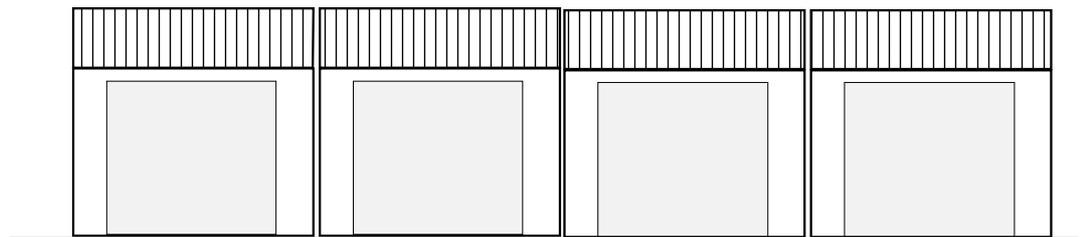


**Schema compositivo delle autorimesse di tipo 2:** le dimensioni ed il posizionamento delle finestre non sono vincolanti.

**AUTORIMESSA DI TIPO 2: schema compositivo per autorimesse singole o abbinate**



**PROSPETTO**



**Le autorimesse di tipo 3** sono di tipo interrato: l'altezza interna netta dovrà essere di almeno 2,5 m ed il solaio di copertura non potrà sporgere dal piano campagna: su di esso è prescritto il riporto di uno strato di terreno fertile di almeno 30 cm se la superficie sovrastante è destinata a giardino; va adeguatamente pavimentata se destinata a cortile o altro spazio calpestabile.

**C) Prospetto ed aperture**

Per l'apertura di accesso gli interventi dovranno orientarsi sui tipi tradizionali con ricerca della massima semplicità; gli scuri saranno preferibilmente in legno: il

Comune puo' autorizzare l'utilizzo di scuri metallici purché verniciati con i toni dei bruni ed in ogni caso congruenti con i colori dell'edificio principale.

### 1.13 - AUTORIMESSE DI NUOVA REALIZZAZIONE

1. DEFINIZIONE: *comprende interventi di nuova edificazione per la realizzazione di autorimesse o volumi accessori da destinarsi a legnaia, ripostiglio, ecc.*

2. Gli interventi ammessi sono eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

A) Finiture esterne

Le finiture esterne dovranno essere realizzate con tecniche congruenti con quelle dell'edificio principale.

B) Elementi strutturali

Nella tavola di progetto è indicata la massima superficie copribile da una o più autorimesse :il posizionamento rappresentato nella tavola di progetto può essere modificato per favorire l'accorpamento dei volumi o una loro più razionale collocazione, nel limite massimo del 30% della superficie copribile. La tipologia edilizia è quella indicata nella tavola di progetto ( 1, 2 o 3) ed è analoga ai tipi schematizzati al precedente punto 1.12: tuttavia per favorire il migliore inserimento nel nuovo manufatto è ammessa l'intercambiabilità tra i tipi 1 e 2.

Involucro esterno: gli interventi dovranno uniformarsi alle indicazioni degli schemi allegati al precedente punto 1.12

C) Prospetto e aperture

Gli interventi dovranno uniformarsi alle indicazioni di cui al precedente punto 1.12

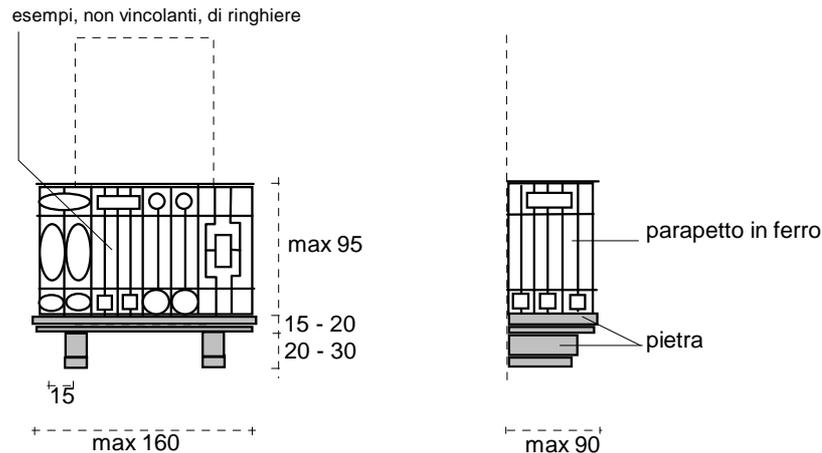
D) Autorimesse interrata (tipo 3)

Le autorimesse interrate sono sempre realizzabili nell'ambito della superficie coperta degli edifici previsti, con esclusione di quelli assoggettati a categoria di interventi n. 1 . Il Comune può autorizzare la realizzazione di autorimesse interrate nelle aree destinate a verde privato o a cortile interessanti una superficie non superiore al 30% di quella scoperta, accertato che non si abbia pregiudizio per la funzionalità dell'insediamento né per la sua percezione visiva da spazi pubblici o di uso comune.

### Art.8 POGGIOLI

1. È vietata la realizzazione di poggiali sui fronti di fabbricati prospicienti spazi pubblici con possibile eccezione per quelli con profondità non superiore a 0,4 ml che si rendessero necessari come elemento decorativo per la ricomposizione architettonica della facciata: quelli esistenti risultanti come superfetazioni, vanno eliminati o ricomposti nel rispetto dei caratteri originari della fronte e degli schemi sotto riportati.

2. Il Responsabile del Servizio può autorizzare la realizzazione di poggiali su fronti non prospettanti spazi pubblici, nel rispetto dei caratteri compositivi della facciata e comunque mai sul fronte principale di fabbricati con grado di protezione 1 e 2. Il parapetto, in linea generale, sarà metallico e verniciato in nero o tipo coorten.



### Art.9 PORTICATI

1. La tamponatura di porticati conseguente ad una variazione di destinazione d'uso non deve in alcun caso nascondere la percezione del porticato originario: la tamponatura potrà essere effettuata mediante opportune strutture leggere ( vetrate intelaiate ) e/o con pannelli in muratura arretrati rispetto alla struttura portante originaria.

### Art.10 MURI DI RECINZIONE E DI CONTENIMENTO E MANUFATTI COMUNITARI

1. Muri di recinzione e di contenimento.

2. Caratteri originari: muri di recinzione in sasso o in mattoni intonacati con parte superiore in lastre di pietra o in cotto di forma semicilindrica.

3. Interventi: muri di recinzione che presentano le caratteristiche originarie dovranno essere mantenuti o ripristinati salvo che non ne sia prevista demolizione nelle tavole di progetto.

4. Nuove recinzioni: le nuove recinzioni in continuita` con muri dai caratteri originari dovranno a questi uniformarsi: negli altri casi sono ammesse recinzioni costituite da grigliato metallico con zoccolo in muratura di altezza massima non superiore a 0,30 ml e/o siepi verdi.

5. Manufatti comunitari.

Definizione: sono costituite da icone, cappelle, capitelli e fontane.

6. Caratteri originari: cappelle e capitelli in muratura, fontane in pietra o laterizio.

7. Interventi: i manufatti sopra elencati saranno mantenuti e ripristinati con tecniche esecutive e materiali dello stesso tipo anche se non espressamente individuati nelle tavole di Piano.

### Art.11 AREE VERDI PRIVATE

1. Le aree scoperte pertinenti ai fabbricati oggetto di tutela, ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto.

2. Nelle aree a verde privato e` permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti.

3. E' altresì consentita l'installazione di manufatti di arredo quali voliere, gazebo e simili purchè armoniosamente inseriti nel paesaggio.

## **Art.12 STANDARDS E PARCHEGGI**

1. Per gli interventi edilizi comportanti un mutamento delle destinazioni d'uso qualora consentita dalla normativa di P.I. si applica la disciplina di cui all'art. 8 delle N.T.O. del P.I

## **Art.13 MATERIALI E MODALITA' DI INTERVENTO**

### **1. COPERTURA, GRONDAIE E PLUVIALI**

Le coperture degli edifici devono essere in coppi tradizionali: nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale di coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura; in particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura. Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno; i pluviali avranno sezione circolare.

### **2. OSCURI E SERRAMENTI**

Gli oscuri saranno in legno naturale o verniciati, nel rispetto delle caratteristiche originarie. Gli infissi saranno in legno con finestre a una o due ante nelle dimensioni caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale.

### **3. INTONACI ESTERNI**

Nel caso di sostituzioni di intonaci esterni deteriorati o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche malta bastarda, frattazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. Intonaci diversi (lisciatura di calce o marmorini) potranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie.

3.1 Componenti cromatiche: componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo. Tra queste si ricordano:

- a) tinte paglierino, ocra chiaro, giallo ocra;
- b) tinte rosso mattone chiaro;
- c) tinte bianco sporco, grigio chiarissimo.

## INDICE

<b>TITOLO PRIMO</b>	<b>3</b>
<b>NORME DI CARATTERE GENERALE.....</b>	<b>3</b>
Art. 1.    RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE .....	3
<b>TITOLO SECONDO</b>	<b>4</b>
<b>ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>4</b>
Art. 2.    VALIDITÀ DEL P.I. ....	4
Art. 3.    RAPPORTO TRA P.A.T. - P.I. ....	4
Art. 4.    ATTUAZIONE DEL P.I. ....	5
Art. 5.    PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO.....	5
Art. 6.    DOTAZIONI URBANE .....	6
<b>TITOLO TERZO</b>	<b>9</b>
<b>ZONIZZAZIONE .....</b>	<b>9</b>
Art. 7.    SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE....	9
Art. 8.    NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.....	11
Art. 9.    Z.T.O. DI TIPO "A" : CENTRO STORICO .....	11
Art. 10.   Z.T.O. DI TIPO "B", "B1" e "B2": RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO .....	12
Art. 11.   Z.T.O. DI TIPO "C1" e "C1.1": RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE	16
Art. 12.   Z.T.O. DI TIPO "C1.2" : RESIDENZIALE DI RECUPERO AMBIENTALE .....	20
Art. 13.   Z.T.O. DI TIPO "C2.1" e "C2.2" : RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.....	21
Art. 14.   AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA.....	23
Art. 15.   VERDE PRIVATO .....	26
Art. 16.   Z.T.O. DI TIPO D1 : ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO .....	26
Art. 17.   Z.T.O. DI TIPO D1.1 : ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO RISERVATA ALL'AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' ESISTENTI .....	28
Art. 18.   Z.T.O. "D2": INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE.....	29
Art. 19.   Z.T.O. "D2.1": INDUSTRIALI ARTIGIANALI RISERVATE A SERVIZI PER LA PRODUZIONE .....	31
Art. 20.   Z.T.O. DI TIPO D3 : COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO CON PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE COMPATIBILI .....	34
Art. 21.   Z.T.O. DI TIPO D3.1: COMMERCIALE, DIREZIONALE DI ESPANSIONE CON PRESENZA DI ATTIVITA' ARTIGIANALI COMPATIBILI .....	38
Art. 22.   Z.T.O. DI TIPO D3.2: TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA .....	40
Art. 23.   Z.T.O. DI TIPO D3.3: TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA OVE SVILUPPARE ATTIVITÀ ECONOMICHE INTEGRATIVE AL SISTEMA DEI SERVIZI AL TURISMO .....	42
Art. 24.   ZONE D4 DESTINATE AD ATTIVITÀ AGROINDUSTRIALI.....	48
Art. 25.   ZONE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE .....	50
Art. 26.   Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA` AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE	54
Art. 27.   ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE: NORME COMUNI .....	62
Art. 28.   AREE PER L'ISTRUZIONE.....	63
Art. 29.   AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE .....	63
Art. 30.   AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE.....	65
Art. 31.   PARCHEGGI.....	68
<b>TITOLO QUARTO</b>	<b>69</b>
<b>ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO .....</b>	<b>69</b>
Art. 32.   ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO .....	69

<b>TITOLO QUINTO</b>	<b>75</b>
<b>INDICAZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI.....</b>	<b>75</b>
Art. 33.    VIABILITA`, PISTE CICLABILI E SENTIERI STORICI.....	75
Art. 34.    ZONA PER IMPIANTI FERROVIARI.....	75
Art. 35.    IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI .....	75
Art. 36.    INSTALLAZIONE DI IMPIANTI CON EMISSIONE DI ONDE ELETTROMAGNETICHE E DI TELEFONIA MOBILE.....	77
Art. 37.    INDIRIZZI E CRITERI PER GLI INTERVENTI DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	77
 <b>TITOLO SESTO</b>	 <b>86</b>
<b>NORME FINALI .....</b>	<b>86</b>
Art. 38.    PIANI ATTUATIVI IN VIGORE.....	86
Art. 39.    POSSIBILITA` DI DEROGA.....	86
Art. 40.    NORME ABROGATE .....	87
 <b>ALLEGATO "A" : DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE INDIVIDUATI NELLE TAVOLE DI P.I.</b>	 <b>88</b>
 <b>ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE</b>	 <b>88</b>
 <b>ART. 2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI</b>	 <b>88</b>
 <b>ART.3 DISTACCO TRA EDIFICI E DAI CONFINI</b>	 <b>88</b>
 <b>ART.4 ALTEZZE DEI LOCALI</b>	 <b>88</b>
 <b>ART.5 INSTALLAZIONE ASCENSORI E MONTACARICHI</b>	 <b>88</b>
 <b>ART.6 GRADO DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI</b>	 <b>89</b>
 <b>ART.7 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</b>	 <b>91</b>
 <b>ART.8 POGGIOLI</b>	 <b>103</b>
 <b>ART.9 PORTICATI</b>	 <b>104</b>
 <b>ART.10 MURI DI RECINZIONE E DI CONTENIMENTO E MANUFATTI COMUNITARI</b>	 <b>104</b>
 <b>ART.11 AREE VERDI PRIVATE</b>	 <b>104</b>
 <b>ART.12 STANDARDS E PARCHEGGI</b>	 <b>105</b>
 <b>ART.13 MATERIALI E MODALITA' DI INTERVENTO</b>	 <b>105</b>
 <b>INDICE</b>	 <b>106</b>