



ELABORATO

03

REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI VICENZA  
COMUNE DI CRESPADORO

## PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante tematica di adeguamento alla  
L.R. 14/2019

**Adeguamento delle Norme Tecniche  
Operative**

**COMUNE DI CRESPADORO**

*Sindaco*

Elisa Maria Ferrari

*Assessore Edilizia Privata - Urbanistica-Lavori Pubblici*

Manuel Consolaro

*Segretario comunale*

dott. Federico Maria Fiorin

*Responsabile Edilizia Privata - Urbanistica*

geom. Anacleto Tibaldo

**PROGETTAZIONE**

*"MRM PLUS"*

dott. pian. Michele Miotello

Approvazione  
DCC N.....DEL.....

Adozione  
DCC N.....DEL.....

SETTEMBRE 2022



## INDICE

ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE .....	2
Versione comparativa .....	2
TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I. ....	2
Art. 5bis –Credito Edilizio da Rinaturalizzazione .....	2
Art. 5ter –Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) .....	2
TITOLO III – NORME RELATIVE ALL’EDIFICABILITA’ .....	2
TITOLO V – SISTEMA RESIDENZIALE .....	3
TITOLO VII – SISTEMA RURALE .....	8
ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE .....	12
Versione variante .....	12
TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I. ....	12
Art. 5bis –Credito Edilizio da Rinaturalizzazione .....	12
Art. 5ter –Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) .....	12
TITOLO III – NORME RELATIVE ALL’EDIFICABILITA’ .....	12
TITOLO V – SISTEMA RESIDENZIALE .....	13
TITOLO VII – SISTEMA RURALE .....	18



## ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE Versione comparativa

### TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

..omissis...

#### **Art. 5bis –Credito Edilizio da Rinaturalizzazione**

1. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono intesi come una capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'articolo 36, della L.R. 11/2004, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della L.R. 14/2017, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019.

#### **Art. 5ter –Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

1. Il Registro Elettronico dei Crediti edilizi (RECRED), istituito ai sensi dell'art. 17, co. 5, lett. e) della L.R. n. 11/2004 e smi, è il registro digitale su cui vengono riportati tutti i dati relativi ai Crediti Edilizi (CE) e ai Crediti da Rinaturalizzazione (CER), dalla loro generazione, alla cessione, all'atterraggio, fino all'estinzione.

2. Il RECRED – formato / aggiornato a cura dal competente Ufficio Tecnico del Comune – è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea (per la consultazione diretta).

3. Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile.

4. In termini generali, il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, sebbene il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed al loro impiego.

..omissis...

### TITOLO III – NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

..omissis...

#### **Art. 19bis –Opere incongrue**

1. Il Piano degli Interventi individua le opere incongrue (art. 2, c. 1, lett. b) L.R. 14/2019) delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede la demolizione e/o la riqualificazione



con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate anche tramite l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (CE) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) con le modalità di cui al RECREd e ai relativi "Sussidi Operativi" (elaborato del P.I.). Il procedimento di demolizione e/o riqualificazione delle opere incongrue è assoggettata a convenzionamento con il Comune; prima del convenzionamento per le opere incongrue non sono ammessi interventi di alcun tipo, tranne la manutenzione ordinaria.

2. L'Amministrazione Comunale ha provveduto, con apposito atto di Consiglio Comunale (D.C.C. n. 70 del 26/11/2021), ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui all'art. 4, comma 2, L.R. n. 14/2019, ad approvare i criteri in forza dei quali attribuire la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

3. Affinché l'eventuale credito sia inserito nel registro dei crediti e commercializzato l'opera incongrua deve essere demolita prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

4. La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto "credito da rinaturalizzazione" (CER) è subordinata alla preventiva demolizione delle opere incongrue e al ripristino ambientale dei suoli (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre è prescritta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino de quo.

..omissis...

## **TITOLO V – SISTEMA RESIDENZIALE**

### **Art. 27 Zona A1 – Centro storico**

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.I.;

P.R.G. Vigente.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01a, 01b, 01c - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02a, 02b, 02c, 02d - Zone significative, scala 1:2000

Disciplina di zona:

1. Comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale, incluse le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Il P.I., sulla base di quanto disposto dal P.A.T.I., individua sia i Centri Storici da P.T.C.P come Centri



storici di grande interesse, sia i Centri Storici rurali (contrade).

3. Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro degli edifici esistenti senza possibilità di sostituzione dei medesimi, fatti salvi i casi di comprovato degrado statico da dimostrarsi con perizia asseverata.

4. Non sono consentite aggiunte e trasformazioni che alterino l'aspetto originario dell'esistente, salvo i casi di eliminazione e sostituzione di superfetazioni venutesi a consolidare nel tempo ed in contrasto con la tipologia prevalente, al fine di creare una omogeneità nelle strutture architettoniche.

5. Sono consentite modifiche interne agli edifici (installazione degli impianti igienico-sanitari, ascensori, ecc.) sempre che questi non alterino con volumi tecnici l'andamento delle coperture.

6. Nel caso di trasformazione della destinazione d'uso, è consentita la tamponatura dei finili e dei portici esistenti adottando una tipologia edilizia tradizionale e simile a quella degli edifici adiacenti.

7. È comunque consentita la modifica delle finestrate ai fini dell'adeguamento igienico sanitario dei locali. Tali finestrate dovranno rispettare la tipologia tradizionale.

8. È possibile il ricavo di balconi di modeste dimensioni (con sporgenza massima di cm 60 e larghezza di cm 160), sempre che non rechino pregiudizio alla circolazione e non alterino l'aspetto architettonico e la fisionomia dei fabbricati, soprattutto quelli di notevole interesse storico architettonico.

9. Il trattamento ad intonaco delle facciate, quando debba essere rinnovato, dovrà essere il più rispettoso possibile dell'originario colore e non essere in alcun modo dissonante con i colori degli edifici vicini.

10. Non sono consentite alterazioni dei tetti né la formazione di terrazze - anche parziali - sulla copertura degli edifici.

11. È ammessa una lieve sopraelevazione degli edifici fino ad un massimo di cm 30, ai fini di parziali adeguamenti delle altezze interne, con esclusione degli allineamenti con gli edifici contermini, per non alterare la storicità degli stessi.

12. Ogni opera manutentiva e di ristrutturazione parziale e interna degli edifici compresi in queste zone, dovrà essere sottoposta preventivamente all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

13. L'Amministrazione Comunale stessa sarà tenuta ad invitare i proprietari degli stabili esistenti nella zona citata, qualora questi non presentino le necessarie condizioni di decoro richieste dall'ambiente, a provvedere alle opere di ripristino. In caso di rifiuto o di mancata esecuzione nei termini fissati, il Comune ha la facoltà di procedere all'esecuzione dei lavori prescritti a spese della ditta proprietaria.

14. La domanda per ottenere il permesso di costruzione dovrà pervenire all'Amministrazione Comunale corredata dalla necessaria documentazione.

15. Le aree verdi annesse a tali edifici, soprattutto se visibili al pubblico o se costituenti parte



integrante del decoro dell'edificio, dovranno essere destinate a giardino in maniera da assumere aspetto confacente alle caratteristiche degli stessi o a parcheggio.

16. Sono vietati i depositi all'aperto.

17. L'Amministrazione Comunale è tenuta ad intervenire per invitare i proprietari ad eseguire tali lavori: in caso di inadempienza il Comune interverrà come indicato al comma 13.

18. Per gli interventi da eseguire nei singoli edifici schedati, si dovrà fare riferimento alle prescrizioni delle "Schede di intervento codificato" e alle indicazioni del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

19. Tali zone sono considerate, ai fini della disciplina urbanistica dei crediti edilizi, come di "decollo".

20. All'interno di tale zone non è ammessa l'applicazione della L.R. 14/2019, così come previsto dal comma 4, lett. e) della stessa normativa regionale, ad eccezione degli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di "demolizione e ricostruzione" anche se soggetti a piano urbanistico attuativo (P.U.A.); in tali casi devono comunque essere rispettati i limiti previsti dall'art. 8, comma 1 del D.M. 1444/1968.

#### **Art. 28 Zona A2 – Conservazione ambientale**

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.I.;

P.R.G. Vigente.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01a, 01b, 01c - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02a, 02b, 02c, 02d - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. L'edificazione di nuovi volumi con destinazioni d'uso compatibili con la residenza e conformi all'Art. 22 delle N.T.O. in zona A2, potrà avvenire solo tramite indicazione di volumi puntuali, della consistenza massima di mc 600 ciascuno.

2. La tipologia dei fabbricati ed i materiali da utilizzarsi dovranno essere consoni a quelli della tradizione locale, e comunque nel rispetto di quanto eventualmente prevede la Zto A ed il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

3. La tipologia del fabbricato nonché i materiali da utilizzarsi dovranno essere consoni a quelli della tradizione locale.

4. Non sono ammessi terrazzi aggettanti, ma solo eventualmente delle limitate logge rientranti.

5. Le coperture saranno a due falde, nel rispetto dei fabbricati presenti nel borgo.

Per la zona A2/76 (ex ZTO A2/7 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010), gli interventi previsti nell'area sono condizionati alla verifica di stabilità della scarpata retrostante, in relazione a possibili fenomeni



di caduta massi.

7. Per le zone A2/83 e A2/84 (ex ZTO 14.1 e 14.2 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010), l'abitato rientra in area di frana della quale il settore nord-est è ritenuto attivo e classificato come pessimo. Si ritiene che interventi edificatori, anche di modesta entità nella parte giudicata non pessima, debbano essere attentamente valutati entro un adeguato intorno geomorfologico, in funzione del mantenimento della stabilità e della riduzione della pericolosità dell'area.

8. Per la zona A2/33 e A2/34 (ex ZTO A2/54.1 e A2/54.2 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010), considerato che l'abitato è interamente inserito tra i terreni classificati pessimi per motivi di instabilità del versante e per caduta massi dalle scarpate sovrastanti, si prescrive che non possano essere previsti ampliamenti o nuove costruzioni.

9. È altresì ammesso l'utilizzo di crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), secondo quanto disposto dall'elaborato "Sussidi operativi", esclusivamente come ampliamento degli edifici esistenti.

...omissis...

### **Art. 32 Zona C2 – Residenziale di espansione**

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01a, 01b, 01c - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02a, 02b, 02c, 02d - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente in edificate.
2. Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.
3. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato e isolato, a schiera e a blocco;
4. Indice di edificabilità territoriale: non dovrà superare 1,0 mc/mq;
5. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l'eventuale sottotetto o seminterrato;
6. Altezza massima del fabbricato (H): non potrà essere superiore a 7,5 m.;
7. Distanza dal confine stradale: si applicano le norme di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968; sono fatte salve in ogni caso le distanze minime definite dal D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione";
8. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,0 m.;
9. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete



risultati finestrata.

La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

10. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 22 delle presenti N.T.O.

11. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C2 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 18 delle presenti N.T.O.

Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".

12. Richiamando l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.

13. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

14. Per la zona C2/8 (ex ZTO C2.1/1 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010) si prescrive che l'accessibilità alla zona dovrà avvenire potenziando la viabilità esistente.

15. Per le zone C2/7 e C2/14 (ex ZTO C2.1/3 , C2.1/8 e C2.1/12) si applicano le seguenti ulteriori prescrizioni di cui alla DGR n. 2692 del 16.11.2010:

- la copertura degli edifici dovrà essere a due falde, parallele all'andamento del terreno e delle isoipse;
- sono esclusi sbancamenti o modifiche dell'attuale andamento del terreno, se non limitate a meglio inserire i fabbricati nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio;
- la tipologia dei fabbricati, i materiali da utilizzare, le finiture nonché le tinteggiature dovranno essere consoni a quelli della tradizione locale, e comunque nel rispetto di quanto eventualmente prevede la Zto A;
- non sono ammessi terrazzi aggettanti, ma solo eventualmente delle limitate logge rientranti o tettoie, con andamento delle falde principali.

16. Per la zona C2/6 (ex ZTO C2.1/5 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010) si prescrive che potrà essere aperto un unico accesso sulla viabilità principale.

17. Per le zone C2/12 e C2/11 (ex ZTO C2.1/6 e C2.1/14 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010) si prescrive l'inclusione nell'ambito del PUA anche della strada, che andrà allargata e sistemata.



18. Per le zone C2/2, C2/3 e C2/4 si prescrive (ex ZTO C2.1/11.1, C2.1/11.2 e C2.1/11.3 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010):

- la strada esistente è inclusa nell'ambito da assoggettare a PUA, senza concorrere alla quantificazione della potenzialità edificatoria dell'area;
- detta strada dovrà essere potenziata ed allargata al fine di renderla coerente con il Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

19. Per la zona C2/17 (ex ZTO C2.2/1) si prescrive che le tipologie debbano essere in linea con il limitrofo tessuto edilizio storico.

20. Per le zone C2/15 e C2/16 si prescrive (ex ZTO C2.2/4.1 e C2.2/4.2 di cui alla DGR n. 2692 del 16.11.2010):

- la strada esistente tra le due zone è inclusa nell'ambito da assoggettare a PUA, senza concorrere alla quantificazione della potenzialità edificatoria dell'area;
- detta strada dovrà essere potenziata ed allargata al fine di renderla coerente con il Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

21. Tali zone sono considerate, ai fini della disciplina urbanistica dei crediti edilizi, esclusivamente come di "atterraggio", nei limiti di quanto previsto dall'elaborato "Sussidi operativi".

...omissis...

## TITOLO VII – SISTEMA RURALE

### Art. 36 Zona E1 – Agricola ambientale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T.I.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01a, 01b, 01c - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02a, 02b, 02c, 02d - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono ambiti di rilevante interesse ambientale e paesaggistico (e secondariamente agrario), caratterizzati principalmente dalla:

- presenza del bosco;
- elevata pendenza dei terreni;
- presenza di elementi naturali.

#### 2. EDIFICABILITÀ

- Nuove costruzioni ed ampliamenti: in questa sottozona non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti;
- I Volumi presenti all'interno di tali zone potranno essere spostati in ZTO E2, entro un raggio



di 4000 m essendo in zona montana.

- Saranno comunque permesse eventuali costruzioni di malghe, a condizione che non venga compromesso l'equilibrio geologico, idrogeologico e paesaggistico.
- **Le zone agricole ambientali, quali di pregio ambientale e paesaggistico, in merito alla disciplina dei crediti edilizi sono considerate esclusivamente "di decollo" (secondo quanto stabilito dall'elaborato "Sussidi operativi").**

### **Art. 37 Zona E2 – Agricola**

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T.I.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01a, 01b, 01c - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02a, 02b, 02c, 02d - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T.I. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.
2. Si richiamano in questa sede le disposizioni di cui all' Art. 24 delle presenti N.T.O.
3. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):
  - a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";
  - b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente mobili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti, salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a titolo abilitativo;
  - c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti;
  - d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o



multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.

e) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze.

f) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 30 ml dalla casa di abitazione. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;

g) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;

h) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;

i) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo.

4. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione.

5. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:

numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto;

altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;

6. Distanze dei fabbricati dal confine stradale: a ml. 30 dalle strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente e dalle strade comunali e provinciali con sede superiore o uguale a ml. 10,50; a ml. 20 dalle strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.

Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e



la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

7. Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a m 5,00.

8. Per quanto attiene alle particolari prescrizioni sugli aspetti tipologici architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico dell'edilizia rurale, si rimanda a quanto delineato dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

9. In merito alla disciplina dei crediti edilizi, tali zone sono considerate esclusivamente "di decollo" (secondo quanto stabilito dall'elaborato "Sussidi operativi").

10. È altresì ammesso l'atterraggio di crediti edilizi di tipo "ordinario" CE provenienti dalla medesima zona a densificare nuclei edificati, o come ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti di quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004.

\*\*\*\*\*



## ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE

### Versione variante

#### TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

..omissis...

##### **Art. 5bis –Credito Edilizio da Rinaturalizzazione**

1. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono intesi come una capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'articolo 36, della L.R. 11/2004, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della L.R. 14/2017, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019.

##### **Art. 5ter –Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

1. Il Registro Elettronico dei Crediti edilizi (RECRED), istituito ai sensi dell'art. 17, co. 5, lett. e) della L.R. n. 11/2004 e smi, è il registro digitale su cui vengono riportati tutti i dati relativi ai Crediti Edilizi (CE) e ai Crediti da Rinaturalizzazione (CER), dalla loro generazione, alla cessione, all'atterraggio, fino all'estinzione.

2. Il RECRED – formato / aggiornato a cura dal competente Ufficio Tecnico del Comune – è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea (per la consultazione diretta).

3. Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile.

4. In termini generali, il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, sebbene il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed al loro impiego.

..omissis...

#### TITOLO III – NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

..omissis...

##### **Art. 19bis –Opere incongrue**

1. Il Piano degli Interventi individua le opere incongrue (art. 2, c. 1, lett. b) L.R. 14/2019) delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede la demolizione e/o la riqualificazione



con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate anche tramite l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (CE) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) con le modalità di cui al RECREd e ai relativi "Sussidi Operativi" (elaborato del P.I.). Il procedimento di demolizione e/o riqualificazione delle opere incongrue è assoggettata a convenzionamento con il Comune; prima del convenzionamento per le opere incongrue non sono ammessi interventi di alcun tipo, tranne la manutenzione ordinaria.

2. L'Amministrazione Comunale ha provveduto, con apposito atto di Consiglio Comunale (D.C.C. n. 70 del 26/11/2021), ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui all'art. 4, comma 2, L.R. n. 14/2019, ad approvare i criteri in forza dei quali attribuire la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

3. Affinché l'eventuale credito sia inserito nel registro dei crediti e commercializzato l'opera incongrua deve essere demolita prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

4. La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto "credito da rinaturalizzazione" (CER) è subordinata alla preventiva demolizione delle opere incongrue e al ripristino ambientale dei suoli (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre è prescritta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino de quo.

..omissis...

## **TITOLO V – SISTEMA RESIDENZIALE**

### **Art. 27 Zona A1 – Centro storico**

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.I.;

P.R.G. Vigente.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01a, 01b, 01c - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02a, 02b, 02c, 02d - Zone significative, scala 1:2000

Disciplina di zona:

1. Comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale, incluse le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.



2. Il P.I., sulla base di quanto disposto dal P.A.T.I., individua sia i Centri Storici da P.T.C.P come Centri storici di grande interesse, sia i Centri Storici rurali (contrade).
3. Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro degli edifici esistenti senza possibilità di sostituzione dei medesimi, fatti salvi i casi di comprovato degrado statico da dimostrarsi con perizia asseverata.
4. Non sono consentite aggiunte e trasformazioni che alterino l'aspetto originario dell'esistente, salvo i casi di eliminazione e sostituzione di superfetazioni venutesi a consolidare nel tempo ed in contrasto con la tipologia prevalente, al fine di creare una omogeneità nelle strutture architettoniche.
5. Sono consentite modifiche interne agli edifici (installazione degli impianti igienico-sanitari, ascensori, ecc.) sempre che questi non alterino con volumi tecnici l'andamento delle coperture.
6. Nel caso di trasformazione della destinazione d'uso, è consentita la tamponatura dei finili e dei portici esistenti adottando una tipologia edilizia tradizionale e simile a quella degli edifici adiacenti.
7. È comunque consentita la modifica delle finestrate ai fini dell'adeguamento igienico sanitario dei locali. Tali finestrate dovranno rispettare la tipologia tradizionale.
8. È possibile il ricavo di balconi di modeste dimensioni (con sporgenza massima di cm 60 e larghezza di cm 160), sempre che non rechino pregiudizio alla circolazione e non alterino l'aspetto architettonico e la fometria dei fabbricati, soprattutto quelli di notevole interesse storico architettonico.
9. Il trattamento ad intonaco delle facciate, quando debba essere rinnovato, dovrà essere il più rispettoso possibile dell'originario colore e non essere in alcun modo dissonante con i colori degli edifici vicini.
10. Non sono consentite alterazioni dei tetti né la formazione di terrazze - anche parziali - sulla copertura degli edifici.
11. È ammessa una lieve sopraelevazione degli edifici fino ad un massimo di cm 30, ai fini di parziali adeguamenti delle altezze interne, con esclusione degli allineamenti con gli edifici contermini, per non alterare la storicità degli stessi.
12. Ogni opera manutentiva e di ristrutturazione parziale e interna degli edifici compresi in queste zone, dovrà essere sottoposta preventivamente all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.
13. L'Amministrazione Comunale stessa sarà tenuta ad invitare i proprietari degli stabili esistenti nella zona citata, qualora questi non presentino le necessarie condizioni di decoro richieste dall'ambiente, a provvedere alle opere di ripristino. In caso di rifiuto o di mancata esecuzione nei termini fissati, il Comune ha la facoltà di procedere all'esecuzione dei lavori prescritti a spese della ditta proprietaria.
14. La domanda per ottenere il permesso di costruzione dovrà pervenire all'Amministrazione Comunale corredata dalla necessaria documentazione.



15. Le aree verdi annesse a tali edifici, soprattutto se visibili al pubblico o se costituenti parte integrante del decoro dell'edificio, dovranno essere destinate a giardino in maniera da assumere aspetto confacente alle caratteristiche degli stessi o a parcheggio.

16. Sono vietati i depositi all'aperto.

17. L'Amministrazione Comunale è tenuta ad intervenire per invitare i proprietari ad eseguire tali lavori: in caso di inadempienza il Comune interverrà come indicato al comma 13.

18. Per gli interventi da eseguire nei singoli edifici schedati, si dovrà fare riferimento alle prescrizioni delle "Schede di intervento codificato" e alle indicazioni del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

19. Tali zone sono considerate, ai fini della disciplina urbanistica dei crediti edilizi, come di "decollo".

20. All'interno di tale zone non è ammessa l'applicazione della L.R. 14/2019, così come previsto dal comma 4, lett. e) della stessa normativa regionale, ad eccezione degli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di "demolizione e ricostruzione" anche se soggetti a piano urbanistico attuativo (P.U.A.); in tali casi devono comunque essere rispettati i limiti previsti dall'art. 8, comma 1 del D.M. 1444/1968.

#### **Art. 28 Zona A2 – Conservazione ambientale**

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n.11/2004;

P.A.T.I.;

P.R.G. Vigente.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01a, 01b, 01c - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02a, 02b, 02c, 02d - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. L'edificazione di nuovi volumi con destinazioni d'uso compatibili con la residenza e conformi all'Art. 22 delle N.T.O. in zona A2, potrà avvenire solo tramite indicazione di volumi puntuali, della consistenza massima di mc 600 ciascuno.

2. La tipologia dei fabbricati ed i materiali da utilizzarsi dovranno essere consoni a quelli della tradizione locale, e comunque nel rispetto di quanto eventualmente prevede la Zto A ed il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

3. La tipologia del fabbricato nonché i materiali da utilizzarsi dovranno essere consoni a quelli della tradizione locale.

4. Non sono ammessi terrazzi aggettanti, ma solo eventualmente delle limitate logge rientranti.

5. Le coperture saranno a due falde, nel rispetto dei fabbricati presenti nel borgo.

Per la zona A2/76 (ex ZTO A2/7 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010), gli interventi previsti nell'area



sono condizionati alla verifica di stabilità della scarpata retrostante, in relazione a possibili fenomeni di caduta massi.

7. Per le zone A2/83 e A2/84 (ex ZTO 14.1 e 14.2 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010), l'abitato rientra in area di frana della quale il settore nord-est è ritenuto attivo e classificato come pessimo. Si ritiene che interventi edificatori, anche di modesta entità nella parte giudicata non pessima, debbano essere attentamente valutati entro un adeguato intorno geomorfologico, in funzione del mantenimento della stabilità e della riduzione della pericolosità dell'area.

8. Per la zona A2/33 e A2/34 (ex ZTO A2/54.1 e A2/54.2 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010), considerato che l'abitato è interamente inserito tra i terreni classificati pessimi per motivi di instabilità del versante e per caduta massi dalle scarpate sovrastanti, si prescrive che non possano essere previsti ampliamenti o nuove costruzioni.

9. È altresì ammesso l'utilizzo di crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), secondo quanto disposto dall'elaborato "Sussidi operativi", esclusivamente come ampliamento degli edifici esistenti.

...omissis...

### **Art. 32 Zona C2 – Residenziale di espansione**

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01a, 01b, 01c - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02a, 02b, 02c, 02d - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente in edificate.
2. Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.
3. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato e isolato, a schiera e a blocco;
4. Indice di edificabilità territoriale: non dovrà superare 1,0 mc/mq;
5. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l'eventuale sottotetto o seminterrato;
6. Altezza massima del fabbricato (H): non potrà essere superiore a 7,5 m.;
7. Distanza dal confine stradale: si applicano le norme di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968; sono fatte salve in ogni caso le distanze minime definite dal D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione";
8. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,0 m.;
9. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e



pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.

La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

10. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 22 delle presenti N.T.O.

11. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C2 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 18 delle presenti N.T.O.

Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".

12. Richiamando l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.

13. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

14. Per la zona C2/8 (ex ZTO C2.1/1 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010) si prescrive che l'accessibilità alla zona dovrà avvenire potenziando la viabilità esistente.

15. Per le zone C2/7 e C2/14 (ex ZTO C2.1/3 , C2.1/8 e C2.1/12) si applicano le seguenti ulteriori prescrizioni di cui alla DGR n. 2692 del 16.11.2010:

- la copertura degli edifici dovrà essere a due falde, parallele all'andamento del terreno e delle isoipse;
- sono esclusi sbancamenti o modifiche dell'attuale andamento del terreno, se non limitate a meglio inserire i fabbricati nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio;
- la tipologia dei fabbricati, i materiali da utilizzare, le finiture nonché le tinteggiature dovranno essere consoni a quelli della tradizione locale, e comunque nel rispetto di quanto eventualmente prevede la Zto A;
- non sono ammessi terrazzi aggettanti, ma solo eventualmente delle limitate logge rientranti o tettoie, con andamento delle falde principali.

16. Per la zona C2/6 (ex ZTO C2.1/5 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010) si prescrive che potrà essere aperto un unico accesso sulla viabilità principale.

17. Per le zone C2/12 e C2/11 (ex ZTO C2.1/6 e C2.1/14 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010) si



prescrive l'inclusione nell'ambito del PUA anche della strada, che andrà allargata e sistemata.

18. Per le zone C2/2, C2/3 e C2/4 si prescrive (ex ZTO C2.1/11.1, C2.1/11.2 e C2.1/11.3 di cui alla DGR n. 1333 del 11.05.2010):

- la strada esistente è inclusa nell'ambito da assoggettare a PUA, senza concorrere alla quantificazione della potenzialità edificatoria dell'area;
- detta strada dovrà essere potenziata ed allargata al fine di renderla coerente con il Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

19. Per la zona C2/17 (ex ZTO C2.2/1) si prescrive che le tipologie debbano essere in linea con il limitrofo tessuto edilizio storico.

20. Per le zone C2/15 e C2/16 si prescrive (ex ZTO C2.2/4.1 e C2.2/4.2 di cui alla DGR n. 2692 del 16.11.2010):

- la strada esistente tra le due zone è inclusa nell'ambito da assoggettare a PUA, senza concorrere alla quantificazione della potenzialità edificatoria dell'area;
- detta strada dovrà essere potenziata ed allargata al fine di renderla coerente con il Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

21. Tali zone sono considerate, ai fini della disciplina urbanistica dei crediti edilizi, esclusivamente come di "atterraggio", nei limiti di quanto previsto dall'elaborato "Sussidi operativi".

...omissis...

## **TITOLO VII – SISTEMA RURALE**

### **Art. 36 Zona E1 – Agricola ambientale**

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T.I.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01a, 01b, 01c - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02a, 02b, 02c, 02d - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono ambiti di rilevante interesse ambientale e paesaggistico (e secondariamente agrario), caratterizzati principalmente dalla:

- presenza del bosco;
- elevata pendenza dei terreni;
- presenza di elementi naturali.

#### **2. EDIFICABILITÀ**

- Nuove costruzioni ed ampliamenti: in questa sottozona non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti;



- I Volumi presenti all'interno di tali zone potranno essere spostati in ZTO E2, entro un raggio di 4000 m essendo in zona montana.
- Saranno comunque permesse eventuali costruzioni di malghe, a condizione che non venga compromesso l'equilibrio geologico, idrogeologico e paesaggistico.
- Le zone agricole ambientali, quali di pregio ambientale e paesaggistico, in merito alla disciplina dei crediti edilizi sono considerate esclusivamente "di decollo" (secondo quanto stabilito dall'elaborato "Sussidi operativi").

### **Art. 37 Zona E2 – Agricola**

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T.I.;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01a, 01b, 01c - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02a, 02b, 02c, 02d - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T.I. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.

2. Si richiamano in questa sede le disposizioni di cui all' Art. 24 delle presenti N.T.O.

3. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):

a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";

b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente mobili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti, salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a titolo abilitativo;

c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti;



d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.

e) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze.

f) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 30 ml dalla casa di abitazione. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;

g) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;

h) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;

i) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo.

4. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione.

5. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:

numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto;

altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;

6. Distanze dei fabbricati dal confine stradale: a ml. 30 dalle strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente e dalle strade comunali e provinciali con sede superiore o uguale a ml. 10,50; a ml. 20 dalle strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.

Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi



di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

7. Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a m 5,00.

8. Per quanto attiene alle particolari prescrizioni sugli aspetti tipologici architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico dell'edilizia rurale, si rimanda a quanto delineato dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

9. In merito alla disciplina dei crediti edilizi, tali zone sono considerate esclusivamente "di decollo" (secondo quanto stabilito dall'elaborato "Sussidi operativi").

10. È altresì ammesso l'atterraggio di crediti edilizi di tipo "ordinario" CE provenienti dalla medesima zona a densificare nuclei edificati, o come ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti di quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004.