



**COMUNE DI VAL LIONE
PROVINCIA DI VICENZA**

**Var. n.6
P.I.
Grancona**

Elaborato

3

Scala

Norme Tecniche Operative

Adottato con Del. C.C. n. del
Approvato con Del. C.C. n. del

COMUNE VAL LIONE
Sindaco Maurizio Fipponi

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Ing. Evelin Storato

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326
info@studiozanella.it



SOMMARIO

TITOLO I°	DISPOSIZIONI GENERALI	11
Art. 1 -	Pianificazione e legislazione vigente	11
Art. 2 -	Finalità ed efficacia del P.I. e sue successive Varianti.....	11
Art. 3 -	Elaborati del PI e sue varianti.....	12
Art. 4 -	Applicazione del P.I. e N.T.O.	15
TITOLO II°	DISPOSIZIONE PER LE ZONE.....	16
Art. 5 -	Zone Territoriali Omogenee – Caratteristiche generali.....	16
Art. 6 -	Norme comuni alle varie Z.T.O.	17
Art. 6.1 -	Interventi su edifici esistenti	17
Art. 6.2 -	Destinazioni d'uso.....	17
Art. 6.3 -	Movimenti terra per interventi edificatori.....	17
Art. 6.4 -	Verifica di idoneità geologica ed idraulica per interventi edificatori	18
Art. 7 -	Norme comuni alle Zone Residenziali.....	18
Art. 7.1 -	Destinazione d'uso.....	18
Art. 7.2 -	Edifici preesistenti	18
TITOLO III°	SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	20
Art. 8 -	Zona A – Centro storico.....	20
Art. 8.1 -	Muri esterni	21
Art. 8.2 -	Manti di copertura	21
Art. 8.3 -	Dimensioni delle aperture	21
Art. 8.4 -	Serramenti e infissi esterni	21
Art. 8.5 -	Opere di ferro	21
Art. 8.6 -	Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato	21
Art. 8.7 -	Stipiti di porte e finestre	21
Art. 8.8 -	Davanzali	22
Art. 8.9 -	Comignoli	22
TITOLO IV°	SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE.....	23
Art. 9 -	Indicazioni progettuali per interventi in Z.T.O. B e C.....	23
Art. 9.1 -	Cortile	23
Art. 9.2 -	Scale esterne.....	23
Art. 9.3 -	Portico	23
Art. 9.4 -	Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	24
Art. 9.5 -	Coperture.....	24
Art. 9.6 -	Balconi e logge.....	24
Art. 9.7 -	Murature ed intonaci	24
Art. 9.8 -	Tinteggiature	24
Art. 9.9 -	Imposte ed infissi esterni.....	25
Art. 9.10 -	Elementi architettonici e di arredo.....	25
Art. 9.11 -	Grondaie e pluviali.....	25

Art. 9.12 - Recinzioni e muri di cinta	25
Art. 9.13 - Muri di sostegno	26
Art. 9.14 - Spazi verdi privati.....	26
Art. 9.15 - Piantumazioni	27
Art. 9.16 - Aree a parcheggio di servizio alla residenza	27
Art. 9.17 - Cavedio, chiostrina, pozzo luce	27
Art. 9.18 - Cartelli stradali pubblicitari e simili	27
Art. 9.19 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	27
Art. 9.20 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	28
Art. 9.21 - Insegne, materiale pubblicitario, targhe e vetrine	28
Art. 9.22 - Chioschi, edicole, cabine, bancarelle.....	29
Art. 9.23 - Aree a parcheggio e di servizio ad attività ricettive	29
Art. 9.24 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico	29
Art. 9.25 - Pompeiane	30
Art. 9.26 - Manufatti in legno e gazebi	30
Art. 10 - Zona Territoriale Omogenea "B"	30
Art. 10.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. B	31
Art. 11 - Zona Territoriale Omogenea "C1"	37
Art. 11.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. C1.....	37
Art. 12 - Zona Territoriale Omogenea "C2"	48
Art. 12.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. C2.....	48
TITOLO V° SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO	51
Art. 13 - Zona Territoriale Omogenea "D1"	51
Art. 13.1 - Prescrizioni costruttive comuni alle Zone D.....	51
Art. 13.2 - Tabelle Specifiche Z.T.O. D1 – Zone per attività produttive.....	52
Art. 14 - Attività produttiva in zona impropria	53
TITOLO VI° SISTEMA AGRICOLO	55
Art. 15 - Zona E – Agricola	55
Art. 15.1 - Destinazioni d'uso consentite	55
Art. 15.2 - Attività agrituristica	55
Art. 15.3 - Indirizzi sulle caratteristiche tipologiche delle costruzioni.....	56
Art. 15.4 - Porticati, pompeiane e manufatti in legno e gazebi	57
Par.15.4.1 -Porticati	57
Par.15.4.2 -Pompeiane	58
Par.15.4.3 -Manufatti in legno e gazebi	58
Art. 15.5 - Recinzioni.....	58
Art. 15.6 - Altezze.....	59
Art. 15.7 - Distanza minima dalle strade	59
Art. 15.8 - Distanze minime dai confini	59
Art. 15.9 - Distanze minime tra fabbricati.....	59
Art. 15.10 - Sentieri e percorsi pedonali nelle zone agricole	59
Art. 15.11 - Indirizzi operativi.....	61

Art. 15.12 - Struttura agricola produttiva	67
Art. 15.13 - Allevamenti	67
Art. 15.14 - Tutela ambientale.....	68
Art. 15.15 - Aree a parcheggio	68
Art. 16 - Nucleo rurale	68
Art. 16.1 - Interventi in nucleo rurale.....	70
Art. 17 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione	71
Art. 18 - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso	74
Art. 18.1 - Interventi su fabbricati di cui alle schedature art.34 "Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e alla L.R. 61/85 art. 28"	74
Art. 18.2 - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso.....	75
Art. 19 - Siepi e filari alberati esistenti	77
Art. 20 - Azioni di mitigazione ambientale– Siepi e filari alberati di progetto	79
Art. 21 - Sistema agricolo paesaggistico della Val Lione	80
Art. 22 - Sistema agricolo ambientale di pianura.....	80
Art. 23 - Sistema agricolo ambientale delle doline.....	81
Art. 24 - Aree boschive o destinate a rimboschimento	82
Art. 25 - Serre e vivai.....	82
Art. 26 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici.....	82
Art. 27 - Allevamenti zootecnici intensivi	83
Art. 28 - Allevamenti zootecnici non intensivi	84
Art. 29 - Dismissione degli allevamenti intensivi	85
TITOLO VII° SISTEMA DEI SERVIZI	86
Art. 30 - Sistema dei servizi - Aree per servizi pubblici e di uso pubblico	86
Art. 30.1 - F1 Zone per Istruzione	86
Art. 30.2 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune e per attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto	87
Par.30.2.1 -F2 - Speciali	87
Par.30.2.2 -Depuratori/fasce di rispetto.....	88
Par.30.2.3 -Impianti fotovoltaici	88
Par.30.2.4 -Z.T.O. F2/17	89
Art. 30.3 - F3 Zone per spazi pubblici a parco, gioco, sport e tempo libero	89
Par.30.3.1 -F3/90 Galoppatoio	90
Art. 30.4 - F4 Zone per parcheggio.....	91
Art. 30.5 - Dotazione minime di aree per servizi.....	91
Art. 30.6 - Opere di urbanizzazione	92
Par.30.6.1 -Impianti fotovoltaici	94
TITOLO VIII° SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	95

Art. 31 - Viabilità di progetto	95
Art. 31.1 - Norme per le sedi stradali, percorsi e piazze	95
Art. 31.2 - Criteri per la progettazione delle opere stradali in rapporto con l'ambiente	95
Art. 31.3 - Disposizioni generali	96
Par.31.3.1 - Razionalizzazione e potenziamento del trasporto pubblico.....	97
Art. 32 - Percorsi ciclo – pedonali esistenti e di progetto	98
Art. 33 - Punti panoramici attrezzati per la sosta	99

TITOLO IX° SISTEMA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE 100

Art. 34 - Nuclei edilizi normati tramite Schede B di cui all'Elab. 9 - Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e alla L.R. 61/85 art. 28 (schede allegate)	100
Art. 34.1 - Disciplina degli interventi edilizi normati tramite Schede B di cui all'Elab. 9 sugli edifici di interesse architettonico e ambientale (schede B)	100
Par.34.1.1 - Edifici di elevato valore storico- ambientale architettonico ed edifici religiosi	101
Par.34.1.2 - Edifici di valore storico	101
Par.34.1.3 - Edifici di valore ambientale	101
Par.34.1.4 - Edifici di recente costruzione	101
Par.34.1.4 - Edifici in contrasto con l'ambiente	102
Par.34.1.5 - Altri edifici	102
Art. 34.2 - Lettura della scheda "B" di cui all'Elab. 9.2 di PI	102
Art. 34.3 - Definizione degli interventi.....	103
Par.34.3.1 - Manutenzione ordinaria	103
Par.34.3.2 - Manutenzione straordinaria	104
Par.34.3.3 - Restauro	105
Par.34.3.4 - Risanamento conservativo	106
Par.34.3.5 - Ristrutturazione edilizia parziale	107
Par.34.3.6 - Ristrutturazione edilizia totale	108
Par.34.3.7 - Sostituzione edilizia	109
Par.34.3.8 - Demolizione senza ricostruzione	110
Par.34.3.9 - Ampliamento mediante sopraelevazione	110
Par.34.3.10 - Ampliamento mediante nuova edificazione laterale di volumi esistenti	111
Par.34.3.11 - Ristrutturazione per la realizzazione di autorimesse o volumi accessori	113
Art. 34.4 - Caratteristiche tipologiche, costruttive, formali e insediative dell'edificazione in zona agricola, per gli interventi puntuali (schede B)	116
Par.34.4.1 - La localizzazione	116
Par.34.4.2 - Orientamento in collina	116
Par.34.4.3 - Composizione	117
Par.34.4.4 - Orientamento in pianura	118
Par.34.4.5 - Le murature e gli intonaci	118
Par.34.4.6 - Tetti	118

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Par.34.4.7 -I solai	120
Par.34.4.8 -La composizione delle facciate residenziali.....	120
Par.34.4.9 -Le cornici	121
Par.34.4.10 - Canne fumarie e comignoli	121
Par.34.4.11 - Finestrature, porte e portoni.....	121
Par.34.4.12 - Pilastri.....	122
Par.34.4.13 - Le cantine e i locali interrati	122
Par.34.4.14 - Il forno, le fontane, i lavatoi	122
Par.34.4.15 - Nuovi impianti, ascensori e montacarichi	122
Par.34.4.16 - Superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti di scheda B con qualità storico ambientali 1 e 2.....	123
Art. 34.5 - Scheda modificata	123
Art. 35 - I casotti di pietra e le fontane	123
Art. 35.1 - I casotti di pietra	123
Art. 35.2 - Le fontane	124
Art. 36 - Aree di rispetto, con visuali, crinali e cime e punti paesaggistici.....	124
TITOLO X° FASCE DI RISPETTO	127
Art. 37 - Idrografia / fasce di rispetto.....	127
Art. 38 - Cave/fasce di rispetto	129
Art. 39 - Pozzi di prelievo ad uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo/fasce di rispetto.....	129
Art. 40 - Viabilità – fasce di rispetto.....	130
Art. 41 - Elettrodotti/fasce di rispetto.....	131
Art. 42 - Cimiteri - Fasce di rispetto	132
Art. 43 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	133
Art. 44 - Allevamenti zootecnici intensivi – fasce di rispetto.....	134
TITOLO XI° VINCOLI	136
Art. 45 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua	136
Art. 46 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone boscate.....	136
Art. 47 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D.L. 30.12.23,n. 3267	137
Art. 47.1 - Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 di destinazione Agro – Silvo – Pastorale – Usi civici	137
Art. 48 - Vincolo sismico – Zona 3	138
Art. 49 - Siti archeologici.....	138
Art. 50 - Area soggetta a tutela per le bellezze naturali	138
TITOLO XII° RETE NATURA 2000	139
Art. 51 - Sito di importanza comunitaria – IT3220037 Colli Berici	139
TITOLO XIII° PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	143
Art. 52 - Ambiti naturalistici di livello regionale.....	143

Art. 53 - Piano di Area Monti Berici vigente	143
Art. 54 - Icone di paesaggio e giardini tematici (P.A.MO.B.)	143
Art. 55 - Aree di rilevante interesse naturalistico - ambientale (P.A.MO.B.)	143
TITOLO XIV° ATTUAZIONE DEL P.I.	145
Art. 56 - Modalità di attuazione del P.I.	145
Art. 57 - Piani urbanistici attuativi	146
Art. 57.1 - Contenuti ed elaborati	146
Par.57.1.1 -Piano Particolareggiato	147
Par.57.1.2 -Individuazione delle Zone di recupero e Piani di Recupero	147
Par.57.1.3 -Piani di Lottizzazione e norme per la loro redazione	148
Par.57.1.4 -Altri Piani Urbanistici Attuativi	149
Par.57.1.5 -Comparto urbanistico	149
Art. 57.2 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A.	149
Art. 58 - Progetti di coordinamento urbanistico – Progettazione unitaria – Unità minima di intervento	150
Art. 58.1 - Progetti di coordinamento urbanistico	150
Art. 58.2 - Progettazione unitaria	150
Art. 58.3 - Unità Minima di Intervento.....	151
Art. 59 - Interventi di qualificazione dell'ambiente costruito; zone oggetto di ristrutturazione urbanistica.	151
TITOLO XV° DISPOSIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ	152
Art. 60 - Indici urbanistici.....	152
Art. 60.1 - Elementi Geometrici e Indici Urbanistici	152
Par.60.1.1 -Superficie territoriale (S.T.)	152
Par.60.1.2 -Superficie Fondiaria (S.F.)	152
Par.60.1.3 -Superficie Coperta (S.C.)	152
Par.60.1.4 -Indice di edificabilità Territoriale (I.T.)	152
Par.60.1.5 -Indice di edificabilità Fondiaria (I.F.)	152
Par.60.1.6 -Rapporto di Copertura Territoriale (R.C.T.)	152
Par.60.1.7 -Rapporto di Copertura Fondiaria (R.C.F.)	152
Par.60.1.8 -Lotto Edificabile.....	153
Par.60.1.9 -Area inedificabile	153
Art. 60.2 - Indici Territoriali.....	153
Art. 60.3 - Densità Edilizia Massima.....	153
Art. 61 - Superficie Fondiaria Vincolata.....	153
Art. 62 - Definizione dei parametri e degli elementi stereometrici.....	154
Art. 62.1 - Parametri edilizia residenziale	154
Par.62.1.1 -Edifici costruiti in data antecedente il D.M. 05.07.1975	154
Par.62.1.2 -Nuovi edifici residenziali	154
Par.62.1.3 -Superficie finestrata apribile.....	154
Par.62.1.4 -Angolo cottura	154
Par.62.1.5 -Taverna	154

Art. 62.2 - Volume del Fabbricato	154
Art. 62.3 - Volumi Tecnici.....	154
Art. 62.4 - Sottotetti	155
Art. 62.5 - Costruzioni Interrate	155
Art. 62.6 - Altezza del Fabbricato	155
Art. 62.7 - Distacco tra i fabbricati.....	155
Art. 62.8 - Distanze dai confini.....	156
Art. 62.9 - Distanze dalle strade.....	156
Art. 62.10 - Costruzioni pertinenziali	157
Art. 62.11 - Piscine private.....	158
Art. 63 - Poteri di deroga	158
TITOLO XVI° TRASFORMAZIONE URBANISTICA	159
Art. 64 - Perequazione	159
Art. 64.1 - Metodologia calcolo Valore Perequazione.....	160
Art. 65 - Schede di perequazione	167
Art. 66 - Accordi pubblico privato - art. 6 della L.R. 11/2004	169
Art. 67 - Credito edilizio	169
Art. 67.1 - Metodologia Calcolo Credito Edilizio e relativa perequazione.....	172
TITOLO XVII° CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PI, IN RAPPORTO ALLA VAS DEL PAT.....	174

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI**Art. 1 - Pianificazione e legislazione vigente**

Il P.R.C. - Piano Regolatore Comunale del Comune di Grancona si articola in:

- P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio - approvato in Conferenza dei Servizi il giorno 10.12.2010, ratificato con D.G.R.V. n.462 del 19.04.2011, entrato in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regionale n. 34 del 10.05.2011;
- P.I. - Piano degli Interventi.

Gli interventi di natura urbanistica e/o edilizia devono rispettare, oltre alla legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica degli Piani sovracomunali vigenti (Piano Regionale Territoriale di Coordinamento - P.T.R.C., Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P., Piano d'Area Monti Berici), del P.A.T., e quella specificata negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti norme operative del PI. Restano pertanto abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme.

Art. 2 - Finalità ed efficacia del P.I. e sue successive Varianti

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/04 il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., ha la finalità di individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Considerato che ai sensi del 5° comma dell'art. 48 della L.R. 11/04 il Piano Regolatore Generale acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il PAT, con il PI e successive varianti sono state mantenute e confermate alcuni contenuti nel PI.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/20004 e s.m.i., il Piano degli Interventi e sue successive Varianti diventano efficaci quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano o sue successive varianti ~~decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a piani attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004 che prevede:~~

~~— nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza;~~

~~— nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.~~

trovano la loro decadenza, ai sensi dell'art. 18, comma 7, L.R. 11/2004 le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

Art. 3 - Elaborati del PI e sue varianti

Gli elaborati del Piano degli Interventi, riportati nelle tabelle seguenti, sono costituiti dagli elaborati invariati e vigenti del primo P.I. e delle sue relative Varianti di cui alla seguente tabella:

<u>ELABORATI PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTI</u>	
1.	Elaborati grafici
1.1.A	Tav. PI - Intero territorio comunale – Vincoli - scala 1:5.000_PI
1.1.B	Tav. PI - Intero territorio comunale – Zonizzazione - scala 1:5.000_Var. 56 PI
1.2.1	Tav. PI - Zone significative – Riquadro Ovest - scala 1:2.000_ Var. 56 PI
1.2.2	Tav. PI - Zone significative – Riquadro Est - scala 1:2.000_ Var. 56 PI
2.	Relazione programmatica_Var.2 PI Relazione programmatica_Var.3 PI Relazione programmatica_Var.4 PI Relazione programmatica_Var.5 PI Relazione programmatica_Var.6PI
3.	Norme tecniche operative_Var. 56 PI
3.1	Allegato N.T.O. Ristrutturazione Urbanistica Piazza Roma_Var.5 PI
4.	Regolamento edilizio_ Var.4 PI
5.	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale_ Var.4 PI
6.	Verifica Dimensionamento_ Var.5 PI
7.	Registro del Credito edilizio_ Var.2 PI
8.	Accordi pubblico – privati sottoscritti da <u>accordo n.1</u> a <u>accordo n.42</u> (ad esclusione degli accordi n.18, n.23, n.24 e n.33 oggetto di modifiche della Variante n.2 di P.I.)_PI Accordi pubblico – privati sottoscritti da <u>accordo n.43</u> a <u>accordo n.62</u> (inclusi gli accordi n.18, n.23, n.24 e n.33)_Var.n.2 Accordi pubblico – privati sottoscritti da <u>accordo n.64</u> a <u>accordo n.69</u> (inclusi gli accordi n.5 bis e n.25bis)_Var.n.3 Accordi pubblico – privati sottoscritti da <u>accordo n.70</u> a <u>accordo n.75</u> incluso accordo <u>n.16 bis</u> Var.n.4

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Accordi pubblico – privati sottoscritti da <u>accordo n.76 a accordo n.88</u> Var.n.5
9. Fascicolo – Schede B degli edifici e dei Nuclei rurali (Var. PRG n. 10)_PI Fascicolo – Schede B degli edifici e dei Nuclei rurali (Var. PRG n. 10)_Var.n.2 Fascicolo – Schede B degli edifici e dei Nuclei rurali (Var. PRG n. 10)_Var.n.3 Fascicolo – Schede B degli edifici e dei Nuclei rurali (Var. PRG n. 10)_Var.n.4 Fascicolo – Schede B degli edifici e dei Nuclei rurali (Var. PRG n. 10)_Var.n.5 9.1.E Tavola individuazione dei Nuclei edilizi ed Edifici – LR 24/85, art. 10 e LR 61/85, art. 28 – Riquadro Est - scala 1:5.000_Var.6PI 9.1.W Tavola individuazione dei Nuclei edilizi ed Edifici – LR 24/85, art. 10 e LR 61/85, art. 28 – Riquadro Ovest - scala 1:5.000_Var.6 9.1.S Tavola individuazione dei Nuclei edilizi ed Edifici – LR 24/85, art. 10 e LR 61/85, art. 28 – Riquadro Sud - scala 1:5.000_Var.6PI 9.2 Schede B degli Edifici dei Nuclei edilizi - L.R. 24/85 art. 10 e L.R. 61/85 art. 28_Var.6PI
10. Fascicolo - Schede e Norme Tecniche di Attuazione delle attività Ricettive
11. Fascicolo - Schede Attività produttive fuori zona Fascicolo - Schede Attività produttive fuori zona – schede modificate da Variante n.2 P.I. (scheda n.7)_Var.n.2
12. DVD del Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T. – P.I. – Var. n.1 P.I. - Var. n.2 P.I. - Var. n.3 P.I. - Var. n.4 P.I. - Var. n.5 P.I.)
13. Verifica di Compatibilità Idraulica_PI Verifica di Compatibilità Idraulica_Var.n.2 Asseverazione di non necessità valutazione compatibilità idraulica_Var.n.3 Verifica di Compatibilità Idraulica_Var.n.4 Asseverazione di non necessità valutazione compatibilità idraulica_Var.n.5 Asseverazione di non necessità valutazione compatibilità idraulica_Var.6PI
14. V.INC.A. – Valutazione di Incidenza Ambientale_PI V.INC.A. – Valutazione di Incidenza Ambientale_Var.n.2 V.INC.A. – Valutazione di Incidenza Ambientale_Var.n.3 Allegato alla Vinca (scala 1:10.0000) - azioni di piano e habitat natura 2000_Var.n.3 Dichiarazione di non avvio della procedura di V.INC.A. _Var.n.4 Allegato alla Vinca (scala 1:10.0000) – Sovrapposizione degli interventi agli habitat della banca dati Regionale_Var.n.4 V.INC.A. – Valutazione di Incidenza Ambientale_Var.n.5 Dichiarazione di Non necessità della V.Inc.A. - Allegato E - D.G.R.V. 1400/2017_Var.6PI

Nel caso cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- a) fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola di scala maggiore;
- b) tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- c) tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- d) le Schede puntuali prevalgono su tutti gli elaborati del PI.

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I.

L'indicazione delle reti stradali primaria e secondaria debbono intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Gli elaborati agronomici sono:

<u>ELABORATI AGRONOMICI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTI</u>	
AA.1	Relazione tecnico- agronomica comprensiva dell'elenco delle aziende agricole, della verifica del consumo di SAU e classificazione degli allevamenti_PI
AA.6	Relazione tecnico- agronomica comprensiva dell'elenco delle aziende agricole, della verifica del consumo di SAU e classificazione degli allevamenti_PI. Var.2
AA.6	Relazione tecnico- agronomica comprensiva dell'elenco delle aziende agricole, della verifica del consumo di SAU e classificazione degli allevamenti_PI. Var.3
AA.6	Relazione tecnico- agronomica comprensiva dell'elenco delle aziende agricole, della verifica del consumo di SAU e classificazione degli allevamenti_PI. Var.4
AA.R1	Relazione tecnico- agronomica della verifica del consumo di SAU e della compatibilità degli interventi con gli ambiti delle aziende agricole e le fasce di rispetto degli allevamenti_ Var. 5
AA. 2	Tavola della Aziende Agricole_PI
AA. 3	Tavola degli Allevamenti intensivi_PI
AA. 4	Tavola di aggiornamento delle aree boscate, siepi e filari_PI
AA. 5	Tavola di verifica del consumo di SAU corrispondete alle azioni di Piano_PI
AA. 5	Tavola di verifica del consumo di SAU corrispondete alle azioni di Piano_Var.n.2
AA. 5	Tavola di verifica del consumo di SAU corrispondete alle azioni di Piano_Var.n.3
AA. 5	Tavola di verifica del consumo di SAU corrispondete alle azioni di Piano_Var.n.4
AA.T1	Tavola di verifica del consumo di SAU corrispondete alle azioni di Piano_Var.n.5

Art. 4 - Applicazione del P.I. e N.T.O.

Il PI si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle tavole di progetto, nel Regolamento edilizio e nelle presenti Norme Tecniche Operative.

Le Norme Tecniche Operative disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso, nel rispetto del P.A.T..

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni di Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali in vigore

Sono fatte salve le controdeduzioni di D.C.C. n.44 del 23.11.2004 alle osservazioni relative alla Variante parziale di P.R.G. n.7, accolte dalla D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione della stessa variante.

TITOLO II° DISPOSIZIONE PER LE ZONE**Art. 5 - Zone Territoriali Omogenee – Caratteristiche generali**

Il P.I. recepisce ed, in alcuni casi, aggiorna la suddivisione delle Zone Territoriali Omogenee del vecchio P.R.G. (previste dall'art. 17 della Legge 6/08/1977 n. 765, e stabilite dall'art. 2 del D.M. 2/04/1968 n. 1444 e della Legge Regionale 27/06/1985 n. 61) per l'intero territorio comunale e ne indica di nuove nel rispetto del PAT.

Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.

Il territorio comunale secondo la grafia dell'annesso P.I. è suddiviso in:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A": quelle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale e costituenti quindi il "Centro Storico".

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B": quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate prevalentemente ad uso residenziale. Dette zone coincidono con quelle comunemente chiamate di risanamento, di ristrutturazione o di completamento. In esse la superficie coperta degli edifici esistenti è prevalentemente maggiore o uguale al 12,50% della superficie fondiaria dell'intera zona e la densità territoriale esistente è prevalentemente maggiore o uguale a 1,50 mc/mq.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C": quelle parti del territorio destinate a nuovi interventi insediativi di tipo prevalentemente residenziale. Le zone territoriali omogenee "C" sono suddivise nelle due sottozone "C1" e "C2". La sottozona "C2" ha prevalentemente i limiti di edificazione esistenti minori di quelli per la sottozona "C1". Le caratteristiche generali delle due sottozone sono per la maggior parte le seguenti:

- C1. Zona territoriale omogenea di tipo prevalentemente residenziale di completamento dei centri o nuclei esistenti;
- C2. Zona territoriale omogenea di tipo prevalentemente residenziale di nuova espansione, soggetta a piano urbanistico attuativo.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D": quelle parti del territorio interessate o destinate ad attività ed insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale o misto industriale - artigianale.

- D1 Attività produttive ad intervento diretto.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E": quelle parti del territorio interessate ad uso agricolo normate dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F": quelle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Esse si suddividono in:

- F1 - Zone per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori)

- F2 - Zone per attrezzature di interesse comune (religione, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative) e per attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto
- F2 - Speciali
- F2.1 speciale – Area per la valorizzazione dei Mulini ad Acqua
- F2.2 speciale – Area integrata per attività culturali ed assistenziali
- F2.3 speciale – Area per Museo
- F3 - Zone per spazi pubblici a parco, gioco, sport e tempo libero (verde secondario)
- F3 - Aree a verde primario
- F4 – Zone di parcheggi

Art. 6 - Norme comuni alle varie Z.T.O.

Al fine dell'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona, il volume degli edifici e le loro caratteristiche geometriche sono da valutare in conformità al Titolo XV - *Disposizioni per l'edificabilità*.

Art. 6.1 - Interventi su edifici esistenti

Gli edifici esistenti con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Z.T.O., possono essere oggetto di interventi edilizi compresa la demolizione con ricostruzione conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono altresì essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona. È in ogni caso consentito un aumento di volume massimo di 30 mc per esigenze igienico - sanitari o funzionali anche in eccedenza agli indici di zona osservando solo le distanze previste dal c.c.

Gli edifici esistenti con destinazioni in contrasto con quelle previste dal P.I. possono essere conservati ed ampliati nel limite di 30 mc per esigenze igienico - sanitarie.

Se tali edifici ricadono in zone destinate ad esproprio possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti, per gli edifici con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Z.T.O., gli interventi di cui all'art. 31 lettere a - b- c - d della legge n. 457 del 1978 così come integrate dall'art. 3 del D.P.R. 380/01.

La demolizione è comunque esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico, ambientale specificati nelle tavole del P.I.

Art. 6.2 - Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

Art. 6.3 - Movimenti terra per interventi edificatori

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna preordinato ad interventi edilizi deve essere chiaramente descritta e soggetta alla procedura prevista per le Denunce di Inizio Attività.

Gli scavi di sbancamento devono essere comunque limitati e il terreno di riporto sistemato in conformità al progetto autorizzato.

Art. 6.4 - Verifica di idoneità geologica ed idraulica per interventi edificatori

Per garantire la messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico, al fine del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo edilizio, dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento edificatorio con l'idoneità geologica di cui alla Tav.3, del relativo Capo III- Sistema delle fragilità delle N.T.A. e dello specifico studio geologico presente nel Q.C. del P.A.T. a cui si rimanda.

Sono inoltre fatte salve le prescrizioni del parere geologico di cui alla D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione della Variante parziale di P.R.G. n.7, recepite dalle presenti norme.

Relativamente alla verifica di Compatibilità Idraulica degli interventi edificatori in genere, è fatto salvo quanto previsto:

- dalla Tav.3, del relativo Capo III- Sistema delle fragilità delle N.T.A. e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica presente nel Q.C. del P.A.T.;
- dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica relativi agli interventi oggetto del PI e successive varianti.

Art. 7 - Norme comuni alle Zone Residenziali

Art. 7.1 - Destinazione d'uso

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa. In essa tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona. In genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali sono: negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private. Sono ammessi anche laboratori a carattere artigianale e artigianale di servizio, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e limitatamente al piano terra. Dalle zone residenziali sono comunque escluse tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona, e in particolare: industrie, macelli, stalle, scuderie o allevamenti.

Art. 7.2 - Edifici preesistenti

Gli edifici produttivi esistenti ed individuati con apposita grafia nelle tavole del P.I. possono conservare la destinazione d'uso in atto nel rispetto delle norme contro l'inquinamento e di disciplina degli scarichi ad eccezione di quelle di cui ne è previsto il trasferimento.

Nel caso di cambio del tipo di attività devono essere osservate le prescrizioni di cui al precedente punto 1; è necessaria la preventiva autorizzazione dal Sindaco e, qualora richiesto, nuovo certificato di agibilità.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quella di zona possono essere recuperati, per destinazione d'uso ammesse, con intervento edilizio diretto nei limiti dell'indice fondiario.

Sottotetti: è consentito utilizzare ai fini residenziali i sottotetti e le soffitte esistenti alla data di entrata in vigore del vecchio P.R.G., anche in deroga ai parametri previsti dal R.E. per l'agibilità di detti locali. L'altezza media di detti locali non dovrà essere inferiore a ml. 2,50 con un minimo di ml. 1,80.

TITOLO III° SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 8 - Zona A – Centro storico

Riguarda le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione ambientale, nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, ovvero nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

Fanno parte integrante del centro storico le aree e i fabbricati in esso compresi, le zone residenziali, a standard e le opere di urbanizzazione.

Sono ammessi, salvo diversa specifica norma del P.I.:

- residenze;
- botteghe e negozi;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori o odori molesti, di norma ai piani terreni e su parere del C.C. anche ai piani superiori degli edifici;
- autorimesse private o comunque rientranti in quanto previsto da ex L.S. 122 (Legge Tognoli);
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar e caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici ad eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del vecchio P.R.G.;
- autorimesse pubbliche, stazioni di servizio;
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dai Piani particolareggiati per la ristrutturazione urbanistica di "Piazza Roma" e "Piazza G. Marconi" di cui all'art 59.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni costruttive di cui agli articoli seguenti.

Art. 8.1 - Muri esterni

Dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili.

Art. 8.2 - Manti di copertura

Dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle esemplificazioni date nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve unificarsi a quelli esistenti nel centro storico.

E' fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulado ecc...

I pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrate nelle stesse.

Art. 8.3 - Dimensioni delle aperture

Le dimensioni della aperture, in particolare di quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti.

Art. 8.4 - Serramenti e infissi esterni

Dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate: di preferenza verde scuro, marrone ecc...

Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro.

È fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc..; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni).

Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze.

Art. 8.5 - Opere di ferro

Si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplice e trattati con vernice trasparente;

Art. 8.6 - Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

Dovranno essere di norma in pietra posta in opera secondo la tradizione.

È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, granito, ecc...

Art. 8.7 - Stipiti di porte e finestre

Essi dovranno essere in pietra naturale. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo del muro esterno della superficie muraria di oltre 2 cm.

È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

Sono vietate le coperture a sbalzo delle porte e delle finestre.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Art. 8.8 - Davanzali

Dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale (con limitate sporgenze rispetto al filo del muro esterno della superficie muraria di non oltre 2 cm).

È ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

Art. 8.9 - Comignoli

Non sono ammessi comignoli in eternit, cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme della tradizione locale.

I fumaioi dovranno essere elevati al di sopra del fabbricato e, ove questo sia più basso di quelli contigui, prolungati sino ad una altezza sufficiente per almeno 1 m dal tetto più alto tra quelli circostanti, al fine di evitare danno o incomodo ai vicini.

TITOLO IV° SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

Art. 9 - Indicazioni progettuali per interventi in Z.T.O. B e C

I nuovi edifici dovranno essere posizionati in modo da inserirsi armonicamente nel contesto dell'ambiente circostante in modo che gli stessi non arrechino danno o pregiudizio ai valori ambientali del paesaggio circostante.

Il responsabile dell'ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia nei casi previsti, può imporre la riduzione o la divisione dei fronti dei fabbricati qualora ciò venga reputato indispensabile per la salvaguardia del paesaggio e del valore ambientale.

Qualora le nuove costruzioni siano realizzate con criteri di sostenibilità ambientale (uso di energie rinnovabili, bioarchitettura, ecc...) si può prescindere nella progettazione dagli aspetti formali tipici dell'edilizia per le Z.T.O. B e C di cui al presente articolo, previo parere della Commissione edilizia se prevista, o del responsabile U.T.C.; tale deroga non è applicabile in aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

I progetti dovranno curare in particolare gli elementi di cui ai seguenti articoli.

Art. 9.1 - Cortile

È l'area scoperta, delimitata da fabbricati lungo il suo perimetro, destinata ad illuminare ed aerare locali abitabili.

I cortili devono essere realizzati in maniera tale da assicurare il rapido deflusso delle acque meteoriche. Si potranno utilizzare materiali quali ghiaia fine, tappeti erbosi anche con eventuali inserimenti di grigliati in cemento, nonché lastre di pietra locale per le pavimentazioni.

Si consente anche l'uso delle betonelle a forma rettangolare o quadrata, purché sia mantenuto un idoneo grado di permeabilità del terreno.

Si dovrà tener conto inoltre del contesto circostante, se urbano o rurale, nella realizzazione di orti e giardini e nella piantumazione di alberi, siepi e arbusti.

Art. 9.2 - Scale esterne

Le scale esterne costituiscono un elemento di rilevante interesse architettonico e figurativo da rapportare alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Ove non esistano limitazioni di inserimento o non siano state proposte indicazioni tipologiche obbligatorie, le scale esterne sono ammesse sino al primo piano dell'edificio.

Art. 9.3 - Portico

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario assieme all'intervento edilizio principale oggetto di permesso di costruire.

La loro ampiezza misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a ml 1,50 mentre l'altezza, salva diversa indicazione delle norme tecniche, non può essere minore di ml 3,00.

La pavimentazione nella scelta dei materiali e dei colori dovrà attenersi alle caratteristiche locali.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Si considera portico lo spazio aperto su almeno tre lati anche se delimitato da pilastrature.

È fatto salvo quanto previsto dall'art.62.2 delle presenti N.T.O..

Art. 9.4 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere curati sotto il profilo architettonico ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, secondo quanto previsto dalle norme vigenti. In particolare deve essere curato l'inserimento di antenne televisive e paraboliche.

I fumaioli dovranno essere elevati al di sopra del fabbricato e, ove questo sia più basso di quelli contigui, prolungati sino ad una altezza sufficiente per almeno 1 m dal tetto più alto tra quelli circostanti, al fine di evitare danno o incomodo ai vicini.

Art. 9.5 - Coperture

Le coperture vanno realizzate con il tetto a falde inclinate con pendenza minima del 25%, non necessariamente con cornice in aggetto di tipo tradizionale, di colore rosso o tegole in cemento con onda e di colore rosso simile al coppo con esclusione di tegole marsigliesi o in cemento. Sono altresì consentite coperture in lastre di lamiera di rame.

Sono escluse coperture piane, comunque rivestite.

I pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrate nelle stesse.

Art. 9.6 - Balconi e logge

Non sono consentiti balconi a sbalzo sporgenti oltre 150 cm e con sviluppo lineare per piano superiore a $\frac{1}{4}$ della lunghezza della facciata.

Sono vietate le coperture a sbalzo delle porte e delle finestre.

È sempre consentita la costruzione di logge interne all'involucro dell'edificio.

Art. 9.7 - Murature ed intonaci

Per tutti i tipi di intervento le murature esterne dei corpi di fabbrica e i muri di confine, portali, ecc., dovranno essere eseguite in muratura di mattoni pieni e/o pietrame a facciavista o intonacate.

L'uso del cemento armato dovrà essere limitato alle parti strutturali strettamente indispensabili. Per tutti i tipi di intervento devono essere utilizzati intonaci eseguiti preferibilmente con malta di calce o di calce idraulica e con inerti e tecniche tradizionali, con esclusione di malte a base di resine altri prodotti sintetici, di intonaci plastici.

Art. 9.8 - Tinteggiature

Per tutti i tipi di intervento, le tinteggiature esterne degli edifici devono essere eseguite a calce miscelata con terra e con opportuno fissaggio, eseguito a tinteggiatura ultimata.

Si ammettono anche prodotti a base di resine acriliche applicate a pennello o spruzzo.

I colori da usarsi devono essere studiati in rapporto a quelli degli edifici contigui e di edifici antichi vicini. I colori devono essere delle tonalità evitando colorazioni troppo

accese o comunque inedite nel paesaggio. Sono esclusi il nero, i rossi accesi, il verde bandiera, il blue e gli azzurri, il bianco se non per limitati particolari decorativi.

Art. 9.9 - Imposte ed infissi esterni

Per i nuovi interventi gli infissi esterni dovranno essere in legno naturale o verniciato con preferenza per i balconi alla vicentina. Sono vietati infissi esterni a filo delle murature in facciata.

Si ammettono anche altri materiali tipo P.V.C. o alluminio con la tonalità del legno, verde e bordeaux.

Art. 9.10 - Elementi architettonici e di arredo

Architravi, cornici, soglie e davanzali di porte e finestre esterne, eseguite in pietra, marmo o in pietra artificiale, devono essere tenute rigorosamente a filo della superficie finita dell'intonaco esterno. Per cornici in pietra, marmo o pietra artificiale di spessore superiore a cm 10, è tollerato un aggetto massimo di cm. 1,00 rispetto alla superficie suddetta. Non sono consentite cornici in graniti, pietre e marmi estranei alla tradizione locale.

Art. 9.11 - Grondaie e pluviali

Nella posa di nuove grondaie e pluviali, sempre di sezione circolare, devono essere usati solo materiali quale il rame o la lamiera zincata e verniciata, con l'esclusione di acciaio inox, P.V.C. o altri materiali plastici.

Art. 9.12 - Recinzioni e muri di cinta

Nelle zone residenziali lungo il fronte stradale sono ammesse recinzioni a delimitazione di spazi in proprietà uniformate ad un'altezza di ml 1,50 con la parte in muratura pari a 50 cm e soprastante rete metallica sempre con h. max complessiva di ml 1,50.

Sono vietate le coperture ai portoncini d'ingresso.

Per la parte a giorno non sono consentiti grigliati di blocchi o pannelli in cemento stampato, il tipo di finitura deve essere coerente con l'edificio relativo.

La costruzione e la ricostruzione dei muri di cinta e delle recinzioni devono rispettare le distanze dal confine stradale stabilite dal codice della strada per gli interventi all'interno e all'esterno dei centri abitati.

Le nuove recinzioni devono rispettare la tipologia locale e vanno realizzate con materiali tradizionali; in subordine vanno progettate rispettando le tipologie e i materiali utilizzati nella zona in cui l'intervento deve inserirsi. Devono avere un aspetto intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 0,50 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.

È sempre possibile l'impiego di siepi di essenze arbustive locali eventualmente integrate con rete metallica disposta sul lato interno. L'altezza massima consentita è di ml 1,50.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitativi, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

I cancelli pedonali e carrai, inseriti nella recinzione, devono aprirsi verso l'interno della proprietà e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante.

Le recinzioni e i muri di cinta con carattere storico, in muratura o in pietrame, dovranno essere recuperati attraverso il restauro, consolidamento ed eventualmente il ripristino con i medesimi materiali (mattoni, pietra) e tessiture dei muri residui preesistenti.

Le recinzioni su strada pubblica devono essere eseguite o con muri di pietre locali ed eventuali mattoni, o con muretti e/o pilastri a sostegno di inferriate da eseguirsi in profilati di ferro pieno a sezione rettangolare o quadrata, in associazione a siepi realizzate con essenze arboree autoctone.

Art. 9.13 - Muri di sostegno

I muri di sostegno di norma devono essere realizzati:

- a gradoni, la cui altezza non deve superare i ml 1,00 per ciascun gradone;

ed eseguiti con:

- terre armate o terre rinforzate;
- controparete in c.a. rivestita in pietra locale assemblata a secco o con malta di calce e/o mimetizzata con essenze vegetali di specie autoctone.

In casi eccezionali eventuali soluzioni alternative dovranno prevedere idonee lavorazioni e finiture formali adeguate all'ambiente circostante, richiedendo attraverso la presentazione di un progetto preliminare, il parere preventivo della Commissione Edilizia Integrata.

In tutti i casi dovrà essere prevista l'esecuzione di idonee opere per il drenaggio della parete o per lo smaltimento delle acque al piede delle murature.

Art. 9.14 - Spazi verdi privati

Tutti gli spazi scoperti, attualmente ineditati, come pure quelli risultanti da demolizioni, che non siano destinati alla viabilità e ad altri spazi pubblici, e per i quali il P.R.G. non preveda specifiche destinazioni, sono da intendersi destinati a "verde privato" e come tali devono essere arredati e curati dai proprietari.

È consentito realizzare su tali spazi di "verde privato" attrezzature da giardino e piccole strutture, quali gazebo e pompeiane. Il progetto dovrà prevedere una sistemazione complessiva degli spazi scoperti, con particolare riferimento alle finiture, all'impiego dei materiali e alla sistemazione a verde, tesa soprattutto a mitigare l'eventuale impatto visivo degli impianti. La realizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti può essere negata qualora, a giudizio del responsabile dell'ufficio tecnico e sentita la Commissione Edilizia Integrata nei casi previsti, essa arrechi danno o pregiudizio ai valori ambientali del paesaggio circostante.

Dovranno comunque essere salvaguardati gli "elementi naturali" (essenze arboree di particolare pregio e vetustà e giardini con valore ambientale). È consentita la piantumazione di essenze arboree autoctone secondo le indicazioni previste al punto successivo "Piantumazioni".

Art. 9.15 - Piantumazioni

Le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici dovranno di norma essere salvaguardate. Nel caso di nuova piantumazione vanno privilegiati alberi ad alto fusto, isolati, a gruppi o a cortina, utilizzando specie tradizionali ed originarie dell'ambiente Berico, compatibili con le caratteristiche del terreno, dell'esposizione e dei caratteri climatici.

Sui confini verso la strada pubblica o sui confini interni della proprietà potranno essere piantate siepi preferibilmente a forma obbligata, con funzioni di schermatura, riparo antivento o dall'inquinamento.

In prossimità delle intersezioni stradali dovrà essere garantita la visibilità di sicurezza.

La tipologia di impianto e le specie sono da scegliersi tra quelle previste nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Art. 9.16 - Aree a parcheggio di servizio alla residenza

La sistemazione dei parcheggi esistenti e la formazione di quelli previsti all'interno delle aree private dovrà prevedere l'utilizzo di materiali drenanti (quali ad esempio masselli in cls poroso, grigliati erbosi) e la realizzazione di idonee sistemazioni a verde.

Art. 9.17 - Cavedio, chiostrina, pozzo luce.

Sono così definite le aree libere, scoperte delimitate da fabbricazione continua destinate all'illuminazione ed alla aerazione.

Non sono ammessi aggetti (balconi, poggiali, ecc.) né coperture e l'accesso può avvenire da locali posti a livello del pavimento.

Il fondo deve essere impermeabile, non dare luogo a ristagni e dotato di sistema di rapido smaltimento delle acque meteoriche. Potrà essere realizzato in lastre prefabbricate di cemento o in pietra locale.

Art. 9.18 - Cartelli stradali pubblicitari e simili

Nell'ambito e in prossimità dei luoghi a vincolo di tutela paesistica, nonché sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, vincolati dal D.Lgs. n.42/2004, nella zona di rispetto dei cimiteri, sulle Chiese, e nelle loro immediate adiacenze, è vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità.

Nelle altre zone gli interventi devono essere realizzati secondo criteri di standardizzazione, trovare adeguata collocazione e, ove possibile, idonea concentrazione in punti prestabiliti, individuati dal Comune.

L'inserimento di cartelli e altri mezzi pubblicitari dovrà essere particolarmente curato all'interno dei centri abitati e nelle zone di pregio ambientale.

Art. 9.19 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico possono essere consentiti a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno. Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede o dello spazio pedonale esistente.

L'installazione di tende solari sugli spazi pubblici di norma è consentita nel rispetto degli elementi architettonici degli edifici e dell'ambiente. Essa può essere vietata, nei casi in cui costituisca ostacolo al traffico o limiti la visibilità oppure contrasti con il contesto edilizio e ambientale circostante. Deve essere curata in particolare l'omogeneità delle tende esterne.

- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo; il suo inserimento dovrà essere particolarmente curato all'interno dei centri abitati, nelle zone sottoposte a vincolo di tutela paesistica o di pregio ambientale e in prossimità degli edifici e dei luoghi di interesse storico ed artistico, vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 e D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Art. 9.20 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, palline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli.

Gli interventi devono essere realizzati secondo criteri di standardizzazione, trovare adeguata collocazione e, ove possibile, idonea concentrazione in punti prestabiliti, individuati dal Comune.

Nell'ambito dei luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica, nelle zone di pregio ambientale, in prossimità degli edifici e dei luoghi di interesse storico ed artistico, vincolati ai sensi della legge n. 1089/39, nella zona di rispetto dei cimiteri, sulle chiese e nelle loro immediate adiacenze può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità di inserimento ambientale, di segnali turistici e d'informazione.

Art. 9.21 - Insegne, materiale pubblicitario, targhe e vetrine

È consentita l'installazione di insegne e materiale pubblicitario. In tali casi l'ubicazione, la forma, le dimensioni e l'aspetto estetico devono essere di volta in volta esaminati in relazione al carattere dell'ambiente in cui saranno collocati. In ogni caso le insegne

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

devono essere realizzate in legno, vetro, in metalli tradizionali (ferro, rame, ottone, bronzo) eventualmente verniciati e dipinti. Sono consentite insegne metalliche e a bandiera con superficie massima di cmq 4000. Sono escluse le insegne luminose in perspex o altri materiali plastici. Sono consentite insegne in tubi sottili al neon, anche colorati, se di dimensioni molto ridotte (massimo cmq 3600) e unite a insegne realizzate nei metalli di cui sopra. Negli edifici di qualità architettonica notevole, le insegne devono essere collocate solo all'interno di fori esistenti, mentre negli altri edifici possono essere collocate insegne anche sui prospetti. Le insegne luminose all'interno di vetrine non possono superare cmq 3600.

Targhe e lapidi devono essere realizzate con materiali tradizionali, con esclusione di materiali plastici, e devono essere di dimensioni tali da non alterare elementi architettonici e decorativi degli edifici. Nel caso di più targhe contigue, esse devono essere di dimensione contenute e dello stesso tipo e dimensioni, secondo criteri di standardizzazione.

Per qualsiasi tipo di intervento richiesto nelle parti degli edifici con destinazione d'uso di progetto a carattere non residenziale, le insegne eventualmente preesistenti devono essere adeguate alla presente normativa.

Nell'installazione di nuove vetrine o nella sistemazione di quelle esistenti, devono essere impiegati materiali, profili e particolari costruttivi di tipo tradizionale, rimuovendo i rivestimenti e le cornici di fabbricazione recente in contrasto con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

Art. 9.22 - Chioschi, edicole, cabine, bancarelle

Non può essere consentita l'installazione di edicole, cabine telefoniche e chioschi, ubicati a ridosso degli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, o che comunque disturbino visuali prospettiche di detti edifici. Le bancarelle possono trovare sistemazione solo nelle piazze e piazzette in determinate ricorrenze locali e nei giorni di mercato, salva diversa indicazione che il Consiglio Comunale dovesse deliberare.

Art. 9.23 - Aree a parcheggio e di servizio ad attività ricettive

Per la sistemazione dei parcheggi esistenti e la formazione di quelli di nuova previsione è fatto salvo quanto previsto dal precedente art.9.16.

Per le aree di cui al presente articolo è consentita la realizzazione di pergole ombreggianti, anche come costruzioni isolate rispetto al fabbricato oggetto di attività ricettiva, con copertura realizzata in arelle ombreggianti o con essenze arbustive tipiche locali.

Art. 9.24 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico

Il privato deve comunicare al Sindaco e al Sovrintendente ai Beni Archeologici ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o storico - artistico fatti nell'esecuzione di lavori concessionati.

I lavori devono essere sospesi in attesa siano determinate dal Sovrintendente, nel termine di 60 giorni dalla denuncia, le prescrizioni relative a distanze, misure ed altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose ritrovate.

Va comunque rispettata la normativa di cui al D.Lgs. 42/2004.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Art. 9.25 - Pompeiane

E' fatto salvo quanto previsto al cap. 15 *Pompeiane* dell'Elaborato n. 5 *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*. Sono fatte salve le deroghe consentite dall'art.9.23 delle presenti norme per le attività ricettive.

Art. 9.26 - Manufatti in legno e gazebi

E' fatto salvo quanto previsto al cap. 16 *Manufatti in legno e gazebi* dell'Elaborato n. 5 *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

Art. 10 - Zona Territoriale Omogenea "B"

Preminentemente residenziale di ristrutturazione e di completamento dei centri o nuclei esistenti.

In queste zone sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale: sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private.

Sono anche ammessi laboratori a carattere artigianale e l'artigianato di servizio purché dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all'igiene e al decoro limitatamente al piano terra.

Sono escluse le attività industriali e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona. Per ogni singola zona "B" gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicate nelle Tabelle Specifiche seguenti.

Art. 10.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. B

TABELLA SPECIFICA N° 1			
1	Zona territoriale omogenea		B Speciale
2	Zona	N°	1
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 2			
1	Zona territoriale omogenea		B Speciale
2	Zona	N°	2
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 3			
1	Zona territoriale omogenea		B Speciale
2	Zona	N°	3
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

TABELLA SPECIFICA N° 4			
1	Zona territoriale omogenea		B Speciale
2	Zona	N°	4
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 5			
1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	1
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Per l'area di cui all'accordo n. 32, che costituisce ampliamento della presente ZTO B1, è consentita una capacità edificatoria massima di 550,00 mc.

TABELLA SPECIFICA N° 6			
1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	2
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

L'area di cui all'accordo n. 35 costituisce ampliamento della presente ZTO B2 e non ha nuova capacità edificatoria.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

TABELLA SPECIFICA N° 7

1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	3
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 8

1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	4
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 9

1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	5
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 10

1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	6
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 11

1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	7
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 12

1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	8
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

TABELLA SPECIFICA N° 13

1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	9
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 14

1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	10
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 15

1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	11
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Per i fabbricati di cui all'accordo n. 24 è consentito, previa demolizione delle superfetazioni di cui ai corpi n.3, 4 e 5, l'ampliamento di 650 mc in aderenza del fabbricato esistente di cui alla scheda n.209, corpo 2 anche mediante la sopraelevazione per adeguamento igienico-sanitario, prescrivendo un'altezza max consentita di 2,70 m per solai piani e in caso di solai in andamento di h media 2,70 m.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - ☎ 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

TABELLA SPECIFICA N° 16

1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	12
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA UNICA

1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	*
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Art. 11 - Zona Territoriale Omogenea "C1"

Preminentemente residenziale di completamento e di ristrutturazione dei centri o nuclei esistenti.

In queste zone sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale: sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private. Sono anche ammessi laboratori a carattere artigianale e l'artigianato di servizio purché dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all'igiene e al decoro limitatamente al piano terra.

Sono escluse le attività industriali tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per ogni singola zona "C1" gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nelle Tabelle Specifiche seguenti.

Art. 11.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. C1

TABELLA SPECIFICA N° 17			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	1
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		
	L'area di cui all'accordo n. 63 costituisce ampliamento della presente ZTO C1.1 e non ha nuova capacità edificatoria.		

TABELLA SPECIFICA N° 18			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	2
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

TABELLA SPECIFICA N° 19

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	3
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		
	L'area di cui all'accordo n. 15 costituisce ampliamento della presente ZTO C1.3 e non ha nuova capacità edificatoria.		

TABELLA SPECIFICA N° 20

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	4
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 21

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	5
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

TABELLA SPECIFICA N° 22			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	6
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Relativamente al fabbricato di cui alla scheda nucleo edilizio n. 53 corpo n.3 è ammesso un aumento di volume di 170 mc + 30 mc ai sensi dell'art. 6.1 delle presenti N.T.O. per un totale di mc 200; è fatto salvo quanto previsto dal relativo accordo pubblico – privato sottoscritto n. 52 di cui all'Elaborato n. 8.

TABELLA SPECIFICA N° 23			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	7
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 24

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	8
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

L'area di cui all'accordo n. 3 costituisce ampliamento della presente ZTO C1.8 e non ha nuova capacità edificatoria.

L'area di cui all'accordo n. 14 costituisce ampliamento della presente ZTO C1.8 e non ha nuova capacità edificatoria.

Prescrizioni da rispettare ai sensi della D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione delle Var. PRG n.7:

- E' comunque fatto salvo il rispetto della fascia di rispetto cimiteriale come da decreto vigente.

TABELLA SPECIFICA N° 25

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	9
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Volume max edificabile	mc	3.079
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Per la ZTO C1.9.A valgono gli indici stereometrici di cui alla presente Tabella.

Per la ZTO C1.9.B valgono gli indici stereometrici di cui alla presente Tabella ad esclusione dell'Indice di cubatura in quanto si consente una nuova capacità edificatoria di massimo 800 mc.

Prescrizioni da rispettare ai sensi della D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione delle Var. PRG n.7:

- E' comunque fatto salvo il rispetto della fascia di rispetto cimiteriale come da decreto vigente.

Per la ZTO C1/9 è fatto salvo quanto previsto dall'accordo 83 di cui alla Var. 5 di PI ed al quale si rimanda.

TABELLA SPECIFICA N° 26

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	10
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 27

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	11
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 28

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	12
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 29

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	13
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 30

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	14
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 31

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	15
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 32

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	16
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 33

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	17
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 34

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	18
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 35

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	19
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Prescrizioni da rispettare ai sensi della D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione delle Var. PRG n.7:

- E' comunque fatto salvo il rispetto della fascia di rispetto cimiteriale come da decreto vigente;
- Da parere geologico regionale: "Nel settore collinare si raccomanda una puntuale indagine geologica sull'area di variante n. 5 che potrebbe essere interessata da terreni sciolti in grado di subire fenomeni di saturazione ed episodi di dissesto in caso di scavi di sbancamento.(...)".

TABELLA SPECIFICA N° 36

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	20
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 37

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	21
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - ☎ 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

TABELLA SPECIFICA N° 38

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	22
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 39

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	23
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 40

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	24
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Prescrizioni da rispettare ai sensi della D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione delle Var. PRG n.7:

- Dato il contesto paesaggistico ambientale di pregio esistente si prescrive che il progetto edilizio, oltre ad essere correttamente inserito nello stesso contesto ambientale, sia particolarmente curato nelle scelte architettoniche di dettaglio.
- Da parere geologico regionale: " (...) E' il caso, in particolare, delle modifiche n. 11, 12, 13, 18, 19 e 20 in quanto ricadono sui terreni di fondovalle dello scolo Lione, costituiti in genere da materiali argilloso – limosi e da torbe, talora saturi e dotati di caratteristiche geotecniche poco idonee. Un ulteriore accenno va fatto per le medesime modifiche proposte in località Spiazzo che risultano soggette anche ad alto rischio di allagamento (con tempo di ritorno = 2 – 5 anni). In tali zone sono, pertanto indispensabili oltre che verifiche geotecniche sui terreni di fondazione, anche uno studio idraulico che suggerisca gli interventi più opportuni per la messa in sicurezza delle aree in questione.(...)". L'area di variante segnalata con il n. 17 ricade su terreni in parte classificati come "pessimi" dalla citata Carta delle Penalità e, pertanto, da considerare inedificabili; tale qualificazione pare dovuta alla presenza di un asse vallivo molto ampio e delimitato ad ovest da un settore di versante decisamente acclive. Allo stato attuale delle conoscenze, quindi, l'area è da stralciare per il settore indicato nell'allegata cartografia. Solo a seguito di approfondimenti a maggior dettaglio, le cui risultanze consentano di riclassificare l'area con una minore penalità, sarà possibile il suo utilizzo agli scopi proposti.(...)"
- Pertanto in particolare per la ZTO C1.24 è prescritto la redazione di uno studio geotecnico.

TABELLA SPECIFICA N° 41

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	25
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,00
6	Altezza massima edifici	mt	4,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Prescrizioni da rispettare ai sensi della D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione delle Var. PRG n.7:

- E' comunque fatto salvo il rispetto della fascia di rispetto cimiteriale come da decreto vigente.

TABELLA SPECIFICA N° 42

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	26
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	/
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

TABELLA SPECIFICA N° 43

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	27
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	1,20
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	/
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Considerato che la presente Z.T.O. C1.27 deriva dalla riclassificazione e soppressione della ex Z.T.O. C2.3 del precedente PI (vedi Accordo pubblico – privato sottoscritto n. 47 di cui all'Elaborato n. 8) vengono mantenute le seguenti prescrizioni relative alla ex Z.T.O. C2.3:

Prescrizioni da rispettare ai sensi della D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione delle Var. PRG n.7:

- Da parere geologico regionale: " (...) E' il caso, in particolare, delle modifiche n. 11, 12, 13, 18, 19 e 20 in quanto ricadono sui terreni di fondovalle dello scolo Liona, costituiti in genere da materiali argilloso – limosi e da torbe, talora saturi e dotati di caratteristiche geotecniche poco idonee. Un ulteriore accenno va fatto per le medesime modifiche proposte in località Spiazzo che risultano soggette anche ad alto rischio di allagamento (con tempo di ritorno = 2 – 5 anni). In tali zone sono, pertanto indispensabili oltre che verifiche geotecniche sui terreni di fondazione, anche uno studio idraulico che suggerisca gli interventi più opportuni per la messa in sicurezza delle aree in questione.(...)". L'area di variante segnalata con il n. 17 ricade su terreni in parte classificati come "pessimi" dalla citata Carta delle Penalità e, pertanto, da considerare inedificabili; tale qualificazione pare dovuta alla presenza di un asse vallivo molto ampio e delimitato ad ovest da un settore di versante decisamente acclive. Allo stato attuale delle conoscenze, quindi, l'area è da stralciare per il settore indicato nell'allegata cartografia. Solo a seguito di approfondimenti a maggior dettaglio, le cui risultanze consentano di riclassificare l'area con una minore penalità, sarà possibile il suo utilizzo agli scopi proposti.(...)"
- Pertanto in particolare per la ZTO C1.27 è prescritto la redazione di uno studio geotecnico.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Art. 12 - Zona Territoriale Omogenea "C2"

Preminentemente residenziale di nuova espansione.

Per alcune di queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali e tutti i servizi ad essi pertinenti in relazione a quanto stabilito dal D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, per altre invece è ammessa anche una porzione di cubatura da destinare ad attività terziarie (commerciale - direzionale).

Nelle zone "C2" l'edificazione è subordinata all'esistenza di uno Piano Attuativo redatto e approvato secondo la vigente legislazione.

Per ogni singola zona "C2" gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nelle Tabelle Specifiche seguenti.

Art. 12.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. C2

TABELLA SPECIFICA N° 44			
1	Zona territoriale omogenea		C2
2	Zona	N°	2
3	Modo di intervento		Obbligo di strumento attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	1,20
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	/
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Prescrizioni da rispettare ai sensi della D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione delle Var. PRG n.7:

- Data la presenza di un insediamento artigianale nell'area oggetto di variante, è comunque fatto salvo il rispetto della normativa di cui al D.M. n.471/1999.

TABELLA SPECIFICA N° 46			
1	Zona territoriale omogenea		C2
2	Zona	N°	4
3	Modo di intervento		Obbligo di strumento attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	1,20
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	/
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Prescrizioni da rispettare ai sensi della D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione delle Var. PRG n.7:

- Da parere geologico regionale: " (...) E' il caso, in particolare, delle modifiche n. 11, 12, 13, 18, 19 e 20 in quanto ricadono sui terreni di fondovalle dello scolo Lione, costituiti in genere da materiali argilloso – limosi e da torbe, talora saturi e dotati di caratteristiche geotecniche poco idonee. Un ulteriore accenno va fatto per le medesime modifiche proposte in località Spiazzo che risultano soggette anche ad alto rischio di allagamento (con tempo di ritorno = 2 – 5 anni). In tali zone sono, pertanto indispensabili oltre che verifiche geotecniche sui terreni di fondazione, anche uno studio idraulico che suggerisca gli interventi più opportuni per la messa in sicurezza delle aree in questione.(...)". L'area di variante segnalata con il n. 17 ricade su terreni in parte classificati come "pessimi" dalla citata Carta delle Penalità e, pertanto, da considerare inedificabili; tale qualificazione pare dovuta alla presenza di un asse vallivo molto ampio e delimitato ad ovest da un settore di versante decisamente acclive. Allo stato attuale delle conoscenze, quindi, l'area è da stralciare per il settore indicato nell'allegata cartografia. Solo a seguito di approfondimenti a maggior dettaglio, le cui risultanze consentano di riclassificare l'area con una minore penalità, sarà possibile il suo utilizzo agli scopi proposti.(...)"
- Pertanto in particolare per la ZTO C2.4 è prescritto la redazione di uno studio geotecnico.

Prescrizioni da Variante parziale di P.R.G. approvata:

Per il lotto n. 2 del P.d.L. "Chiodi-Ularetto", è consentita una volumetria aggiuntiva rispetto a quanto consentito dalla presente tabella di 800 mc con una superficie coperta di 250 mq.

TABELLA SPECIFICA N° 48

1	Zona territoriale omogenea		C2
2	Zona	N°	6
3	Modo di intervento		Obbligo di strumento attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	1,20
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	/
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

TABELLA SPECIFICA N° 49			
1	Zona territoriale omogenea		C2
2	Zona	N°	7
3	Modo di intervento		Obbligo di strumento attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	1,20
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	/
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Prescrizioni da rispettare ai sensi della D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione delle Var. PRG n.7:

- E' fatto salvo il rispetto della fascia di rispetto degli elettrodotti.
- Dato il contesto paesaggistico ambientale di pregio esistente si prescrive che il progetto edilizio, oltre ad essere correttamente inserito nello stesso contesto ambientale, sia particolarmente curato nelle scelte architettoniche di dettaglio.
- Da parere geologico regionale:" *"(...) E' il caso, in particolare, delle modifiche n. 11, 12, 13, 18, 19 e 20 in quanto ricadono sui terreni di fondovalle dello scolo Liona, costituiti in genere da materiali argilloso – limosi e da torbe, talora saturi e dotati di caratteristiche geotecniche poco idonee. Un ulteriore accenno va fatto per le medesime modifiche proposte in località Spiazza che risultano soggette anche ad alto rischio di allagamento (con tempo di ritorno = 2 – 5 anni). In tali zone sono, pertanto indispensabili oltre che verifiche geotecniche sui terreni di fondazione, anche uno studio idraulico che suggerisca gli interventi più opportuni per la messa in sicurezza delle aree in questione.(...)"*. L'area di variante segnalata con il n. 17 ricade su terreni in parte classificati come *"pessimi"* dalla citata Carta delle Penalità e, pertanto, da considerare inedificabili; tale qualificazione pare dovuta alla presenza di un asse vallivo molto ampio e delimitato ad ovest da un settore di versante decisamente acclive. Allo stato attuale delle conoscenze, quindi, l'area è da stralciare per il settore indicato nell'allegata cartografia. Solo a seguito di approfondimenti a maggior dettaglio, le cui risultanze consentano di riclassificare l'area con una minore penalità, sarà possibile il suo utilizzo agli scopi proposti.(...)"
- Pertanto in particolare per la ZTO C2.7 viene prescritto:
 - la redazione di uno studio geotecnico;
 - la redazione di un studio idraulico che suggerisca gli interventi più opportuni per la messa in sicurezza delle aree in questione.

TITOLO V° SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

Art. 13 - Zona Territoriale Omogenea “D1”

Destinata ad insediamenti di edifici e complessi produttivi ed artigianali.

Possono essere ammesse, altresì, le attrezzature di servizio alla zona produttiva quali: sportello postale, sportello bancario, bar, servizio di mensa/tavola calda; sono esclusi gli edifici ad uso residenziale di qualunque tipo eccettuati quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del custode nella misura massima di 500 mc per unità produttiva.

Lungo le strade sono ammesse altresì, attività commerciali limitatamente al piano terra.

Per ogni singola zona “D1” gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nelle seguenti Tabelle Specifiche.

I nuovi fabbricati adibiti ad alloggio o ad uffici devono costituire un corpo unico col fabbricato produttivo. Sono vietate attività insalubri di prima classe fatta eccezione per le attività di seguito elencate:

- classe 1, Tabella B, punti 6 e 59;
- classe 1, Tabella C, punti 4, 8 e 9.

Sono consentite attività insalubri di seconda classe fatta eccezione per le attività di seguito elencate:

- classe 2, Tabella A, tutta;
- classe 2, Tabella B, punti 7, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 47, 49 e 50;
- classe 2, Tabella C, punti 2, 6, 8, 13 e 15.

È fatto salvo il parere dell'ULSS in ordine allo smaltimento dei reflui solidi, liquidi e gassosi.

Art. 13.1 - Prescrizioni costruttive comuni alle Zone D

Possono essere usate strutture prefabbricate o tradizionali.

Sono esclusi i pannelli in c.a. a faccia vista, mentre sono consentiti pannelli prefabbricati rivestiti con inerti naturali.

Il tetto, piano o a falde inclinate, sarà rivestito in lastre di lamiera di rame o di acciaio zincato verniciato o rivestito in guaina bituminosa granigliata di colore rosso.

Il tetto può essere realizzato mediante copertura a giardino pensile.

Per tutti i tipi di copertura eventuali aggetti sono contenuti in cm. 40, oltre il filo esterno di facciata. Le pensiline e tettoie devono essere eseguite con strutture separate.

Le aperture e le finestrate possono essere realizzate in ferro o alluminio colorato, utilizzando schemi compositivi modulari per vetrate e finestre, evitando la tipologia a nastro.

Le grondaie e i pluviali, sempre di sezione circolare, devono essere realizzati in rame o in lamiera zincata e verniciata, con esclusione di acciaio inox, p.v.c. o altri materiali plastici.

Per le opere in ferro o in altri materiali metallici e per le opere in legno tinteggiate con smalti sintetici sono consigliate le colorazioni dei marroni e dei verdi in tonalità morbide.

Sono esclusi: il nero, i rossi accesi, il verde bandiera, il blu e gli azzurri, il bianco se non per limitati particolari decorativi.

La domanda di permesso di costruire deve comprendere anche il progetto delle aree scoperte.

Lungo i confini vanno previste idonee aiuole contenenti schermature realizzate con siepi arbustive e filari alberati, per una migliore integrazione con il paesaggio, aventi superficie minima pari al 10% della superficie fondiaria.

Le recinzioni lungo gli spazi pubblici avranno l'altezza massima di ml 2,00; la parte in muratura non potrà avere l'altezza superiore a ml 0,50.

Lungo i confini privati l'altezza delle recinzioni potrà svilupparsi fino a ml 2,50. È di norma consentita l'edificazione sul confine, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate, previo sottoscrizione di apposita convenzione registrata e trascritta.

Ogni intervento edilizio dovrà essere corredato da una fase preliminare di studio geologico e geotecnico specifico, corredato da adeguate indagini geognostiche in sito, così come prescritto dal D.M. 11/03/1988 contenente, tra l'altro, soluzioni tecniche per lo smaltimento delle acque piovane.

Art. 13.2 - Tabelle Specifiche Z.T.O. D1 – Zone per attività produttive

TABELLA SPECIFICA N° 50			
1	Zona territoriale omogenea		D1
2	Zona	N°	1, 2, 3, 4a, 5, 6
3	Interventi edilizi ammessi		Nuova edificazione e completamento dei lotti liberi e possibilità di ampliamento degli edifici esistenti
4	Modalità di attuazione		Attività produttive e possibilità di residenza per complessivi mc 500,00 per unità produttiva
5	Altezza degli edifici	ml	L'altezza massima degli edifici è di ml 12,00
6	Rapporto massimo di copertura	%	60% dell'area disponibile
7	Distanza minima dai confini	mt	5,00
8	Distanza minima fra i fabbricati	mt	10,00
9	Distanza minima dal ciglio stradale	mt	10,00
10	Note:		si prescrive la posa a dimora di alberature lungo la viabilità pubblica

TABELLA SPECIFICA N° 51			
1	Zona territoriale omogenea		D1
2	Zona	N°	4b
3	Interventi edilizi ammessi		Nuova edificazione per una superficie coperta di 9.000 mq
4	Modalità di attuazione		Attività produttive e possibilità di residenza per complessivi mc 500,00 per unità produttiva
5	Altezza degli edifici	ml	L'altezza massima degli edifici è di ml 12,00
6	Rapporto massimo di copertura	%	37% dell'area disponibile
7	Distanza minima dai confini	mt	5,00
8	Distanza minima fra i fabbricati	mt	10,00 e in aderenza per i fabbricati di proprietà
9	Distanza minima dal ciglio stradale	mt	10,00
10	Note:		

Si prescrive quanto segue:

- la posa a dimora di alberature lungo la viabilità pubblica;
- la sistemazione delle aree scoperte (sup. della Zona D1.4 al netto della superficie coperta) dovrà essere a giardino e/o con materiali semi permeabili;
- qualsiasi intervento per la Zona D1/4.b dovrà essere sottoposto al parere preventivo di Commissione edilizia integrata ed ambientale;
- l'edificabilità prevista è consentita esclusivamente per rispondere alle esigenze ed alle necessità produttive dell'attività in essere;
- prima del rilascio dell'atto autorizzativo a costruire dovrà essere acquisito il parere della Sezione coordinamento commissione VAS VINCA NUVV ai sensi della D.G.R. 1717/2013 (in quanto il PAT non aveva fatto una valutazione puntuale in merito a tale area).

Art. 14 - Attività produttiva in zona impropria

Le attività produttive in zona impropria sono classificate nelle allegate tavole di P.I., con apposita grafia, nei seguenti gruppi:

A. Interventi puntuali tramite schede su edifici produttivi ricettivi esistenti

Nell'ambito dell'area individuata dall'apposita scheda di cui all'elaborato n.10 sono consentiti gli interventi nella stessa previsti.

B. Attività produttiva da bloccare e trasferire

Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

C. Interventi puntuali tramite schede su edifici puntuali esistenti.

Nell'ambito dell'area individuata dall'apposita scheda, di cui agli elaborati n.10 e n.11, sono consentiti gli interventi nella stessa previsti, e sono fatti salvi gli interventi e le condizioni di attuazione previste nei relativi eventuali accordi pubblico-privati sottoscritti di cui all'elaborato n.8.

Ai sensi dell'art. 23.1 comma 6 delle N.T. del P.A.T. gli ampliamenti consentiti per le attività di cui al presente articolo previsti dalle relative schede, non vengono scomputati e sono esclusi dal carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T.

Prescrizioni da rispettare ai sensi della D.G.R. n.2451 del 01.08.2006 di approvazione delle Var. PRG n.7:

- *“Nel settore collinare si raccomanda una puntuale indagine geologica sull’area di variante n. 5 che potrebbe essere interessata da terreni sciolti in grado di subire fenomeni di saturazione ed episodi di dissesto in caso di scavi di sbancamento.”*

TITOLO VI° SISTEMA AGRICOLO

Art. 15 - Zona E – Agricola

La tutela e l'edificabilità nel territorio agricolo sono disciplinate dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli Atti di indirizzo ex art.50 della L.R.11/2004.

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti norme.

Sono inoltre fatti salvi gli interventi previsti in Nucleo rurale, per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e gli interventi su fabbricati esistenti,... per le aree di riqualificazioni e riconversione di cui rispettivamente agli artt. 18, 19, 20, 21 e comunque quanto previsto dalla presenti norme per la zona agricola.

I progetti di intervento possono preferibilmente o comunque a insindacabile giudizio dell'U.T.C., prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato redatto sulla base di quanto specificato nel prontuario.

Art. 15.1 - Destinazioni d'uso consentite

Sono consentite oltre alle attività agricole, la realizzazione degli immobili per l'abitazione di coloro che conducono il fondo, gli immobili per il ricovero delle attrezzature e per le attività di trasformazione e conservazione delle produzioni vegetali secondo i parametri stabiliti dalla L.R. 11/2004 s.m.i. e degli allevamenti come stabilito dagli artt. 25, 26, 27, 28, 29 e 44 delle presenti norme, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, delle fasce di rispetto stradali e dei corsi d'acqua, delle fonti di approvvigionamento idrico, dei vincoli indicati nelle tavole del P.I..

Sono inoltre consentite, per gli edifici all'interno dei nuclei rurali di cui all'art. 16 delle presenti norme, non classificati come Beni Culturali ed Ambientali, limitatamente al piano terra, le attività artigianali compatibili con la zona quali a titolo esemplificativo: calzolaio, sarto, magliaia, fabbro, centri estetici e/o legati al benessere fisico, meccanico di biciclette e motocicli, meccanico riparatore attrezzi agricoli, falegname, altre attività di piccolo artigianato compatibili con la zona. Per le suddette attività artigianali si fissa un limite di 150 mq di s.n.p. per singola attività di servizio.

Art. 15.2 - Attività agrituristica

Le attività agrituristiche sono consentite in tutto il territorio rurale ai sensi ed entro i limiti di cui L.R. n. 28 del 10.08.2012 *Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo* e s.m.i.. Sono inoltre consentite le destinazioni complementari all'attività agricola di incentivazione turistico – ricettiva a basso impatto (band and breakfast, affitta camere,...) volte anche al recupero e miglioramento della qualità degli edifici esistenti e la loro riutilizzazione ed allo sviluppo socio – economico, quali ad esempio quelle di cui alla L.R. 28 giugno 2013, n. 14 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*.

Nuove strutture per le attività di ricezione agrituristica possono essere autorizzate nel rispetto della norma Vigente.

Art. 15.3 - Indirizzi sulle caratteristiche tipologiche delle costruzioni

Gli interventi edilizi sono soggetti alle prescrizioni del presente articolo ed agli indirizzi operativi di cui all'art. 15.11.

La nuova edificazione deve riprendere la forma rettangolare caratteristica della tipologia rurale locale ed il numero massimo dei piani fuori terra per le abitazioni può essere di due o due più il sottotetto.

La copertura, sia delle residenze sia degli annessi rustici che degli accessori, deve essere in coppi o monocoppo in laterizio a due falde, non sfalsate, con pendenza compresa tra il 25% ed il 35%; non è ammessa la copertura piana. In particolare:

- negli interventi di ampliamento, le coperture devono attenersi alla tipologia, intesa come orientamento, inclinazione e numero di falde, alla tecnologia costruttiva, al manto di copertura;
- negli interventi di nuova costruzione non è ammissibile l'adozione di tetti piani e l'inserimento di terrazze in copertura, in quanto non trova riscontro nella consuetudine costruttiva rurale.;
- coperture piane, eccettuati i terrazzini esistenti, devono essere ricondotte al tipo a falde, salvaguardando le quote esistenti di vani utili.

I pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrati nelle stesse.

L'annesso rustico non è mai confondibile con la parte residenziale e quindi deve essere da questa differenziata sia come tipologia sia come composizione formale (forma e dimensioni delle forometrie, ecc..).

Gli sporti della copertura devono avere la profondità massima di cm 60 compreso il canale di gronda e devono essere realizzati in legno o con modanatura intonacata, in pietra o con mattoni a vista.

Le grondaie, in rame, devono essere realizzate con profilo tondo.

Sia le abitazioni sia gli annessi rustici dovranno essere posti in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.

Negli edifici esistenti deve essere, di norma, mantenuta la muratura in pietrame originaria ammettendo reintegrazioni con materiali dello stesso tipo.

Qualora originariamente la muratura fosse stata concepita per essere intonacata l'intonaco deve essere previsto con finitura superficiale tradizionale con coloriture che riprendano le tonalità di colori tipiche della zona.

Per le nuove costruzioni sono ammesse murature tradizionali in laterizio intonacato con malta di calce, in pietra faccia vista e in corsi di laterizio e pietra a faccia vista. Sono vietati gli intonaci plastici ed i rivestimenti con materiale ceramico o similare (piastrelle, mosaici ecc.).

Le aperture nelle facciate devono avere forma rettangolare con l'asse verticale più lungo.

In deroga alla prescrizione di cui al comma sopra, l'Ufficio Tecnico potrà valutare eventuale forme diverse.

Le eventuali cornici delle finestre e portefinestre devono avere uno spessore minimo di cm 15 e devono essere realizzate in pietra dei Berici o intonaco a rilievo. I davanzali devono avere uno spessore di almeno cm 8.

Sono vietate le coperture a sbalzo delle porte e delle finestre; i poggiali, di forma rettangolare, devono sporgere al massimo cm 150 dalla parete e devono essere lunghi non più di ml 2,00.

Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato e le tapparelle. Relativamente alle residenze i serramenti esterni, compreso i portoni delle autorimesse, devono essere in legno ed i balconi con apertura "alla vicentina".

Le ringhiere dei poggiali e delle portefinestre devono essere in ferro verniciato di disegno semplice e tradizionale.

Sono vietate le scale esterne ed i comignoli devono essere realizzati con disegno e materiale tradizionale; è vietato l'utilizzo di terminali prefabbricati in cemento.

La tamponatura di porticato conseguente ad una variazione di destinazione d'uso non deve in alcun caso nascondere la percezione del porticato originario.

Le superfici scoperte pertinenziali dei fabbricati devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto.

Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree tipiche della flora locale e l'installazione di manufatti di arredo (gazebo e simili) di limitate dimensioni armoniosamente inseriti nel paesaggio.

Nelle aree per la costruzione di annessi rustici o ampliamento di quelli esistenti la funzionalità produttiva collegata al fondo rustico ed all'azienda agricola dovrà essere dimostrata con apposita relazione agronomica allegata alla richiesta di permesso di costruire.

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti è fatto obbligo adeguare il fabbricato esistente alle prescrizioni architettoniche contenute nel presente articolo.

Qualora le nuove costruzioni siano realizzate con criteri di sostenibilità ambientale (uso di energie rinnovabili, bioarchitettura, ecc...) si può prescindere nella progettazione dagli aspetti formali tipici dell'edilizia rurale locale, previo parere della Commissione edilizia se prevista, o del responsabile U.T.C.; tale deroga non è applicabile in aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

I fumaioli dovranno essere elevati al di sopra del fabbricato e, ove questo sia più basso di quelli contigui, prolungati sino ad una altezza sufficiente per almeno 1 m dal tetto più alto tra quelli circostanti, al fine di evitare danno o incomodo ai vicini.

Art. 15.4 - Porticati, pompeiane e manufatti in legno e gazebi

Par.15.4.1 - Porticati

I porticati ad uso residenziale concorrono nel calcolo della volumetria.

Le forometrie tra i pilastri dovranno essere quadrate, rettangolari o ad arco a tutto sesto o a sesto ribassato.

Par.15.4.2 - Pompeiane

E' fatto salvo quanto previsto al cap. 15 *Pompeiane* dell'Elaborato n. 5 *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

Sono vietate le strutture di cui al presente par. per gli edifici oggetto di tutela da parte del P.R.C. di cui all'art. 34 *Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e alla L.R. 61/85 art. 28 (schede allegate)*, per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal presente P.I.

Par.15.4.3 - Manufatti in legno e gazebi

E' fatto salvo quanto previsto al cap. 16 *Manufatti in legno e gazebi* dell'Elaborato n. 5 *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

Art. 15.5 - Recinzioni

Nelle zone agricole, nelle aree pertinenti le case di abitazioni come giardini ed orti e quelle destinate ad ospitare gli animali da cortile possono essere recintate con strutture formate da:

- 1) Cordolo in sasso dell'altezza massima di cm 30 con sovrastante rete metallica dell'altezza massima di cm 120 mascherata da siepe. Sono inoltre consentite staccionate in legno e vietate le coperture ai portoncini d'ingresso. Eventuali diverse altezze della rete metallica dovranno essere valutate dall'ufficio tecnico comunale.
- 2) Sono espressamente vietate le recinzioni con pannellatura di tipo prefabbricato in calcestruzzo, alluminio o P.V.C. cieche o aperte come pure qualsiasi copertura per cancelli o passi carrai.
- 3) E' di norma vietato lo sbancamento e la movimentazione dei terreni, fatta eccezione per miglioramenti fondiari con obiettivo agricolo - produttivo, pertanto deve essere limitata al massimo la costruzione di muri di contenimento. In ogni caso le strutture di sostegno devono essere rivestite con pietrame a faccia vista.
- 4) I muri di contenimento o di sostegno del terreno esistenti (masiere) dovranno essere mantenuti, eventuali demolizioni potranno essere ammesse solo per comprovata necessità opportunamente e significativamente motivata.

Nell'ambito di aggregati abitativi di vecchio impianto in presenza di edilizia tradizionale vanno ripristinate le antiche recinzioni; quelle nuove devono essere a completamento di quelle preesistenti ed eseguite in omogeneità con esse mantenendo in ogni caso la propria identità.

Recinzioni che frazionino cortili con caratteristiche di spazio in origine funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse e devono essere rimosse quelle che eventualmente risultino nettamente incongruenti in concomitanza con l'intervento specifico; sono ammesse esclusivamente delimitazioni della proprietà con semplici reti metalliche senza zoccolatura emergente e siepi di essenze autoctone o tradizionali scelte fra quelle indicate nell'allegato 1 del presente prontuario.

Le recinzioni di fabbricati individuati come beni culturali di valore architettonico ed ambientale e le recinzioni che risultino a confine con le pertinenze di tali fabbricati sono da sottoporsi all'approvazione del parere tecnico comunale, che può quindi dettare soluzioni diverse da quelle proposte.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

Per le modalità di realizzazione dei muri di contenimento o di sostegno è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9.13 delle presenti N.T.O..

Art. 15.6 - Altezze

Non maggiore di ml 7,50.

Art. 15.7 - Distanza minima dalle strade

- a. All'interno dei perimetri dei nuclei rurali di cui all'art.16:
 - Comunali e strade vicinali: ml 5,00;
- b. All'esterno dei perimetri dei nuclei rurali di cui all'art.16:
 - Provinciali ml 20,00;
 - Comunali: ml 20,00 riducibili a ml 10,00 per le strade vicinali.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal vigente codice della strada.

Sono da osservare distanze superiori a quelle previste, o possono essere autorizzate distanze inferiori a quelle minime previste dal presente articolo, quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti, o in caso di ampliamenti, o sopraelevazioni e che non sopravanzino verso il fronte stradale quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte e non ne derivi danno alla circolazione.

Art. 15.8 - Distanze minime dai confini

RESIDENZE: non minore di ml 5,00. Sono consentite distanze minori previo accordo con la proprietà confinante registrato e trascritto.

ANNESI RUSTICI: non minore di ml 5,00. Sono consentite distanze minori previo accordo con la proprietà confinante registrato e trascritto.

SERRE: non minore di ml 5,00. Sono consentite distanze minori previo accordo con la proprietà confinante registrato e trascritto.

Art. 15.9 - Distanze minime tra fabbricati

Non minore di ml 10,00 tra pareti finestrate di fabbricati fronteggianti. Tra annessi rustici utilizzati come allevamenti non intensivi e case di abitazione deve essere rispettata la distanza di ml 10,00.

Tra pareti non finestrate a destinazione residenziale e compatibili che si fronteggiano è possibile mantenere una distanza minima di ml 5,00. Si precisa che la presenza di luci (così come definita dagli articoli n. 901 – 902 del codice civile) non fa rientrare la facciata dell'immobile nella definizione di parete finestrata.

Art. 15.10 - Sentieri e percorsi pedonali nelle zone agricole

I sentieri ed i percorsi presenti nelle zone agricole sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali e ciclabili per il tempo libero.

Devono essere conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni (terra-selciato, ciottolato, macadam ed altro); è vietata l'asfaltatura.

Le recinzioni sui lati devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno, ed altro) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva.

Vanno conservate le alberature esistenti eventualmente rafforzate con l'inserimento di essenze locali. Nelle fasce laterali ai sentieri, il Comune può attivare la procedura di esproprio, in seguito ad un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta e il ristoro, alla realizzazione di belvedere e punti panoramici, alla piantagione di macchie arboree.

Art. 15.11 - Indirizzi operativi

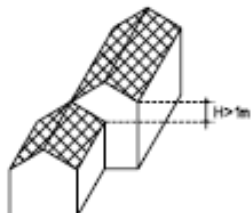
ESEMPI DI COPERTURE

ESEMPI DI COPERTURE AMMESSE:

Negli esempi riportati sono raffigurate le più frequenti tipologie di coperture ammesse: è consentita l'aggregazione tra diversi tipi di coperture a condizioni che le pendenze risultino analoghe per ciascuna falda dello stesso fabbricato.



1) CAPANNA SEMPLICE:
due falde di copertura simmetriche con colmo parallelo all'asse longitudinale dell'edificio.



4) CORPI DISASSATI:
è una forma di aggregazione del tipo a capanna; il dislivello tra falde sarà maggiore di 1 m.



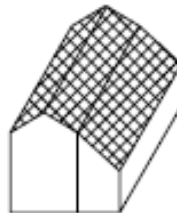
5) CORPI DISASSATI:
la copertura a falda unica è ammessa unicamente per corpi di fabbrica aggregati, escluso il corpo di fabbrica principale.

ESEMPI DI COPERTURE VIETATE

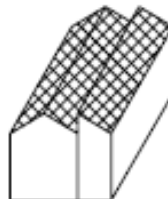
Non è consentito alterare le coperture originarie dei vecchi fabbricati di interesse ambientale. E' sempre consentito il ripristino delle coperture alterate o la trasformazione di coperture differenti verso le tipologie ammesse, anche quando ciò comporti un modesto incremento volumetrico a condizione che non derivi un aumento delle superfici utili di pavimento.



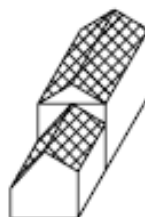
A) FALDE SFALDATE SUL COLMO:
l'elemento da rimuovere è costituito dal disallineamento delle falde sul colmo di copertura.



B) CON FALDA DI COPERTURA INTERROTTA DA DIVERSA INCLINAZIONE:
la falda va interrotta ad un'unica pendenza recupero dell'inclinazione originaria o in analogia alla pendenza della falda contrapposta.



C) COPERTURA AD UNA FALDA EMERGENTE SUL LATO LUNGO:
il dislivello può essere recuperato riconducendo la copertura al tipo 2 o stabilendo una nuova linea di colmo sulla proiezione delle due falde contrapposte.

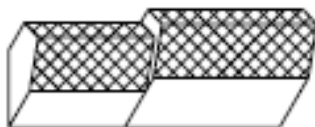
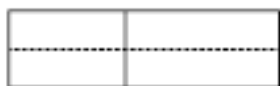


D) FALDE DI COPERTURA AVENTI DIVERSA INCLINAZIONE NELL'AMBITO DELLO STESSO COMPLESSO.
se l'esito è frutto di una compressione, può essere proposta la pendenza originaria anche mediante innalzamento della falda non alterata a condizione che non sia pregiudicata la matrice di facciate del fabbricato.

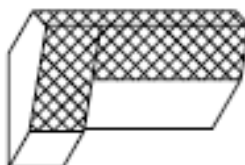
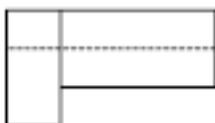


E) FALDA DI COPERTURA EMERGENTE SUL LATO BREVE.
lo sfasamento va ricondotto ai tipi 4 o 5 salvo che non derivi da una originaria scelta tipologica.

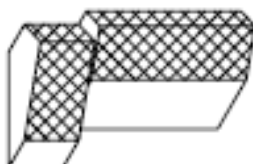
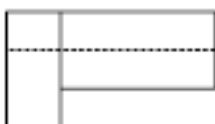
ESEMPI DI AGGREGAZIONI

**A) CORPI PARALLELI**

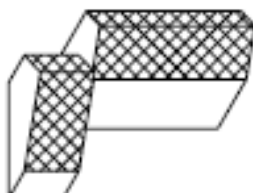
Il corpo secondario, normalmente più basso, ha la stessa disposizione del corpo principale; dovrà essere allineato, planimetricamente, sul retro e sul fronte, la copertura riprenderà quella del volume principale

**B) CORPI ORTOGONALI**

In questo caso il corpo secondario è ricavato mediante prolungamento della falda di copertura del corpo principale, sulla fronte o sul retro; la profondità dell'avanzamento non potrà superare la larghezza del fronte principale; nel caso in cui la falda di copertura del corpo secondario non fosse allineata a quella del corpo principale, il dislivello dovrà essere di almeno 1.0 m

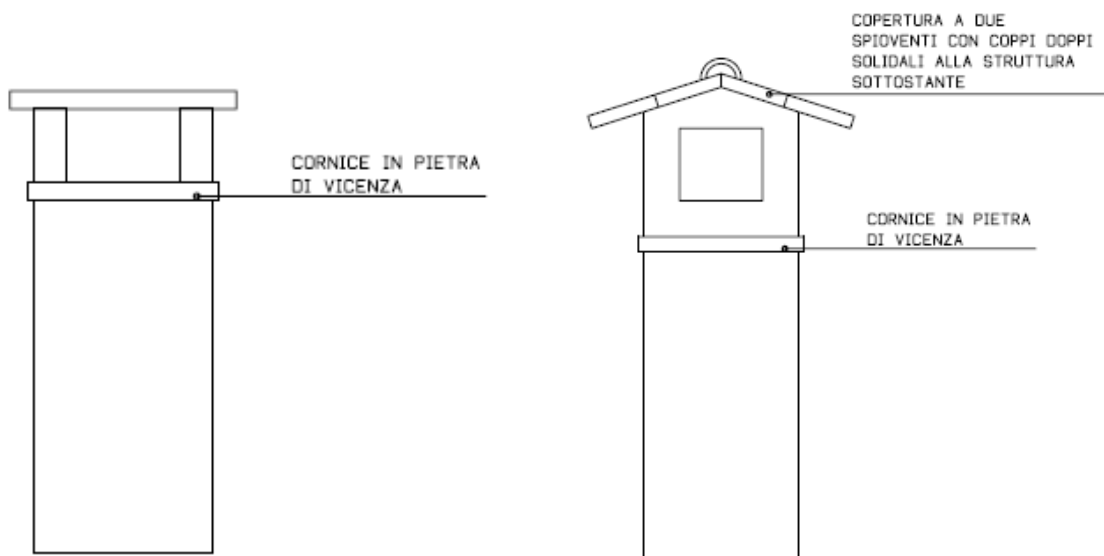
**C) CORPI ORTOGONALI**

Rispetto al caso B il corpo secondario si configura qui come un prolungamento coassiale del corpo principale con avanzamento ortogonale. Tale avanzamento di altezza inferiore di quella del corpo principale non dovrà superare la profondità stabilita nel punto B.

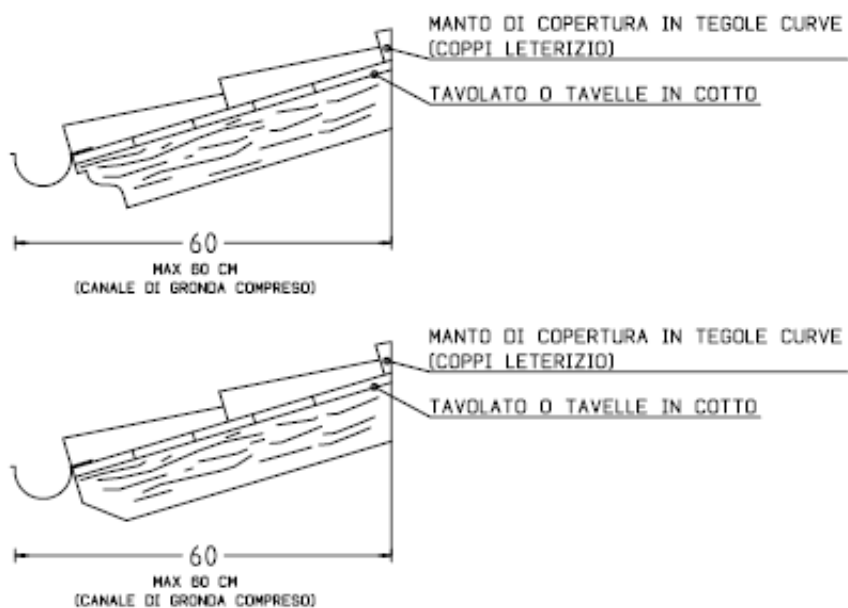
**D) CORPI ORTOGONALI**

Rispetto al caso C il corpo secondario è slittato in avanti con conseguente spostamento della linea di colmo in allineamento con la fronte dell'edificio principale.

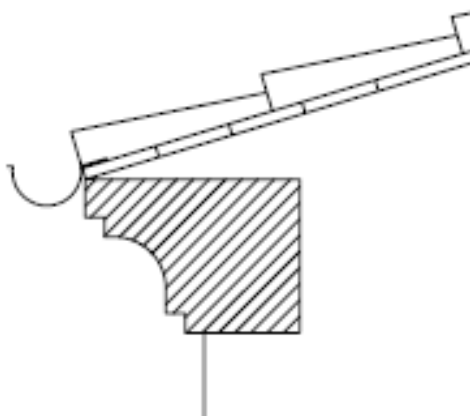
COMIGNOLI TIPI



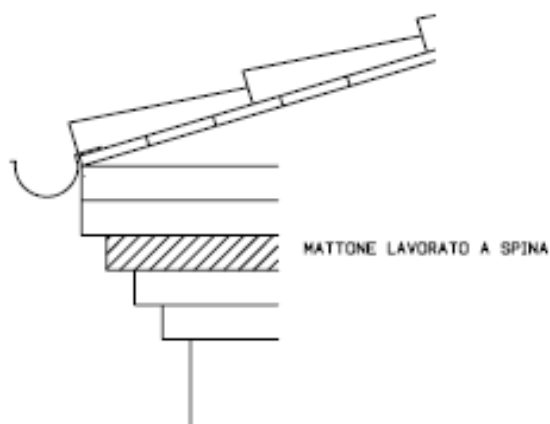
CORNICE IN LEGNO



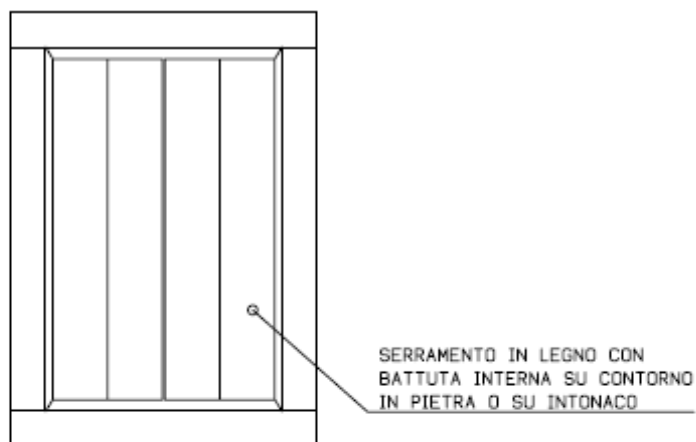
CORNICE IN PIETRA DI VICENZA



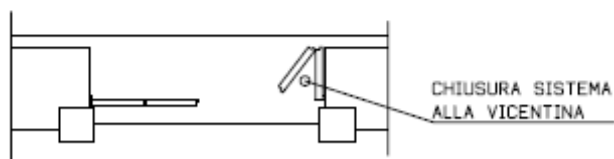
CORNICE IN MATTONI FACCIA VISTA



FINESTRE ESTERNE (SCURI)

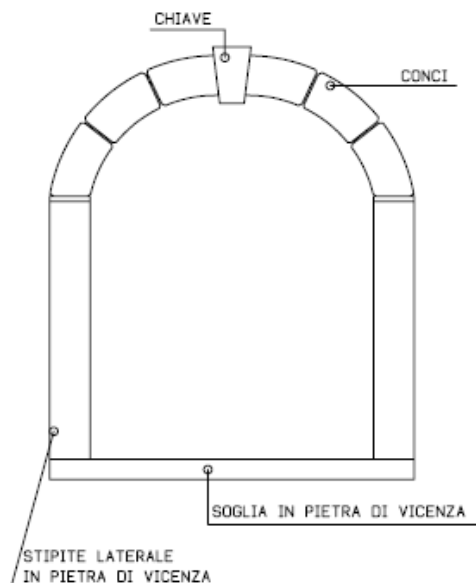


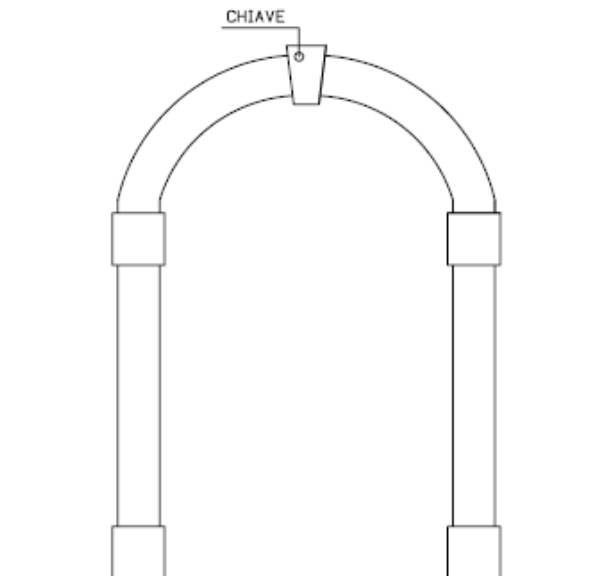
PROSPETTO



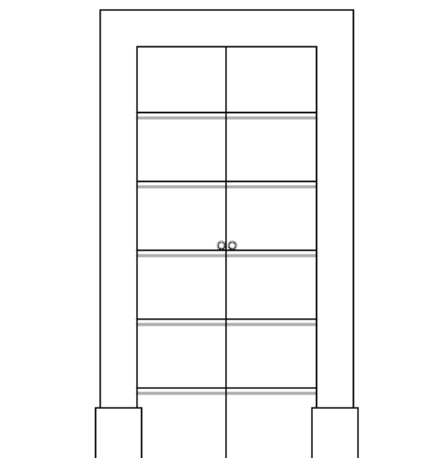
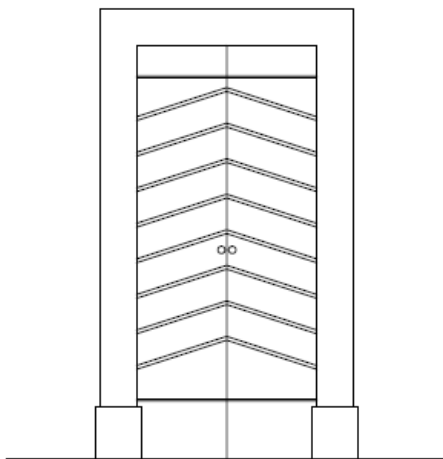
PIANTA

“TIPI” IN PIETRA DI VICENZA





SERRAMENTI IN LEGNO PER PORTE INGRESSO ESTERNE



Art. 15.12 - Struttura agricola produttiva

Per strutture agricole produttive si intendono tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. (DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

La nuova edificazione, o l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti, è ammessa sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, secondo i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., definiti con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della medesima legge (vedi specificazioni contenute nell'allegato D della DGRV n. 3178/2004 e s.m.i.).

Per le strutture agricole produttive si prescrive:

- altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 ml dal piano campagna. Potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 ml dal piano campagna;
- coperture con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti e per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata rosso coppo o lastre di fibro-cemento rosso;
- divieto di adottare soluzioni con finestre a nastro consentendo forometrie esterne tradizionali tipiche della zona rurale: la deroga potrà essere concessa per comprovata esigenza sanitaria.

Art. 15.13 - Allevamenti

I capannoni destinati ad allevamenti zootecnici dovranno avere tetto a due falde (capanna) e potranno avere il manto di copertura in lastre di fibro-cemento rosso salvo adeguamento a capannoni esistenti o copertura in lamiera ondulata colorata rosso coppo.

Deve essere prevista la piantumazione lungo il perimetro delle aree di pertinenza degli allevamenti con una doppia fila di alberi di alto fusto sempreverdi, o sempreverdi e a foglia caduca in eguale proporzione, atti a ridurre l'impatto ambientale, in conformità a quanto previsto dal prontuario di cui all'elaborato n. 5 del P.I. (con la richiesta di agibilità deve essere prodotta documentazione fotografica delle piantumazioni previste nel progetto e del sito oggetto di intervento).

Negli interventi di nuova edificazione, in caso di allevamenti intensivi, andranno previste oltre alle piantumazioni di cui al punto precedente, dotazioni minime di alberature quali forme di compensazione ambientale; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione della CO₂ dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. La CO₂ prodotta dovrà dunque essere compensata da un idoneo polmone verde. Tale area verde boscata che dovrà essere mantenuta per almeno 30 anni, da realizzarsi secondo le indicazioni di caratterizzazione botanica e con l'impiego di specie autoctone, dovrà avere dimensioni massime di 1,00 ha secondo la seguente metodologia semplificata:

- *nuovo allevamenti- fascia di rispetto 0-100m – nessuna misura di compensazione ambientale*
- *nuovo allevamenti- fascia di rispetto 100-300m – 0.5 ha misura di compensazione ambientale boscata*
- *nuovo allevamenti- fascia di rispetto 300-500m – 0.8 ha misura di compensazione ambientale boscata*
- *nuovo allevamenti- fascia di rispetto 500-700m – 1.0 ha misura di compensazione ambientale boscata*

* *Fascia di rispetto (Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola)*

Negli interventi di nuova edificazione andranno previste, se necessario, nelle zone a maggiore esposizione al rumore specifiche misure di attenuazione atte al contenimento dei parametri di inquinamento acustico.

E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 27, 28, 29 e 44 delle presenti norme relativi agli allevamenti.

Art. 15.14 - Tutela ambientale

Sono vietati interventi infrastrutturali in contrasto con le caratteristiche ambientali o pregiudizievoli gli equilibri geo-idrologici della zona.

Le richieste di permesso di costruire dovranno preferibilmente o a insindacabile giudizio dell'U.T.C. essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio, e garantisca la valorizzazione dei caratteri tipologici dell'edilizia rurale presente.

Dovrà preferibilmente o a insindacabile giudizio dell'U.T.C. essere prevista la sistemazione delle aree scoperte e le piantumazioni di essenze autoctone d'alto fusto.

Art. 15.15 - Aree a parcheggio

La sistemazione dei parcheggi esistenti e la formazione di quelli previsti all'interno delle aree private dovrà prevedere l'utilizzo di materiali drenanti (quali ad esempio masselli in cls poroso, grigliati erbosi) e la realizzazione di idonee sistemazioni a verde.

Art. 16 - Nucleo rurale

Il P.I. nelle tavole individua e precisa i nuclei rurali in recepimento e aggiornamento delle *edificazioni diffuse* di cui alla Tav. 4 e all'art. 19.2 delle N.T. del P.A.T., ricadenti in zona agricola la cui destinazione è prioritariamente residenziale e/o compatibile e comunque nel rispetto di quelle consentite per le Zone E di cui all'art. 15.1 delle presenti norme.

In tali aggregazioni edilizie il P.I. opera, nelle aree non sottoposte alla formazione di un P.U.A. o di una progettazione unitaria, individuando limitati e puntuali interventi, di cui al successivo art. 16.1, di nuova edificazione e/o riordino e/o recupero edilizio ad uso residenziale e/o compatibile di cui all'art. 17 che segue.

Negli ambiti di cui al presente articolo sono consentiti:

- ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/20004, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal presente PI, come meglio specificato agli artt. 17 *Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo...* e art. 18 *Interventi sugli edifici esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso delle presenti norme*;
- gli interventi di nuova edificazione specificati puntualmente nelle tavole di P.I. e precisati nel successivo art. 16.1 *Interventi in Nucleo rurale di PI*;

Tali interventi possono essere realizzati preferenzialmente al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo. In caso di intervento di ordine familiare e non speculativo, si impone il vincolo di mantenere la proprietà per almeno cinque anni dalla data di agibilità, vincolo che sarà allegato al provvedimento autorizzativo di intervento. Nel caso in cui non sia rispettato tale vincolo, l'adeguamento perequativo ai fini speculativi dovrà essere formalizzato prima del rilascio dell'atto autorizzativo;

- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale e/o compatibili per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo di cui all'art.17 delle presenti norme;
- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99 "Norme per la tutela e la valorizzazione della produzione orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali", oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- interventi connessi con le seguenti attività: conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; ospitalità rurale (agriturismo; bed and breakfast,...); motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ricettività turistica all'aria aperta, commercializzazione dei prodotti agricoli;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico - ambientale;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

La nuova edificazione individuata puntualmente dal PI come *Intervento in Nucleo rurale di PI* di cui al successivo art. 16.1 è consentita fino ad un massimo di 800,00 mc, indipendentemente dal numero di unità abitative.

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento dovranno garantire le seguenti condizioni atte al miglioramento del contesto dell'insediamento:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;

- demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso dei nuclei rurali eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc.;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocare preferibilmente i nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
- adozioni di misure di mitigazione ambientale nel caso in cui tali azioni si rendano necessarie;
- eventuale predisposizione di P.U.A. o apposita schedatura progettuale unitaria ai sensi degli artt. 57 e 58 delle presenti norme, che tenga in considerazione quanto sopra e che potrà essere richiesta dall'ufficio tecnico in sede di presentazione di istanza a costruire.

Qualora le condizioni di cui sopra siano riconducibili ad ogni specifico intervento, dovranno essere:

- indicate e verificate negli elaborati di progetto in sede di richiesta di atto autorizzativo ad edificare;
- riscontrate dall'ufficio tecnico in sede di rilascio di agibilità.

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

- agricola, escluse strutture agricolo - produttive;
- turistico - ricettive;
- quelle di cui all'art. 15.1 delle presenti N.T.O..

Gli interventi previsti nei nuclei rurali di cui al presente articolo dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti per la zona agricola di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Modifiche ai nuclei rurali indicati dal P.I. comportano Variante di P.I..

Art. 16.1 - Interventi in nucleo rurale

Il presente P.I. individua nelle tavole puntualmente gli interventi di ampliamento, recupero, riconversione e nuova edificazione.

Gli interventi di nuova edificazione possono essere autorizzati preferenzialmente al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo; in tali casi, si impone il vincolo di mantenere la proprietà per almeno cinque anni dalla data di agibilità, vincolo che sarà allegato al provvedimento autorizzativo di intervento. Nel caso in cui non sia rispettato tale vincolo, l'adeguamento perequativo ai fini speculativi dovrà essere formalizzato prima del rilascio dell'atto autorizzativo.

La nuova edificazione è consentita fino ad un massimo di 800,00 mc, indipendentemente dal numero di unità abitative.

In particolare il presente P.I. individua nelle Tavole i seguenti *Interventi in nucleo rurale* relativi a nuova edificazione, come dai relativi accordi sottoscritti a cui si rimanda:

INTERVENTI IN NUCLEO RURALE		
Tavv. P.I.	Volume consentito per Nuova edificazione o ampliamento	Accordo sottoscritto
n.	mc	n.
1	500,00	4
2	150,00	8
3	750,00	11
4	240,00	12
5	400,00	18
6	800,00	19
7	800,00	20
8	687,00 + 113,00 = 800,00	25 - 25 bis
9	80,42	29
10	403,59	30
11	800,00	31
12	800,00	33
13	200,00	36
14	341,60	37
15	160,00	38
16	600,00	40
17	400,00	41
18	400,00	5 - 5 bis
19	240,00	48
20	74,00	51
21	575,20	45
22	21,50	54
23	22,00 (+ 27,00 interrati)	64
24	800,00	72
25	400	78
26	500	79

Eventuali altre istanze di nuova edificazione in nucleo rurale potranno essere valutate esclusivamente con Variante al PI.

Per gli interventi di recupero e riconversione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo è fatto salvo quanto previsto dall'art. 17 delle presenti N.T.O..

Art. 17 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione

La Legge Regionale n.11/2004 e s.m.i. demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Relativamente alle domande di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dal presente articolo e dai relativi atti o accordi pubblico - privati sottoscritti ed eventuali connesse schede allegate.

Per la riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, occorre distinguere due diverse possibilità di intervento in base alla data di esistenza dell'immobile da riconvertire, sussistenza che sarà attestata, in sede di richiesta dell'atto autorizzativo, da una dichiarazione di legittimità dell'immobile oggetto di riconversione e da una specifica relazione agronomica che attesti la non funzionalità del fabbricato e che illustri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale:

1. per immobili esistenti alla data del 31.12.1994, la riconversione è consentita a destinazioni d'uso diverse da quelle agricole, di cui all'art.15.1 delle presenti norme, compresa anche la destinazione residenziale;
2. per immobili esistenti dal 31.12.1994 al 22.12.2011, data di adozione del primo P.I., la riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo è concessa solo per destinazioni d'uso consentite in zona agricola di cui all'art. 15.1 con esclusione della destinazione residenziale.

Il presente P.I. individua nelle Tavole i seguenti Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo per i quali sono consentiti, come dai relativi accordi sottoscritti a cui si rimanda, i seguenti interventi:

RICONVERSIONE EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI					
Tavv. PI	Vol. esistente	Vol. da riconvertire consentito	Vol. in ampliamento consentito	Volume Totale riconvertito + ampliamento*	Accordo sottoscritto
n.	mc	mc	mc	mc	n.
1	400,00	400,00	180,00	580,00	6
2	120,00	120,00	30,00	150,00	10
3	330,00	330,00	6,00	336,00	23
4	527,00	527,00	223,00	750,00	28
5	220,00	220,00	580,00	800,00	34
6	370,87	370,87	423,40	794,27	39
7	202,40	202,40	-	202,40	42
8	338,64	338,64	53,40	392,04	44
9	444,80	299,70 (Accordo 46) + 145,10 (Accordo85)	355,20	800	46,85
10	105,00	105,00	202,50	307,50	74

* Lievi scostamenti del volume totale consentito tra quello dichiarato in sede di richiesta al PI o sue varianti e riportato nell'accordo pubblico – privato sottoscritto di cui all'Elaborato n. 8 di PI e quello effettivo rilevato in sede di progetto edilizio:

- qualora contenuti entro il 10% del limite massimo volumetrico consentito, potranno essere riconosciuti previo aggiornamento dell'accordo pubblico – privato già sottoscritto;
- qualora non siano contenuti entro il 10% del limite massimo volumetrico consentito di cui al punto sopra, potranno essere valutati e riconosciuti in sede di Variante al PI.

Per i fabbricati non funzionali alla conduzione del fondo agricolo sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lett. a), b), c) e d) comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

Gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo individuati dal P.I. possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso diverse da quelle agricole, e pertanto residenziali e/o compatibili e/o turistico – ricettive, e comunque nel rispetto di quelle consentite per le Zone E di cui all'art. 15.1 delle presenti norme e nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo, solo se gli immobili interessati:

- sono inseriti nella zona agricola e sono legittimi e/o legittimati ed esistenti ai sensi di legge:
 - alla data del 31.12.1994 se richiesto il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 15.1 compreso il residenziale;
 - dal 31.12.1994 al 22.12.2011, data di adozione del primo P.I., se richiesto il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 15.1 ad esclusione del residenziale;

tali legittimità ed esistenza dovranno essere attestate da apposita dichiarazione;

- sono ritenuti non più non funzionali; tale non funzionalità dovrà essere attestata da una relazione a firma di un agronomo che illustrerà anche i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale;
- si dovranno disporre o realizzare, ove necessario, le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
- gli interventi dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme per la Zona agricola E ed in particolare dovranno essere coerenti o resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc, contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi e nel rispetto delle tipologie e caratteristiche costruttive dell'art. 15 delle presenti norme e al *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
- osservare le distanze dagli allevamenti esistenti ai sensi dell'art. relativo delle presenti N.T.O.;
- adeguare la dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni.
- le utilizzazioni consentite devono essere compatibili con la destinazione di zona.

Il recupero del volume degli edifici non più funzionali individuati dal PI è ammesso:

- 1) fino ad un massimo di 800,00 mc;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- 2) nel caso in cui la volumetria esistente è inferiore a 800 mc, è consentito un eventuale ampliamento fino ad un massimo totale di mc 800.

Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo e dei fabbricati dismessi, comporta il divieto di realizzare nuove strutture agricole produttive riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, eccetto nei casi di cambio di indirizzo produttivo o ampliamento dell'azienda agricola adeguatamente documentati.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo prevede il pagamento dei relativi oneri ed è soggetto alla perequazione urbanistica di cui all'art. 64 delle presenti norme.

Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Le condizioni di cui al presente articolo dovranno essere:

- 1) indicate e verificate negli elaborati di progetto in sede di richiesta di atto autorizzativo ad edificare;
- 2) riscontrate dall'ufficio tecnico in sede di rilascio di agibilità.

Art. 18 - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso

Art. 18.1 - Interventi su fabbricati di cui alle schedature art.34 "Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e alla L.R. 61/85 art. 28"

Relativamente alle richieste pervenute al P.I. per i fabbricati esistenti in zona agricola esterni ai nuclei rurali di cui all'art. 16 e oggetto di schedatura di cui all'art. 34 "Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e alla L.R. 61/85 art. 28" delle presenti norme, sono stati previsti modifiche o stralcio della relativa schedatura, dopo aver verificata l'effettiva possibilità in base allo stato reale dei luoghi di attuazione di quanto richiesto dallo stesso privato interessato, sempre nel rispetto della normativa vigente per la zona agricola.

In particolare il presente PI, in base alle domande pervenute, individua nelle tavole i seguenti *Interventi su fabbricati esistenti* per i quali sono consentiti, come dai relativi accordi sottoscritti a cui si rimanda, i seguenti interventi:

Interventi su fabbricati esistenti					
Tavv. PI	Vol. esistenti	Vol. in ampliamento consentito	Volume Totale*	Accordo sottoscritto	Riferimento Scheda B art. 34 N.T.O. – Elab. 9
n.	mc	mc	mc	n.	n. Scheda B e n. corpi
1	93,94	125,00+95 interrati	218,94 + 95 interrati	13	Scheda n. 96, corpo 1 (per il quale è stata stralciata la relativa scheda B a seguito dell'accordo n. 13)
2	670,00	130,00	800,00	17	Scheda n. 162, corpo 1
3	403,00	397,00	800,00	21	Scheda n. 61, corpi 5, 6, 7, 8 (per

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Interventi su fabbricati esistenti					
Tavv. PI	Vol. esistenti	Vol. in ampliamento consentito	Volume Totale*	Accordo sottoscritto	Riferimento Scheda B art. 34 N.T.O. – Elab. 9
n.	mc	mc	mc	n.	n. Scheda B e n. corpi
					i quali sono state stralciate le relative Schede B a seguito dell'accordo n. 21)
4	438,00	100,00	538,00	22	Scheda n. 9, corpo 2
5	503,52	181,40	684,92	49	Scheda n. 122, corpi 1, 2
6	420,00	300,00	720,00	53	Scheda n. 83, corpi 3, 4 (per i quali sono state stralciate le relative Schede B a seguito dell'accordo n. 53)
7	595,00	205,00	800,00	61	Scheda n. 10, corpi 1, 2, 3 (per i quali sono state stralciate le relative Schede B a seguito dell'accordo n. 61)
8	655,00	155,00 145,00	800,00	66	Scheda n. 73, corpo 2

* Lievi scostamenti del volume totale consentito tra quello dichiarato in sede di richiesta al PI o sue varianti e riportato nell'accordo pubblico – privato sottoscritto di cui all'Elaborato n. 8 di PI e quello effettivo rilevato in sede di progetto edilizio:

- qualora contenuti entro il 10% del limite massimo volumetrico consentito, potranno essere riconosciuti previo aggiornamento dell'accordo pubblico – privato già sottoscritto;
- qualora non siano contenuti entro il 10% del limite massimo volumetrico consentito di cui al punto sopra, potranno essere valutati e riconosciuti in sede di Variante al PI.

Tutti gli interventi devono realizzarsi conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme, all'articolo 15.

Eventuali altre domande su fabbricati esistenti in zona agricola di cui al presente articolo potranno essere valutate e assolve dal Comune mediante predisposizione di apposita Variante di P.I..

Art. 18.2 - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso

Ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/20004, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal presente PI.

In recepimento a quanto sopra si specifica che (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009 e circolare n. 2/2013):

- relativamente all'ampliamento concesso "fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente" (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009):
 - è ammesso a favore di tutti coloro che possiedono una casa destinata ad abitazione in zona agricola, anche in assenza dei requisiti soggettivi e del piano aziendale di cui all'art.44 della L.R.11/2004;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

- l'intervento è possibile solamente sull'edificio oggetto di ampliamento. Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti (a tal fine saranno presi in considerazione solo impedimenti oggettivi derivanti dallo stato dei luoghi) oppure ciò comprometta "l'armonia estetica del fabbricato esistente", è possibile effettuare l'ampliamento "mediante l'utilizzo di un annesso rustico eventualmente esistente purché situato nello stesso aggregato abitativo nel quale ricadono i due edifici. La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo contenente una relazione nella quale vengono riportate le motivazioni, una documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi relativo allo stato ante e post intervento";
 - la relativa richiesta può essere presentata contemporaneamente ad altre richieste di intervento consentito dalle vigenti norme, da valutarsi da parte del Comune (ad es. ristrutturazione ed ampliamento);
 - va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera, purché non costruite quali ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dell'art. 3 della L.R. 58/78;
 - vale esclusivamente per gli edifici che non siano oggetto di tutela da parte del P.R.C. sono quindi esclusi quelli di cui all'art.34 *Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e alla L.R. 61/85 art. 28* per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal presente P.I.;
- in relazione al concetto di "rispetto integrale della tipologia originaria" (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009) esso è rivolto al mantenimento delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in coerenza con le scelte di piano vocate alla valorizzazione dell'assetto territoriale tipico delle zone agricole. Per tali motivi possono essere consentiti interventi che, pur se non totalmente rivolti a mantenere l'originario aspetto dell'edificio, rispettino in ogni caso le caratteristiche tipologiche della edificazione rurale e del contesto insediativo in cui tali edifici si inseriscono, componendosi armonicamente con l'edificio esistente; a tal fine si demanda a quanto specificatamente previsto dal presente articolo 15 ed agli indirizzi del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
 - relativamente alla dicitura "edifici da destinarsi a case di abitazione" (Circolare n. 2/2013) nel contesto del recupero dei fabbricati esistenti:
 - l'ampliamento di cui alla lettera a) è consentito e riferito non solo per gli edifici che hanno, al momento della richiesta dell'intervento, una destinazione a casa di abitazione, ma anche ad edifici con destinazione diversa, purché vi sia un'esplicita previsione nel PI che ne consenta la variazione in destinazione abitativa (*Edificio non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. 17 che precede);
 - il recupero ed il cambio di destinazione d'uso è consentito ai fabbricati regolamenti concessi, o sanati, e pertanto legittimati ed esistenti:

- 1) o alla data del 31.12.1994 se richiesto il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 15.1 compreso il residenziale;
 - 2) o dal 31.12.1994 al 22.12.2011, data di adozione del primo P.I., se richiesto il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 15.1 ad esclusione del residenziale;
- se individuati e normati puntualmente dal presente P.I. come *Edificio non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. 17 che precede ed al quale si rimanda.
- per gli *Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. 17 sono in ogni caso ammessi gli interventi previsti dal suddetto articolo 17.

Ai sensi dell'art. 48 comma 7ter lettera e) della L.R. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.R.C. (P.A.T. + P.I.) ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.R.C., sono consentiti, in aggiunta di cui alle lettere a), b), c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 del citato articolo 3, 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.

Per "area agricola adiacente" si intende un'area un'area (Circolare n. 2 del 15.01.2009 – BUR n. 9 del 27.01.2009):

- esterna alla fascia di rispetto;
- che deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria, senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma;
- che deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- che non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).

Per usi agrituristici, come stabilito dalla L.R. n. 28 del 10.08.2012 (Disciplina dell'agriturismo, ititurismo e pesca turismo) e s.m.i. il limite massimo di ampliamento di cui al comma 1, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200.

Art. 19 - Siepi e filari alberati esistenti

Il P.I. individua filari, siepi e arbusteti quali elementi vegetazionali di significativo interesse naturalistico e paesistico che, posti prevalentemente tra i diversi appezzamenti, lungo i percorsi agricoli ed i canali irrigui, contraddistinguono e connotano il paesaggio agrario. Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a recuperare, ricostruire, potenziare la trama storica del rapporto vegetazione – acqua – coltivazioni, che costituisce una caratteristica significativa del paesaggio agrario, delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. Sono elementi individuati nella tavola sulla base di una analisi ricognitiva effettuata dalle foto aeree verificata con specifiche metodologie dirette.

Sono pertanto individuate quali elementi da tutelare come caratteristiche biologiche e/o paesaggistiche:

- alberature
- filari alberati
- piantate
- siepi

Alcuni di questi elementi sono costituiti da esemplari arborei in filari, le piantate, le siepi e gli altri elementi vegetazionali che costituiscono relitto delle coltivazioni agricole storiche e che rappresentano oggi un valore ambientale e paesaggistico da tutelare ed eventualmente da ripristinare.

Il comune incentiva la progettazione e realizzazione di idonee attrezzature per aree di sosta, equipaggiamento a verde, eco-piazzole, depositi per la manutenzione stradale, piste ciclabili, in concomitanza con le aree boscate al fine di integrare l'aspetto ambientale con quello sociale;

Il comune incentiva inoltre:

- la formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
- il riordino delle diverse quinte edilizie con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
- l'introduzione di opportuni accorgimenti per mitigare punti detrattori della qualità urbana;
- l'utilizzo di materiali, colori, elementi costruttivi dell'edificato compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale;

Il comune prevede misure per la manutenzione e il miglioramento delle alberature esistenti e promuove specifiche azioni di tutela per quegli esemplari che presentano caratteristiche di vetustà e pregio;

Il comune promuove interventi di nuova realizzazione di filari alberati, secondo le indicazioni fornite dal piano specificatamente per gli interventi prioritari di valorizzazione naturalistico-ambientale.

Prescrizioni

Per gli elementi naturali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, individuati come elementi di pregio naturalistico-ambientale dal PI è obbligatoria la tutela.

Gli interventi di tutela devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale, nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento. Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali.

L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità: la loro sostituzione dovrà essere effettuata con piante della stessa specie.

Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli stessi o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.

La realizzazione di nuove formazioni di siepi e di bande boscate e la manutenzione ed il miglioramento delle alberature e delle siepi esistenti è prevista anche quale misura di attenuazione paesaggistica/ambientale, tali interventi saranno effettuati mediante il progetto coordinato di agricoltura ecocompatibile, da realizzare in accordo con i proprietari, con l'impiego delle specie indicate nel prontuario;

Nuove siepi potranno essere realizzate per la suddivisione con recinzioni ed altri elementi fissi solo delle aree di pertinenza dei fabbricati rurali; la recinzione dei fondi agricoli unicamente in presenza delle seguenti specie di animali da allevamento, equini, bovini e ovocaprini e solamente finalizzata al soddisfacimento delle esigenze di custodia e limitatamente all'area interessata al pascolo;

Tali elementi non possono essere soppressi per qualsiasi finalità di tipo urbanistico.

Devono essere conservate le formazioni vegetali lungo i fossi e i corsi d'acqua.

Sono vietati interventi edificatori entro una fascia di almeno 20 m dal perimetro della macchia boscata e almeno 10 m dalle siepi e dai filari alberati.

In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature e deve essere garantito il mantenimento delle siepi.

Per l'impianto di formazioni vegetali devono essere utilizzate specie vegetali selezionate tra quelle ammesse e allegate al prontuario. E' vietato sempre l'abbattimento e comunque il danneggiamento degli individui arborei di rilievo monumentale.

Art. 20 - Azioni di mitigazione ambientale– Siepi e filari alberati di progetto

Il P.I. individua le *azioni di mitigazione ambientale – Siepi e filari alberati di progetto* per le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

Sono individuate le azioni di mitigazione ambientale per quegli elementi che presentano motivi di turbativa ambientale o problemi di scarsa compatibilità con il sistema ambientale circostante.

Le azioni di mitigazione da apportare sono specificate nel Prontuario di cui all'Elaborato n. 5 del P.I. e all'art. 19 *Siepi e filari alberati esistenti* delle presenti norme.

Fino alla realizzazione delle azioni di mitigazione ambientale gli interventi ammessi sono limitati alla sola manutenzione ordinaria e agli adeguamenti sanitari e tecnologici.

Art. 21 - Sistema agricolo paesaggistico della Val Liona

Il PI, in recepimento ed aggiornamento al PAT, individua un'area rurale di particolare pregio paesaggistico inserita in una valle chiusa e delimitata dai rilievi collinari dei Berici. Tale area presenta connotazioni storiche per gli interventi di bonifica del XVI secolo. I terreni, con elevato tenore di sostanza organica, sono interessati da importanti opere idrauliche (scolo Liona) sulle quali si sviluppano arginature panoramiche.

Il PI:

- salvaguarda l'assetto agrario e l'integrità fondiaria e paesaggistica;
- individua i percorsi arginali da valorizzare e attrezzare per favorire la fruizione turistico-ricreativa compatibile della valle;
- al fine della salvaguardia del paesaggio e la valorizzazione dei caratteri tipici dell'edilizia rurale presenti in tali zone, prescrive che la tipologia, le caratteristiche architettoniche e le distanze dei nuovi edifici devono essere nel rispetto di quanto previsto dall'art.15 *Zona agricola* delle presenti norme e degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Nell'ambito di cui al presente articolo, ai fini della salvaguardia dell'assetto agrario e dell'integrità fondiaria e paesaggistico-ambientale presenti, gli interventi edilizi sono consentiti ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni. In particolare la nuova edificabilità è consentita nel rispetto delle norme suddette esclusivamente se collocata in prossimità o in adiacenza ai fabbricati esistenti o all'interno dell'ambito aziendale, salvaguardando pertanto il territorio agricolo aperto della valle.

Sono fatti salvi gli interventi operativi di trasformabilità indicati dal PI; in particolare è fatto salvo quanto previsto dall'art. 34 delle presenti norme per *Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e LR 61/85 art. 28* e relative Schede.

Art. 22 - Sistema agricolo ambientale di pianura

Il PI, in recepimento al PAT, individua le aree rurali con scarsa presenza di insediamenti urbani, suoli ad elevata fertilità e potenzialità agronomica, integrità fondiaria del territorio e presenza di aziende agricole di valenza storica.

Il PI, anche mediante uno studio specialistico più approfondito:

- salvaguarda l'assetto agrario e l'integrità fondiaria;
- promuove l'adozione di fasce tampone arboree o erbacee per sviluppare corridoi ecologici, aumentare il grado di naturalità del territorio e diminuire l'impatto dell'attività agricola;
- nel mantenimento di pratiche agricole sostenibili, incentiva e promuove le produzioni di qualità (DOP);
- contiene l'edificazione diffusa prescrivendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza o in prossimità ai fabbricati esistenti;
- al fine della salvaguardia del paesaggio e la valorizzazione dei caratteri tipici dell'edilizia rurale presenti in tali zone, prescrive che la tipologia, le caratteristiche architettoniche e le distanze dei nuovi edifici devono essere nel rispetto di quanto previsto dall'art. 15

Zona agricola delle presenti norme e degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni;

- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio;
- tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come le siepi e filari alberati esistenti di cui all'art. 19 delle presenti norme;
- promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado che con apposita variante al PI si potrà eventualmente individuare qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal presente P.I. in recepimento al vecchio P.R.G. (vedi Schede Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e LR 61/85 art. 28) .

Nell'ambito di cui al presente articolo, ai fini della salvaguardia dell'assetto agrario e dell'integrità fondiaria e paesaggistico-ambientale presenti, gli interventi edilizi sono consentiti ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 15 *Zona agricola* delle presenti Norme.

In particolare la nuova edificabilità è consentita nel rispetto delle norme suddette esclusivamente se collocata in adiacenza o in prossimità a fabbricati esistenti, all'interno dell'ambito aziendale, salvaguardando pertanto il territorio agricolo aperto.

Sono fatti salvi gli interventi operativi di trasformabilità indicati dal PI; in particolare è fatto salvo quanto previsto dall'art. 27 *Allevamenti zootecnici intensivi* e dall'art. 34 delle presenti norme per *Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e LR 61/85 art. 28* e relative Schede.

Art. 23 - Sistema agricolo ambientale delle doline

Il PI, in recepimento al PAT, individua un'area rurale di particolare pregio paesaggistico e naturalistico localizzata nella zona agricola degli altipiani collinari a sud-ovest del territorio comunale. Tale area caratterizzata da un paesaggio carsico a doline, presenta elementi di pregio agronomico quali coltivazioni di pregio DOP e IGP quali vigneti e oliveti, con elevata presenza di prati stabili ed aree boschive.

Il PI, anche mediante uno studio specialistico più approfondito:

- salvaguarda l'assetto agrario e l'integrità fondiaria e paesaggistica;
- promuove il mantenimento di pratiche agricole sostenibili, incentiva e favorisce le produzioni di qualità (DOP, IGP, DOC);
- tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali come i terrazzamenti, ecc.), come le siepi e filari alberati esistenti e di progetto di cui ai rispettivi artt. 19 e 20 delle presenti norme e dai coni ottici di cui all'art. 36 delle presenti norme;

- favorisce la fruizione turistica del territorio, attraverso il mantenimento e l'organizzazione di nuovi percorsi ciclopeditoni naturalistici e la promozione di attività agrituristiche e di servizio;
- al fine della salvaguardia del paesaggio e la valorizzazione dei caratteri tipici dell'edilizia rurale presenti in tali zone, prescrive che la tipologia, le caratteristiche architettoniche e le distanze dei nuovi edifici devono essere nel rispetto di quanto previsto dall'art. 15 *Zona agricola* delle presenti norme e degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Nell'ambito di cui al presente articolo, ai fini della salvaguardia dell'assetto agrario e dell'integrità fondiaria e paesaggistico-ambientale presenti, gli interventi edilizi sono consentiti ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 15 *Zona agricola* delle presenti Norme. In particolare la nuova edificabilità è consentita nel rispetto delle norme suddette esclusivamente se collocata in adiacenza o in prossimità a fabbricati esistenti, all'interno dell'ambito aziendale, salvaguardando pertanto il territorio agricolo aperto.

E' altresì consentita la nuova edificabilità, sempre nel rispetto delle caratteristiche edilizie di cui all'art. 15 *Zona agricola*, derivante dalle azioni di riqualificazione e riconversione eventualmente indicate da un prossimo PI di cui all'art. 19.5 delle NT del PAT e all'interno dei nuclei rurali di cui all'art. 16 delle presenti norme.

Sono fatti salvi gli interventi operativi di trasformabilità indicati dal PI; in particolare è fatto salvo quanto previsto dagli artt. 16, 16.1 e 17 per i *nuclei rurali*, per *interventi in nucleo rurale*, per *edifici non più funzionali alle esigenze del fondo* e quanto disposto dall'art. 34 delle presenti norme per *Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e LR 61/85 art. 28* e relative Schede.

Art. 24 - Aree boschive o destinate a rimboschimento

Il PI indica le aree boschive esistenti secondo l'attuale stato dei luoghi, o quelle destinate a rimboschimento, in aggiornamento al *Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 – Zone boscate* di cui all'art. 46 delle presenti norme.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 46 *Vincolo paesaggistico D, Lgs. 42/2004 – Zone boscate* delle presenti norme.

Art. 25 - Serre e vivai

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e della D.G.R. 3 febbraio 2010, n. 172 (BUR n. 21 del 09.03.2010).

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.

Art. 26 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla LR11/2004.

Le distanze ed i limiti per le strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici, come da L.R. 11/2004 saranno determinate in modo puntuale dall'organo competente (AVEPA).

Art. 27 - Allevamenti zootecnici intensivi

Edifici adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 come modificata dalla DGR 329/2010.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I. e la fascia di rispetto, può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.I.; il conseguente aggiornamento e adeguamento della Tavole di P.I. dovranno avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I..

Il P.I. individua tre tipi di fasce di rispetto:

- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade;
- b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
- c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008*). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni).

Si precisa inoltre che è consentita l'edificazione nei casi previsti dal Deliberazione della Giunta Regionale n. 3178 del 08 ottobre 2004 Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Approvazione, Punto 5, comma 9 *"In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché quelli nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico o un insediamento residenziale"*.

Per i nuovi allevamenti, a corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:

- a. un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- b. la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale;
- c. una completa documentazione fotografica del sito, con foto inserimento anche delle

misure di mitigazione ambientale.

In caso di interventi di nuova edificazione e ampliamento con aumento del numero di capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale¹ correlata con la VAS.

Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:

- 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste all'art. 15.3 e 15.13 per le zone agricole;
- 3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
- 5) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 6) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste all'art. 15.3 e 15.13 per le zone agricole;
- 7) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 8) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

Art. 28 - Allevamenti zootecnici non intensivi

Per i fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, valgono le disposizioni della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:

- 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste all'art. 15 per le zone agricole;
- 3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;

¹ *Relazione di valutazione di compatibilità ambientale. Tale relazione redatta da un tecnico abilitato deve essere redatta in caso di primo aumento del numero di capi superiore al 15% fino ad un massimo del 25% (come previsto dalla vigente normativa art 50, lettera d, LR11/2004, comma 7 del punto 5) rispetto l'attuale numero di capi. Tale valutazione dovrà valutare il mantenimento delle caratteristiche di sostenibilità ambientale analizzate in sede di rapporto ambientale e dovrà considerare, anche in riferimento alle indicazioni dell'USLL competente, la necessità o meno di misure atte a minimizzare gli effetti indesiderati dell'attività e il mantenimento delle condizioni di qualità ambientale esistente con particolare riferimento agli aspetti idrici, ecologici e paesaggistici.*

- 4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

Art. 29 - Dismissione degli allevamenti intensivi

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti avicoli che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto, all'interno delle quali vi è una limitazione alla edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola, anche mediante riconoscimento del Credito edilizio di cui all'art. 67 delle presenti norme.

Il Consiglio Comunale, provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso, prevedendo i limiti dimensionali ad un loro possibile ampliamento o aumento d'altezza.

Se l'allevamento intensivo dismesso è indicato nelle tavole come *Azione di "mitigazione ambientale – Siepi e filari arborati di progetto"* cui all'art. 20 delle presenti norme, è fatto salvo quanto previsto dallo stesso articolo.

TITOLO VII° SISTEMA DEI SERVIZI**Art. 30 - Sistema dei servizi - Aree per servizi pubblici e di uso pubblico**

Il P.I. recepisce gli ambiti di cui al presente articolo, come individuati dal P.R.G., quali parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali, e conferma la relativa disciplina di N.T.A. qui di seguito riportata.

Il P.I., in recepimento al P.R.G., suddivide il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee - Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali di cui al successivo comma.

Le Zone per spazi pubblici a servizio della residenza configurabili come standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 sono individuate dal PI quali:

- a) F1 Zone per l'istruzione;
- b) F2 Zone per attrezzature di interesse comune e per attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto;
 - a. F2 speciali;
- c) F3 Zone per spazi pubblici a parco, gioco, sport e tempo libero;
- d) F4 Zone per parcheggio.

I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati, può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
- adeguamento alle disposizioni dei regolamenti comunali in ordine all'altezza dei vani, nel rispetto dei distacchi di cui agli artt. 62.7, 62.8, e 62.9.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le norme qui di seguito riportate.

Art. 30.1 - F1 Zone per Istruzione

In queste zone sono ammessi gli insediamenti di tipo scolastico per corsi d'istruzione dell'obbligo e per l'infanzia (scuole materne, asili, scuole elementari e scuole medie) e le attrezzature a servizio di detti insediamenti.

Per le aree sopra indicate valgono le seguenti norme:

- Densità fondiaria massima 2,00 mc/mq;
- Indice di copertura fondiaria massima 35%;
- Distanza minima dal ciglio strada 10,00 ml;
- Distanza minima dal confine 5,00 ml;
- Distacco minimo fra fabbricati 12,00 ml.

Rimangono comunque valide eventuali disposizioni ministeriali più restrittive in materia di edilizia scolastica.

Art. 30.2 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune e per attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto

In queste aree sono ammessi insediamenti di edifici aventi interesse per la collettività (edifici culturali, religiosi, sociali, assistenziali, amministrativi e per pubblici servizi) e le relative attrezzature di sostegno.

Per le aree sopra indicate valgono le seguenti norme:

- Densità fondiaria massima 4,00 mc/mq
- Indice di copertura fondiaria massima 50%
- Distanza minima dal ciglio strada 10,00 ml
- Distanza minima dal confine 5,00 ml
- Distacco minimo tra i fabbricati 10,00 ml

Par.30.2.1 - F2 - Speciali

Z.T.O. F2.1 speciale - Area per la valorizzazione dei Mulini ad acqua

Questa zona individua unità edilizie di particolare valore culturale nell'ambito del territorio Comunale.

L'Amministrazione Comunale può ammettere interventi anche da parte di privati previo stipula di convenzione urbanistica, e secondo un progetto unitario di sistemazione ambientale esteso all'intera zona individuata nelle tavole di Piano, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Interventi su edifici esistenti: si confermano le prescrizioni previste dalle eventuali schede di intervento puntuale dei Beni Architettonici ed Ambientali;
- Destinazioni d'uso: oltre a quanto previsto dalle schede puntuali, è consentito la destinazione d'uso a Museo, attività commerciali di prodotti tipici a supporto del museo e residenziale.

Sono consentiti gli interventi di cui agli accordi pubblico – privati n. 26 e 27 che prevedono una modesta nuova possibilità edificatoria, da realizzarsi nella sagoma di massimo ingombro indicata nella planimetria allegata, in un unico blocco, previa demolizione e bonifica di tutte le superfetazioni esistenti di cui ai corpi di proprietà della scheda nucleo n.124, e mediante una progettazione di tipo unitario.

Z.T.O. F2.2 speciale - Area integrata per attività culturali ed assistenziali

Comprende un ambito agricolo dove, possono essere insediate attività culturali ed assistenziali che non perseguono fini di lucro.

Gli interventi edilizi devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie edilizie delle zone agricole.

Gli interventi sono soggetti a preventiva adozione di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. L'Amministrazione Comunale può ammettere interventi anche da parte di privati previo stipula di convenzione urbanistica, e secondo un progetto unitario di sistemazione

ambientale esteso all'intera zona individuata nelle tavole di Piano, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Volume massimo ammissibile (compreso l'esistente): destinazione residenziale ed attività di servizio mc 5.500. Si prescrive che il nuovo volume edilizio sia realizzato utilizzando la tipologia e i materiali della tradizione rurale locale, accorpato al volume esistente, di altezza pari non superiore al volume esistente;
- Altezza massima dei fabbricati: ml 6,00.
- Distacco dai confini: non minore del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00 o in aderenza.

È fatto inoltre salvo quanto previsto dal relativo accordo pubblico-privato sottoscritto n.55 di cui all'Elaborato n.8.

Z.T.O. F2.3 speciale area per museo.

Questa zona individua unità edilizie ospitanti il museo della civiltà contadina.

Gli interventi sono ammissibili anche da parte di privati previo stipula di convenzione urbanistica, e secondo un progetto unitario di sistemazione ambientale esteso all'intera zona individuata nelle tavole di Piano, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Interventi su edifici esistenti: È fatto salvo quanto previsto dalla scheda Attività produttiva fuori zona n.7 di cui all'Elaborato n.11, all'art.14 delle presenti norme e al relativo accordo pubblico-privato sottoscritto n.56 di cui all'Elaborato n.8.
- Nuovi volumi: nell'ambito del perimetro dell'area di intervento è ammesso l'ampliamento di mc 150 per adeguamenti igienico sanitari da edificarsi secondo le tipologie previste per le zone agricole.
- Destinazioni d'uso: Museo.

Par.30.2.2 - Depuratori/fasce di rispetto

Il Comune adotta misure tali da verificare, prima della realizzazione di nuovi insediamenti, la verifica dello stato dell'arte dei depuratori e il carico equivalente al fine di potenziare l'efficacia depurativa (anche mediante la realizzazione di sistemi di fitodepurazione).

Sono fatte salve le disposizioni specifiche di cui alla Del.Min.LL.PP.4 febbraio 1977.

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

Par.30.2.3 - Impianti fotovoltaici

L'eventuale autorizzazione (rilasciata dal Comune o dal competente organo regionale o provinciale) alla costruzione ed all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili in Z.T.O. "E", ai sensi dell'art. 12, comma 3, del D.Lgs. n. 387/2003 *"Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità"* e ss.mm.ii., comporta variante implicita allo strumento urbanistico vigente.

La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'impianto fotovoltaico, pertanto, limitatamente al periodo di funzionamento dell'impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, dovrà essere considerata, ai sensi e per gli effetti del disposto del D.M. 2

aprile 1968, non come Z.T.O. "E", bensì come Z.T.O. "F" (attrezzature ed impianti di interesse generale).

Par.30.2.4 - Z.T.O. F2 / 17

La ZTO F2/17 sita in località Via Monte è zona destinata ad attività socio-ricreative, didattiche, ristoro all'aperto dell'Associazione Gruppo Alpini.

Non sono consentite edificazioni edilizie.

Sono consentite esclusivamente strutture amovibili opportunamente mascherate e mimetizzate in armonia con la vegetazione circostante, funzionali alla destinazione specifica della presente Zona.

In caso di cessazione o trasferimento dell'attività è concesso il subentro dello stesso tipo di attività ma non il subentro di altre attività. In caso di cessazione o trasferimento senza il suddetto subentro, è obbligatoria la rimozione di tutte le strutture presenti ed il ripristino dei luoghi.

Art. 30.3 - F3 Zone per spazi pubblici a parco, gioco, sport e tempo libero

In queste zone sono ammessi tutte le iniziative di carattere sportivo e ricreativo al servizio della comunità, con relative strutture di sostegno, quali: parchi naturali o verde attrezzato piscine coperte o scoperte campi da calcio e calcetto, piattaforme polifunzionali per il gioco della pallacanestro e pallavolo, campi da tennis ecc.

Possono altresì essere ammesse strutture per accogliere manifestazioni culturali come mostre, locali ricettivi come bar a stretto servizio delle attività principali.

Gli interventi possono essere sia di iniziativa pubblica che privata: in questo ultimo caso dovrà essere stipulata apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale per disciplinare tempi e modalità di intervento, garanzie finanziarie e criteri di gestione.

Compatibilmente con l'uso dell'edificio l'architettura degli edifici dovrà essere conforme alle caratteristiche della zona e rispettare gli indirizzi costruttivi previsti per la zona agricola.

Gli interventi dovranno essere disciplinati in apposito piano attuativo particolareggiato esteso all'intera zona che distinguerà le aree da destinarsi ad impianti sportivi da quelle culturali cui rispettivamente si applicheranno i seguenti indici:

a. Attività Sportiva

- Densità territoriale massima 0,50 mc/mq;
- Indice di copertura fondiaria massima 10%;
- Distanza minima dai confini ml 5,00;
- Distanza minima dalle strade ml 10,00;
- Altezza massima degli edifici ml 6,00 salvo maggiore altezza legata all'uso della struttura.

b. Attività ricettiva e culturale

- Densità territoriale massima 0,20 mc/mq
- Indice di copertura fondiaria massima 10%

- Distanza minima dai confini ml 5,00
- Distanza minima dalle strade ml 10,00
- Altezza massima degli edifici ml 3,50

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi aperti: sarà necessario il ricorso a materiali permeabili nella realizzazione della pavimentazione (spazi di sosta, parcheggi, viabilità ecc.) e la realizzazione di opportune canalizzazioni per lo smaltimento delle acque da concordare con il competente consorzio di Bonifica.

Sarà opportuno per gli interventi di modificazione del suolo il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica al fine non solo di abbinare l'uso di "materiali vivi" con materiali inerti ma soprattutto di sostenere i processi naturali di ricostruzione ambientale e di favorire il recupero degli equilibri modificati dall'uomo in particolare sulle aree lungo il corso d'acqua.

In sede di piano attuativo infine dovrà essere prodotto un elaborato di progettazione degli spazi a verde con la precisa individuazione e localizzazione delle specie vegetali da piantumare.

Par.30.3.1 - F3/90 Galoppatoio

Zona destinata ad attività di maneggio, magazzino adibito a fienile e deposito attrezzi, ricovero animali, con possibilità di realizzazione di spazi funzionali e connessi all'attività come didattiche, ospitalità rurale, area di sperimentazione botanica, ... e agriturismo ai sensi della legislazione vigente in materia (L.R. n. 28 del 10.08.2012)

E' inoltre ammessa la destinazione d'uso residenziale per l'alloggio del custode fino ad un massimo di 500,00 mc, che potrà essere aumentata di 300,00 mc per l'ospitalità saltuaria di personale addetto all'attività (tipo addestratori, ecc); tale nuova edificazione dovrà realizzarsi come edificio isolato all'interno dell'area di proprietà in Zona F3/90 nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della zona agricola, di cui al Titolo VI delle presenti norme e di cui all'elaborato 5 di PI, e delle distanze minime da fabbricati, confini e viabilità.

La presente Z.T.O. potrà attuarsi previo Piano Particolareggiato.

In caso di cessazione o trasferimento dell'attività è concesso il subentro dello stesso tipo di attività ma non il subentro di altre attività. In caso di cessazione o trasferimento senza il suddetto subentro, è obbligatoria la demolizione di tutte le strutture realizzate ed il ripristino dei luoghi.

Si rimanda agli accordi pubblico – privati n. 16 e n. 16.bis.

Modalità di intervento

- Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.P.);
- Obbligo di parcheggio interno al lotto non inferiore al 5% della superficie territoriale complessiva.

Repertorio normativo

ZONA F3/90 Galoppatoio soggetta a Piano Urbanistico Attuativo – P.P.		F3/90
Superficie minima del lotto	mq	LOTTO UNICO
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	26 %
Volume massimo per le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo	mc	16.300
Volume massimo per le destinazioni di cui al secondo comma del presente articolo	mc	500 per casa del custode + 300 per ospitalità saltuaria di personale addetto all'attività
Altezza massima dei fabbricati	ml	8,00
Distanza minima dalle strade	ml	10,00 salvo diversa indicazione grafica di PI
Distanza minima dai confini	ml	H, minimo ml 5,00 2
Distacco minimo dai fabbricati	ml	H max, minimo ml 10,00 misurato ortogonalmente minimo 5.00 misurato radialmente o in aderenza
Prescrizioni particolari		Obbligo di PUA (P.P.)

Art. 30.4 - F4 Zone per parcheggio

Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Art. 30.5 - Dotazione minime di aree per servizi

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- relativamente alla residenza, mq 30 per abitante teorico, di cui mq 20 primario e mq 10 secondario. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc 280 di volume edificabile (vedi Relazione di progetto di PAT e Tabella *Carico insediativo aggiuntivo* delle ATO nelle NT di PAT);
- relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente primari (almeno 5 mq a spazi di sosta e parcheggio), e mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente secondari di cui mq 4 da realizzarsi ed i rimanenti mq 6 eventualmente monetizzabili tramite apposita convenzione;
- relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, considerati esclusivamente primari, almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 15/2004 e s.m.i.;

d. relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq nel caso di insediamento all'aperto, considerati esclusivamente primari, almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 15/2004 e s.m.i.

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

- a. la dotazione minima di aree a standard primario;
- b. la dotazione di aree a standard secondario relativo alla residenza di cui alla lettera a. del 1 comma del presente articolo potrà essere monetizzata completamente qualora la superficie non sia superiore ai 1000 mq altrimenti dovuta.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei P.U.A. è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

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

Qualora all'interno di P.U.A. attuati nelle Z.T.O. "A" o Beni Culturali e Ambientali" tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione. È a cura del Comune l'individuazione e/o la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale.

I P.U.A. con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, per ogni abitante teorico da insediare, la seguente distribuzione per le opere di urbanizzazione primaria:

- almeno 10 mq a spazi di sosta e parcheggio;
- almeno 10 mq a verde attrezzato;
- 5 mq in riferimento all'art. 31, comma 2, lett. e), L.R. 11/2004.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 4.

Art. 30.6 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano Regolatore Comunale.

L'art. 4 della Legge 29.09.1964, n. 847 e l'art. 44 della Legge 865 del 22.10.1971, distingue le opere di urbanizzazione in primarie e secondarie e la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7 e segg. del D.P.R. 380 del 06.6.2001, così descritte nei successivi commi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere "essenziali e necessarie" per assicurare un'adeguata urbanizzazione degli insediamenti, la funzionalità e la qualità igienico – sanitaria, previste dal T.U. dell'Edilizia, e consistono, come elencate dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R.11/2004, in:

- a. strade residenziali;
- b. spazi di sosta e di parcheggio;
- c. fognature;
- d. rete idrica;
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato;
- h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:

- a. opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (es.: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.) e geologico (per es.: rilevati e valli artificiali; paramassi; opere di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale) dei terreni;
- b. opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.

Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:

- a. raccordi e svincoli stradali;
- b. barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti);
- c. formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- d. piazzole di sosta per gli autobus;
- e. piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani e marciapiedi;
- f. spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- g. interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- h. bacini di raccolta per il riutilizzo delle acque piovane.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono riconducibili a:

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo;
- c. strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d. mercati di quartiere;
- e. delegazioni comunali;
- f. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g. impianti sportivi di quartiere;
- h. aree verdi di quartiere;
- i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal Piano Regolatore Comunale, ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, in ragione dei seguenti criteri:

- a. in funzione della realtà territoriale comunale;
- b. dimensione degli insediamenti urbani;

c. esigenze della collettività.

L'Amministrazione Comunale determina in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle medesime con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

Par.30.6.1 - Impianti fotovoltaici

L'eventuale autorizzazione (rilasciata dal Comune o dal competente organo regionale o provinciale) alla costruzione ed all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili in Z.T.O. "E", ai sensi dell'art. 12, comma 3, del D.Lgs. n. 387/2003 *"Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità"* e ss.mm.ii., comporta variante implicita allo strumento urbanistico vigente.

La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'impianto fotovoltaico, pertanto, limitatamente al periodo di funzionamento dell'impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, dovrà essere considerata, ai sensi e per gli effetti del disposto del D.M. 2 aprile 1968, non come Z.T.O. "E", bensì come Z.T.O. "F" (attrezzature ed impianti di interesse generale).

TITOLO VIII° SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Art. 31 - Viabilità di progetto

Il presente P.I., in recepimento ed aggiornamento al vecchio P.R.G., indica nelle Tavole la *viabilità di progetto*.

Le componenti individuate vanno raccordate e integrate attraverso gli opportuni sistemi di svincolo e distribuzione ai fini della funzionalità della rete complessiva.

Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I..

Lungo gli assi stradali possono essere individuati impianti di distribuzione carburanti e attività di ristorazione e pernottamento connesse, nel rispetto delle vigenti legislazioni in materia e dell'art. 40 *Viabilità - Fasce di rispetto* delle presenti norme.

Art. 31.1 - Norme per le sedi stradali, percorsi e piazze

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.I. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi, sezioni, raggi di curvatura, ecc.) vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I..

I Piani urbanistici attuativi possono prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, nonché una diversa configurazione delle piazze.

Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico il piano urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici, percorsi coperti e altri manufatti necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

I percorsi pedonali e i percorsi ciclabili sono considerati dal P.I. come aree pubbliche o di uso pubblico e sono evidenziati con tracciati indicativi; gli stessi sono individuati anche come percorsi per il tempo libero, saranno oggetto delle nuove progettazioni private e pubbliche, delimitati, nelle zone interessate da insediamenti, da recinzioni realizzate con siepi, bordure vegetali, staccionate in legno o altri elementi naturali della tradizione locale.

Vanno conservate le alberature esistenti, eventualmente integrate con l'inserimento di essenze locali.

Devono essere conservate o ripristinate le mura di recinzione dei complessi rurali, siano esse in fregio alla via pubblica, sia come delimitazione di complessi rurali.

Nell'ambito di progetti di itinerari culturali, anche mediante la creazione di percorsi ciclabili, è consentita la realizzazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro organizzati preferibilmente attraverso il recupero di complessi rurali di particolare pregio ambientale.

Art. 31.2 - Criteri per la progettazione delle opere stradali in rapporto con l'ambiente

La progettazione delle opere stradali deve tener conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, sulla base dei seguenti criteri:

- i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
- al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe ed adiacenti, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.;
- si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione;
- devono essere considerate le necessità di traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, previste le relative corsie di circolazione;
- devono essere risolti correttamente i problemi di:
 - sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.;
 - inquinamento acustico a difesa degli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.

Art. 31.3 - Disposizioni generali

Per le componenti del sistema stradale sopra elencate, e in generale per l'intero sistema della viabilità, valgono le disposizioni a seguire, che costituiscono la base di riferimento per la formazione di un'apposita variante al P.I. e dell'eventuale Piano Urbano del Traffico o altri Piani della mobilità, nonché per la realizzazione degli interventi, anche di breve termine, volti a razionalizzare la circolazione urbana:

- a) i singoli elementi del sistema viario andranno progettati/riqualificati con gli accorgimenti necessari al fine di rendere effettive e percettibili le funzioni attribuite, rispetto ai temi della circolazione, del disegno della strada, dell'arredo e dei materiali;
- b) vanno garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.;
- c) si dovranno posizionare le soste e i parcheggi sulla base di un eventuale apposito "piano dei parcheggi" attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale;
- d) con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione urbana, vanno valutate le necessità del traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, organizzate le relative corsie di circolazione protette;
- e) con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione extraurbana di progetto, si deve tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:
 - vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la

tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza;

- i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
 - al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.;
 - i tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali;
- f) le intersezioni stradali e dei sistemi di accesso (soprattutto ai servizi e alle attività produttive/commerciali) andranno dislocate, progettate e attrezzate, in termini di segnaletica, illuminazione e sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi;
- g) promuovere per le automobili e in particolare per i mezzi pubblici l'alimentazione del gpl, metano, idrogeno, biodisel, ecc.;
- h) in accordo con gli Enti competenti, incentivare la realizzazione di barriere antirumore lungo la viabilità di maggior traffico veicolare;
- i) si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione.

In caso di realizzazione di viabilità stradali dovrà essere verificato il consumo di SAU ai sensi della normativa vigente in materia al momento dell'approvazione del relativo progetto.

Par.31.3.1 - Razionalizzazione e potenziamento del trasporto pubblico

Adottare una politica del trasporto pubblico che, pur considerando le esigenze del trasporto privato, attribuisca priorità ai mezzi pubblici:

- a) riqualificando la rete e migliorando i servizi (corsie riservate, interscambi tra percorsi e tra modalità di trasporto, ecc.);
- b) adottare mezzi di trasporto adeguati per dimensione, manovrabilità, emissioni, alle caratteristiche dei luoghi attraversati ed in particolare, del centro storico;
- c) rispondere alle esigenze del pendolarismo attraverso offerte di trasporto pubblico effettivamente competitive;
- d) favorire gli scambi intermodali mezzo privato-mezzo pubblico e tra mezzi pubblici su gomma e su rotaia.

Art. 32 - Percorsi ciclo – pedonali esistenti e di progetto

Il PI in recepimento al PAT e alla sentieristica esistente, indicativamente evidenzia nella Tavole i tracciati di percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto che integrano e completano l'assetto del sistema ciclo-pedonale di livello territoriale.

L'individuazione pertanto di tali percorsi è soltanto a livello ricognitivo e non vincolante.

Le finalità sono il miglioramento e potenziamento dei percorsi esistenti prevedendone anche di nuovi, come quello lungo lo scolo Liona in Val Liona.

La rete pedonale e ciclabile esistente e di progetto dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, eliminazione delle barriere architettoniche).

Il Comune, in accordo con gli Enti competenti sia per la viabilità ciclo-pedonale che per i corsi d'acqua, valuta l'opportunità di realizzare un percorso ciclabile e/o pedonale lungo lo scolo Liona studiando la migliore ipotesi anche in modifica a quanto indicato nelle Tavole del PI.

Il Comune richiamando l'art. 13 delle N.T. del P.T.C.P. di Vicenza che prevede per l'area Berica il potenziamento delle piste ciclabili, da mettere in rete, di collegamento tra i centri urbani e i poli produttivi presenti nell'area, integra i percorsi ciclopeditoni del territorio, sfruttando anche le particolarità paesaggistico – ambientali e gli elementi della rete ecologica dell'area interessata dal P.A.T..

I sentieri ed i percorsi sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali e ciclabili per il tempo libero.

Le recinzioni sui lati devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno, ed altro) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva.

Vanno conservate le alberature esistenti eventualmente rafforzate con l'inserimento di essenze locali.

Lungo i tratti di strada panoramici individuati nelle tavole di P.I. le nuove costruzioni ed i manufatti devono rispettare la distanza di ml 5,00 dal ciglio della strada.

Devono essere conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni (terra-selciato, ciottolato, macadam ed altro); è di norma vietata l'asfaltatura. In particolare le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopeditoni dovranno fare riferimento alle seguenti classificazioni:

- a. lungo gli argini o i canali o tratti rilevati sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
- b. lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
- c. lungo carrarecce e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto della eventuale vicinanza con emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti che andranno opportunamente segnalate quali elementi di pregio visitazionale.

Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza; nel caso dovranno essere predisposti opportuni by-pass e/o relativa segnaletica avrà larghezza massima di m. 3 e sarà piantumata con essenze autoctone ad alto fusto.

Art. 33 - Punti panoramici attrezzati per la sosta

Aree di servizio alla struttura dei percorsi che potranno essere attrezzati a sosta dei veicoli, punto panoramico o punto di riposo, che andranno valorizzati rispetto alle caratteristiche specifiche e alle preesistenze significative, mediante un attento progetto di valorizzazione ambientale ma anche di arredo funzionale (panchine, raccolta rifiuti, edicole, caminetti ecc.) con uso di materiali tradizionali (legno, mattone o pietra naturale).

TITOLO IX° SISTEMA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Art. 34 - Nuclei edilizi normati tramite Schede B di cui all'Elab. 9 - Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e alla L.R. 61/85 art. 28 (schede allegate)

Nelle Tavole di P.I. n. 1.1.B, 1.2.1, 1.2.2 e nelle Tavole di cui all'Elab. 9 quali n. 9.1.E, 9.1.W, 9.1.S vengono indicati i perimetri dei Nuclei edilizi normati tramite le Schede B di cui all'Elab. 9.2 di PI relativi agli edifici di cui alla L.R. 24/85, art. 10 e alla L.R. 61/85, art. 28, recepite dalla Variante n. 10 del previgente PRG (adottata con D.C.C. n. 8 del 28.02.2005 e approvata con proposte di modifica con D.G.R.V. n. 1692 del 29.09.2010 e non controdedotta dal Comune), adeguate con la Var. n. 6 al PI Grancona rispetto al sopra citato parere di approvazione con proposte di modifica della D.G.R.V. n. 1695/2010, facendo comunque salve le modifiche introdotte con il primo PI e con le successive Varianti n. 1, 2, 3, 4, 5 e relativi accordi pubblico – privati sottoscritti di cui all'Elaborato n. 8 di PI.

~~Le indicazioni nelle Tavole di PI relative agli edifici di cui al presente articolo sono state recepite dalla Variante parziale n. 10 di PRG adottata ma non adeguate rispetto alle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 1692 del 29.06.2010 – B.U.R. n.57 del 13.07.2010 di approvazione della stessa Variante, pertanto è fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. suddetta. L'adeguamento suddetto sarà oggetto di un'apposita Variante al PI.~~

~~In deroga alla D.G.R. suddetta è fatto salvo quanto indicato:~~

- ~~– nelle Tavole di PI come Scheda modificata di cui all'art. 34.5 delle presenti norme;~~
- ~~– nelle relative Schede (Nuclei e edifici) di cui all'elaborato n. 9;~~
- ~~– nei relativi accordi pubblico – privati sottoscritti di cui all'elaborato n.8;~~
- ~~– all'art. 18.1 Interventi su fabbricati di cui alle schedature art.34 “Edifici di cui alla L.R. 24/85 art. 10 e alla L.R. 61/85 art. 28”.~~

Per gli edifici di cui al presente articolo vale la seguente normativa che è stata recepita dalla Variante parziale n. 10 di P.R.G. e sostanzialmente adeguata parzialmente alla prescrizione di cui alla al parere di approvazione con proposte di modifica della D.G.R. n.1692 del 29.06.2010 – B.U.R. n.57 del 13.07.2010 di approvazione della stessa Variante. Quanto non adeguato in questa sede, è fatto salvo quanto prescritto dalla D.G.R. n.1692 del 29.06.2010 il cui adeguamento sarà oggetto di un'apposita Variante al PI.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 20.1, ultimo comma delle direttive, delle NT del PAT, gli interventi previsti dalle Schede (nuclei e edifici) di cui all'Elaborato n. 9, solo quelli assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004, saranno subordinati al preventivo parere dell'autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

Art. 34.1 - Disciplina degli interventi edilizi normati tramite Schede B di cui all'Elab. 9 sugli edifici di interesse architettonico e ambientale (schede B)

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici di cui alla L.R. 24/85, art. 10 e alla L.R. 61/85, art. 28 normati tramite Schede B di cui all'Elab. 9 di PI.

Le indicazioni specifiche riportate nelle schede di tipo "B" in Elab. 9 di PI sono prevalenti.

Le prescrizioni e i limiti stabiliti dalla presente disciplina, in caso di contrasto, sono prevalenti rispetto a quelli della zona entro la quale ricade il manufatto.

I gradi di intervento ammessi nelle schede "B" sono graduati dalle qualità storico-ambientali e sono disciplinati come da articoli seguenti.

Par.34.1.1 - Edifici di elevato valore storico-ambientale architettonico ed edifici religiosi

Trattasi di edifici o corpi per i quali è preminente la conservazione del manufatto mediante l'intervento di restauro.

Gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti devono essere effettuati nel completo rispetto e conservazione dell'esistente per forma, materiali, dimensioni ed aspetto. Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Essi dovranno sottostare alle indicazioni puntuali presenti nelle singole schede nonché favorire la salvaguardia del bene nel suo stato attuale quindi con l'uso di materiali che per forma e dimensione siano analoghi a quelli in essere.

Par.34.1.2 - Edifici di valore storico

Sono edifici o corpi che per peculiari caratteristiche meritano una sostanziale conservazione del manufatto.

Gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti sono specificati in seguito.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di adeguamento igienico sanitario. Essi dovranno sottostare alle indicazioni puntuali presenti nelle singole schede, nonché favorire la salvaguardia del bene nel suo significato attuale quindi con l'uso di materiali che per forma e dimensione siano analoghi a quelli in essere.

Par.34.1.3 - Edifici di valore ambientale

Si tratta di edifici o corpi meritevoli di conservazione solo per il loro rapporto con il contesto ambientale in cui si trovano.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di adeguamento igienico sanitario nonché di ristrutturazione edilizia parziale o totale con esclusione della demolizione e della ricostruzione del fabbricato. Essi dovranno sottostare alle indicazioni puntuali presenti nelle singole schede.

Par 34.1.4 - Edifici di recente costruzione

Sono edifici o corpi privi di rilevante interesse per i quali è preminente il recupero di migliori qualità formali ed abitative anche mediante interventi di sostituzione edilizia.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di adeguamento igienico sanitario, di ristrutturazione edilizia parziale o totale nonché di sostituzione edilizia comprendente la demolizione e la ricostruzione del fabbricato. Essi dovranno sottostare alle indicazioni puntuali presenti nelle singole schede.

Par.34.1.4 - Edifici in contrasto con l'ambiente

Superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi...). Tali elementi frutto di sedimentazione nel tempo vanno rimossi per ripristinare l'originario aspetto della fabbrica.

Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e/o di demolizione senza la ricostruzione del fabbricato. Nel caso si tratti di volumi legittimi, può esserne consentito il recupero con destinazione d'uso accessoria alla residenza o all'attività agricola.

Essi dovranno sottostare alle indicazioni puntuali presenti nelle singole schede.

Par.34.1.5 - Altri edifici

Sono edifici che non hanno caratteristiche di pregio storico – ambientale ma che sono state mantenute le relative Schede B di cui all'Elab. 9 di PI in quanto sono stati oggetto di specifiche prescrizioni puntuali espresse nel parere D.G.R.V. n. 1692/2010 di approvazione della Var. n. 10 del previgente P.R.G.

Art. 34.2 - Lettura della scheda "B" di cui all'Elab. 9.2 di PI

Riferimento nucleo edilizio n. - corpo n.

La combinazione rappresenta l'identificativo attribuito al fabbricato principale e consente il collegamento tra la cartografia delle Tavv. di P.I. n. 1.1.B, 1.2.1, 1.2.2 e delle Tavole dell'Elab. 9, quali n. 9.1.E, 9.1.W, 9.1.S, e la scheda B di cui all'Elab. 9.2 di PI.

Valore:

Grado di conservazione – Valore architettonico ambientale – Rapporto con il contesto

Segnalano le condizioni di manutenzione ed il rapporto con l'ambiente circostante sia naturale-paesaggistico che edificato.

Destinazioni d'uso (esistenti - di progetto)

Nelle schede puntuali sono indicate le destinazioni d'uso esistenti e quelle cui il fabbricato dovrà essere destinato. Tuttavia 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. Il Comune può consentire destinazioni d'uso diverse limitatamente ai settori commerciali e turistico ricettivi, qualora l'esigenza primaria della conservazione tipologica dell'immobile (volume specialistico quale: barchessa, molino, deposito, ecc.) non potesse essere convenientemente perseguita con la destinazione d'uso residenziale. Per gli interventi edilizi comportanti un mutamento delle destinazioni d'uso non residenziali vanno reperite le superfici da destinare a parcheggio di uso pubblico nella misura di almeno l'80% della superficie lorda di pavimento.

Qualità e interventi:

Qualità storico ambientali

È il giudizio sintetico riferito complessivamente all'edificio e costituisce indirizzo interpretativo della disciplina coerentemente con la successiva definizione dell'intervento ammesso.

Elementi di contrasto

Elenca i diversi elementi da riqualificare o da rimuovere ai quali il progetto esecutivo deve fare esplicito riferimento.

Interventi sul volume esistente

Contiene lo specifico intervento edilizio ammesso sul fabbricato principale o su porzioni definite secondarie. Per i volumi confermati, fatta salva la verifica della loro legittimità, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Unità minima d'intervento

Rappresenta l'indicazione dell'ambito minimo cui riferire gli interventi previsti. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia l'unità minima costituisce il riferimento per la ricomposizione architettonica di ricostruzione.

Prescrizioni

È l'indicazione puntuale dei limiti e delle condizioni alle quali gli interventi ammessi sono subordinati.

Art. 34.3 - Definizione degli interventi**Par.34.3.1 - Manutenzione ordinaria**

Costituiscono intervento di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture e all'organismo edilizio.

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; pulitura 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.

Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi degradati con l'uso conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati di ballatoi e poggiali.

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.

Prospetto e aperture esterne

Non è ammessa alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

Elementi interni non strutturali

Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi delle finiture degradati con l'uso.

Impianti tecnologici e igienico-sanitari

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Par.34.3.2 - Manutenzione straordinaria

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.

Finiture esterne

Recupero e rifacimento di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura; modificazioni dei caratteri originari, se ammessi in relazione al grado di tutela del fabbricato, dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Riparazione, rinnovamento anche con sostituzione parziale dei vari elementi di ballatoi e poggioli.

Elementi strutturali

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' 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.

Prospetto e aperture esterne

Non è ammessa alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

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.

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

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'igiene 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.

Par.34.3.3 - Restauro

Costituiscono restauro gli interventi 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 consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono la pulitura, il consolidamento, la protezione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

Finiture esterne

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo. Ballatoi e poggiali: restauro e ripristino degli elementi originari; è ammesso il rifacimento totale della struttura, qualora sia degradata o crollata, purché ne siano riproposti i caratteri originari.

Elementi strutturali

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche, di sagome e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle

coperture. Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

Involucro esterno

Restauro e ripristino degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Prospetto ed aperture esterne

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti: è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

Elementi interni non strutturali

Restauro e ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni. Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo. Pertinenze: ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi quali: le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi.

Impianti tecnologici ed igienico-sanitari

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

Eliminazione delle superfetazioni

Contestualmente all'intervento di restauro deve essere prevista l'eliminazione delle superfetazioni di epoca recente che siano di pregiudizio all'identificazione del manufatto principale nella sua compiutezza storico-formale con la quale si presenta attualmente.

Par.34.3.4 - Risanamento conservativo

Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli finalizzati al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

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 poggiali dovranno essere sottoposti a restauro e ripristino degli elementi originari; è ammesso il rifacimento totale della struttura, qualora sia degradata o crollata purché siano comunque riproposti i caratteri originari.

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. E' 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; sono consentite parziali modifiche (degli elementi originari) nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Prospetto ed aperture esterne

Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

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.

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 igienicosanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

Par.34.3.5 - Ristrutturazione edilizia parziale

Costituiscono ristrutturazione edilizia parziale gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare, salvo indicazioni limitative contenute nelle schede, 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 se non previsti puntualmente dalle schede allegate. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi.

Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. Di ballatoi e poggiali è ammessa la sostituzione dell'intera struttura.

Elementi strutturali

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' 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 ciò comporti aumento della superficie utile. La modificazione delle quote dei solai esistenti deve essere strettamente indispensabile a recuperare altezze interne non superiori a 2,70 ml. Va conservata l'altezza interna dei sottotetti esistenti. E' consentita la realizzazione dei soppalchi abitabili con le caratteristiche seguenti:

- la proiezione orizzontale del soppalco non deve eccedere la metà della superficie del locale abitabile;
- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale non deve essere inferiore a 2,20 ml;
- nel caso di soffitto inclinato, l'altezza minima non deve essere inferiore a 1,60 ml e l'altezza media non deve essere inferiore a 2,20 ml;
- le zone abitabili dei soppalchi devono essere aperte e munite di balaustra;
- l'altezza media della parte non soppalcata non deve essere inferiore a 2,70 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

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

Prospetto ed aperture esterne

E' ammessa la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originali.

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

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 preferibilmente all'interno dell'edificio. Per quanto riguarda 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 nell'igiene 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'attività produttiva o commerciale e non alterino i prospetti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

Par.34.3.6 - Ristrutturazione edilizia totale

Oltre che alla verifica della legittimità dei manufatti, non si potrà ammettere la demolizione e ricostruzione di edifici di valore effettivamente storico artistico e ambientale.

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 da quello esistente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici di valore architettonico nullo possono comprendere la demolizione e ricostruzione anche con variazione di superficie utile e recupero di volume a condizione che il sedime del fabbricato non sia modificato per più del 20% della sua superficie. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. Di ballatoi e poggiali è ammessa la sostituzione dell'intera struttura e ne è altresì consentita l'integrazione o la nuova realizzazione nel rispetto delle prescrizioni specifiche di scheda.

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 di 2.70 ml. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Involucro esterno:

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

Prospetto ed aperture esterne

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

Elementi interni non strutturali

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. E' ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

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.

Par.34.3.7 - Sostituzione edilizia

Costituiscono interventi di sostituzione edilizia gli interventi rivolti a sostituire il fabbricato esistente con altro impianto tipologico coerente con le caratteristiche storico/formali dell'insediamento. La ricostruzione del manufatto potrà avvenire sul sedime di quello esistente,

con possibile traslazione fino al 20% della superficie coperta, o in aderenza al corpo principale dell'unità minima d'intervento individuata dalle schede allegate. Per gli interventi su:

- finiture esterne,
- elementi strutturali,
- prospetto ed aperture esterne,
- elementi interni non strutturali,
- impianti tecnologici ed igienico sanitari,

eventuali diverse prescrizioni puntuali sono prevalenti rispetto alla norma generale.

~~Considerato che il Comune non ha controdedotto alla proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85 della D.G.R. n.1692 del 29.10.2010 di approvazione della Variante parziale di P.R.G. n.10 e in particolare la seguente "il Comune provveda a individuare, per i fabbricati inseriti nei nuclei con la presenta variante, nell'apposita scheda del nucleo, l'ambito ed il sedime, sia a livello planimetrico che altimetrico, entro il quale andrà prevista la sostituzione edilizia, sia nel caso di conferma dell'attuale collocazione che in caso di ricollocazione o accorpamento, tenendo in debita considerazione l'obiettivo di consentire una riqualificazione e ricomposizione volumetrica adeguata al contesto ed alla tutela e valorizzazione dei beni tutelati", è fatta salva la relativa prescrizione della stessa D.G.R. che prevede che per i fabbricati inseriti nei nuclei con la Variante n. 10 di PRG per i quali è prevista la sostituzione edilizia, è vietato qualsiasi intervento se non la demolizione senza ricostruzione.~~

Par.34.3.8 - Demolizione senza ricostruzione

Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire il fabbricato esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato) eventualmente rimodellato secondo i profili naturali.

Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Par.34.3.9 - Ampliamento mediante sopraelevazione

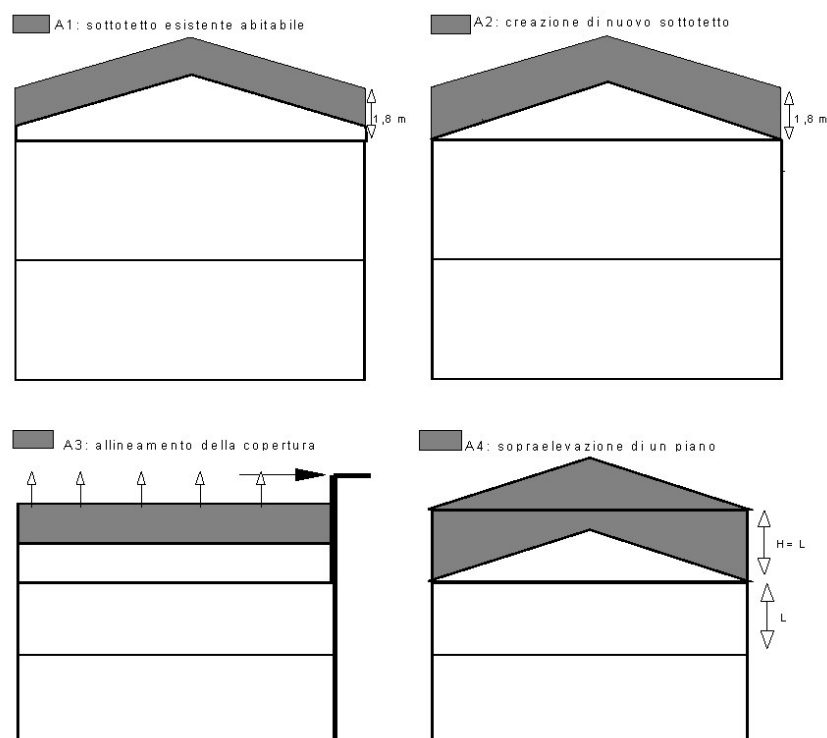
Costituiscono ampliamento mediante sopraelevazione gli interventi edilizi volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato; tali interventi possono comportare sia la sopraelevazione dell'ultimo piano esistente, sia la nuova realizzazione di un piano mansarda o un piano normale coerentemente alle indicazioni contenute nelle schede. In questo contesto sono ammissibili i seguenti interventi:

Finiture esterne

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

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 che seguono e non eccedente i limiti massimi di altezza eventualmente indicati nella planimetria di progetto. L'ambito minimo di intervento corrisponde all'edificio come individuato dalla scheda.



Involucro esterno

E' prescritto lo sviluppo in verticale delle murature perimetrali, in allineamento a quelle esistenti, conseguente alla sopraelevazione.

Prospetto ed aperture esterne

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

Elementi interni non strutturali

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

Impianti tecnologici ed igienico-sanitari

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

Volume massimo ammissibile

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

Par.34.3.10 - Ampliamento mediante nuova edificazione laterale di volumi esistenti

E' costituito dagli interventi di nuova edificazione in ampliamento volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

Finiture esterne

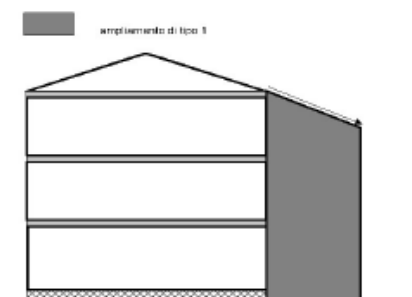
Le finiture esterne del volume edilizio dovranno essere uguali, o coerenti a quelle originarie del fabbricato preesistente.

Non sono ammesse terrazze a sbalzo.

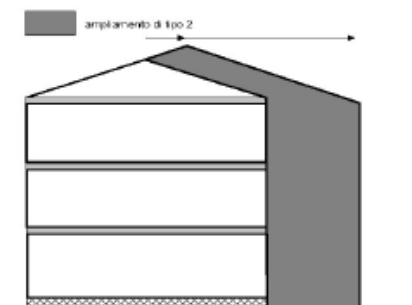
Elementi strutturali

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

Ampliamento tipo 1: prolungamento di una falda di copertura



Ampliamento tipo 2 : spostamento del colmo e prolungamento coperto;



Ampliamento tipo 3: estensione in senso longitudinale



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

Prospetto ed aperture esterne

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

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Elementi interni non strutturali

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

Impianti tecnologici ed igienico-sanitari

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

Par.34.3.11 - Ristrutturazione per la realizzazione di autorimesse o volumi accessori

Comprende interventi di ristrutturazione totale finalizzati alla realizzazione di autorimesse o volumi accessori quali, legnaia, ripostiglio, ecc. Può comportare la demolizione totale e la ricostruzione del manufatto con recupero del volume esistente o suo incremento per adeguarlo agli schemi si seguito proposti. Tale intervento è indicato nelle prescrizioni di ciascuna scheda. I distacchi da fabbricati, confini e strade sono quelli della zona in cui ricade l'intervento.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

Finiture esterne

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

Elementi strutturali

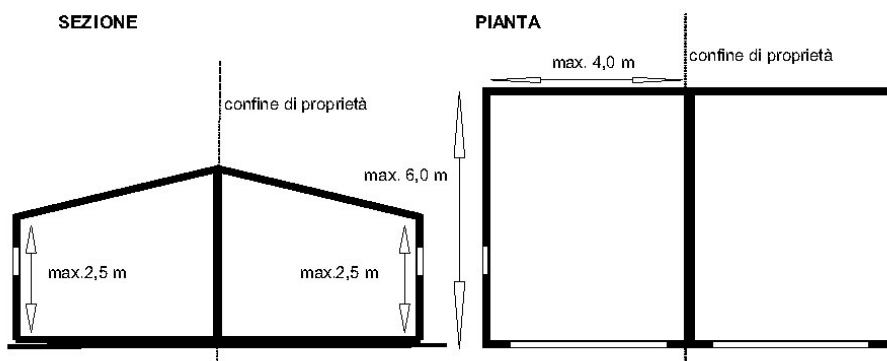
Nella scheda è indicata la massima superficie copribile: l'estensione della massima superficie copribile è prevalente se risulta maggiore di quella indicata negli schemi tipologici che seguono. Gli elementi strutturali possono essere demoliti integralmente o parzialmente. Il posizionamento rappresentato nelle schede può essere modificato marginalmente fino ad un massimo del 20% della superficie coperta indicata. Copertura a unica o doppia falda, rivestita in coppi, con pendenza compresa tra il 25% e 35%.

La tipologia edilizia verso la quale debbono essere orientati gli interventi è quella fissata dagli schemi che seguono.

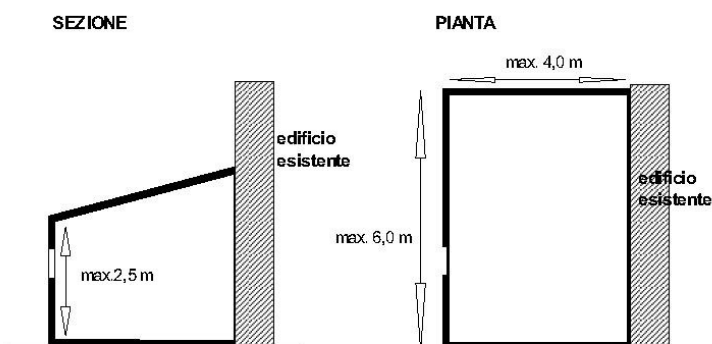
Schemi compositivi per l'autorimessa di tipo 1: il posizionamento e la dimensione delle aperture non sono vincolanti; limitatamente alle autorimesse addossate al fabbricato principale, possono essere autorizzare diverse modalità di copertura.

Le misure indicate si intendono al netto delle murature.

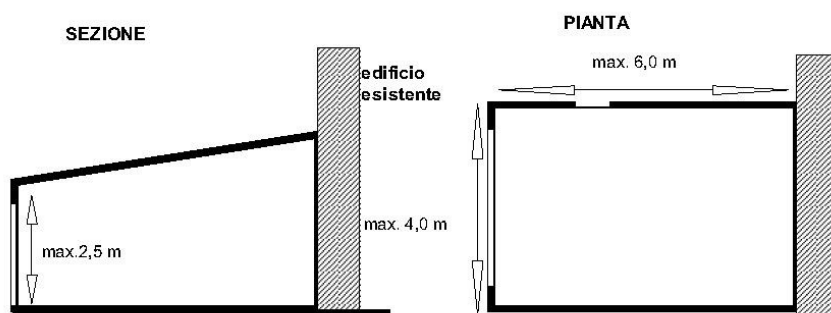
AUTORIMESSA DI TIPO 1: schema compositivo per autorimesse abbinate



AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale (le misure indicate si intendono al netto delle murature)

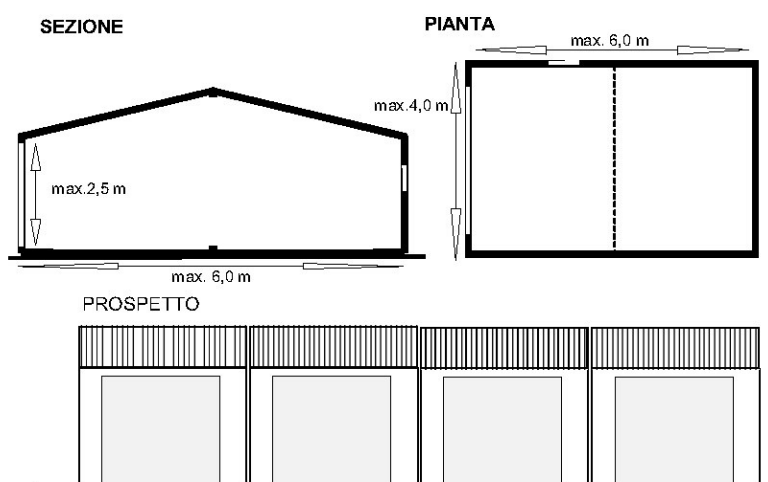


AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale: questa soluzione va adottata quando non fosse possibile adottare lo schema precedente



Schema compositivo delle autorimesse di tipo 2: le dimensioni ed il posizionamento delle finestre non sono vincolanti. Le misure indicate si intendono al netto delle murature.

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



Le autorimesse di tipo 3 sono di tipo interrato: l'altezza interna netta dovrà essere di 2,5 ml. 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.

AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO INTERRATO: ipotesi di autorimessa interrata su terreno non pianeggiante

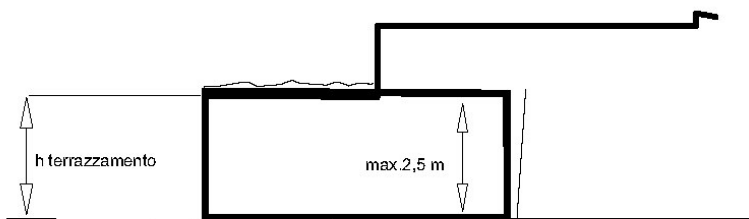
SEZIONE : caso A - terreno in pendenza ma non terrazzato



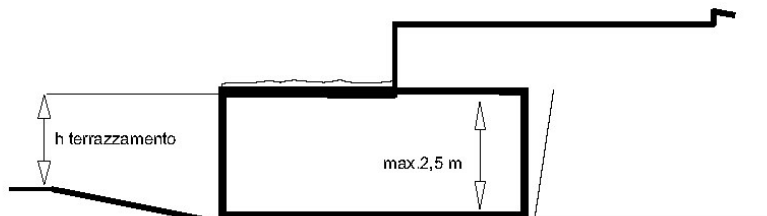
SEZIONE: caso B: terreno terrazzato. Su tale terreno sono ammesse eccezionalmente e a servizio di edifici esistenti alle seguenti condizioni:

1. l'apertura coincida con il muro di sostegno della terrazza;
2. l'altezza non superi quella originaria della terrazza sulla quale è realizzata l'apertura;
3. la terrazza interessata sia quella confinante (o più vicina) con lo spazio pubblico di accesso e risulti già accessibile senza opere di sbancamento

SEZIONE : caso B1 - h di terrazza o salto orografico - scarpata > 2,50



SEZIONE : caso B2 h di terrazza o salto orografico - scarpata > 2,50



Prospetto ed aperture

Per l'apertura di accesso gli interventi dovranno orientarsi sui tipi tradizionali con ricerca della massima semplicità; il portone e i serramenti dovranno essere in legno o rivestito in legno: può essere autorizzato l'utilizzo di scuri metallici purché

verniciati con i toni dei bruni ed in ogni caso congruenti con i colori dell'edificio principale. La muratura visibile deve essere in pietra con modello il terrazzamento.

Autorimesse di nuova realizzazione

Anche se non indicato nella scheda qualora la superficie di pertinenza dell'edificio principale lo consenta, è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate di tipo 3 indipendentemente dalla destinazione di zona. La norma vale anche per le zone di tutela paesaggistica.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Art. 34.4 - Caratteristiche tipologiche, costruttive, formali e insediative dell'edificazione in zona agricola, per gli interventi puntuali (schede B)

Per le nuove edificazioni in zona agricola, per le schede che presentino specifico richiamo, valgono le indicazioni seguenti relative a:

- la localizzazione;
- l'orientamento in collina e pianura;
- la composizione;
- le abitazioni in collina e in pianura;
- gli annessi rustici in collina e in pianura;
- le murature e gli intonaci;
- i tetti;
- i solai;
- la composizione delle facciate residenziali,
- le cornici;
- canne fumarie e comignoli,
- finestre, porte e portoni;
- i pilastri;
- cantine e locali interrati;
- il forno;
- nuovi impianti, ascensori e montacarichi;
- superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti di scheda B.

Par.34.4.1 - La localizzazione

L'edificio residenziale dovrà essere posto in quella parte del fondo rustico più facilmente servibile (o servito) di accesso in modo tale da contenere al minimo le trasformazioni urbanistiche ed edilizie riducendo conseguentemente il costo di sottrazione. Tale condizione deve armonizzarsi con l'esigenza di ridurre l'impatto paesaggistico del manufatto. Tali condizioni saranno descritte da apposita planimetria e relazione illustrativa.

Par.34.4.2 - Orientamento in collina

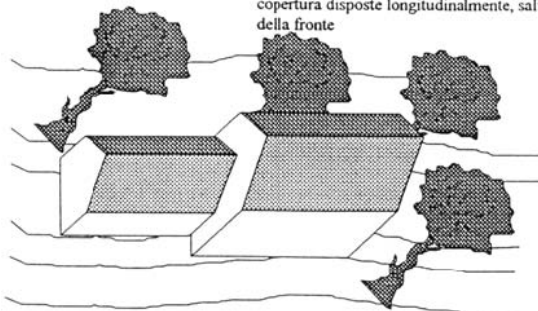
L'orientamento del corpo di fabbrica principale è prevalentemente con l'asse longitudinale est-ovest essendo determinante l'esposizione al sole più che il posizionamento rispetto al declivio del terreno anche se, per una facilità di costruzione e per una forma di rispetto del suolo (minimizzazione dello scasso), veniva ricercato un parallelismo alle curve di livello. Le facciate principali sono generalmente rivolte verso sud. Gli elementi per orientare il nuovo edificio sono:

- soleggiamento;
- sistema viario;

- fossati;
- orditura della campagna e della vegetazione lineare;
- altri fabbricati circostanti.

ZONA COLLINARE

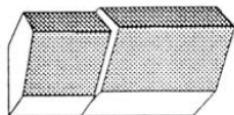
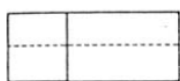
ORIENTAMENTO: parallelo alle linee di pendenza e falde di copertura disposte longitudinalmente, salva l'esigenza di assolazione della fronte



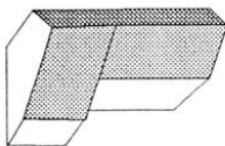
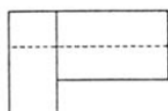
Nel caso di aggregazione di nuclei insediativi originari potranno essere ammesse soluzioni diverse che meglio si integrino con l'esistente. Le alberature costituite da essenze ad alto fusto a foglia caduca, saranno posizionate secondo l'andamento morfologico dell'insediamento. In caso di fabbricato parzialmente interrato, dovrà essere adottata la soluzione che garantisce la minore entità dello sterro e del riporto.

Par.34.4.3 - Composizione

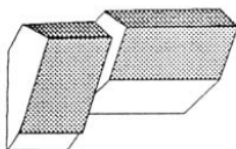
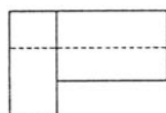
La nuova edificazione deve essere realizzata distinguendo chiaramente la parte abitativa dalla parte di servizio alla residenza o di annesso rustico e riproducendo la sequenzialità modulare dei corpi e la loro varietà in altezza e larghezza, qualora si tratti di edifici di cospicue dimensioni. Si riportano a titolo esemplificativo gli schemi seguenti.

**A) corpi paralleli**

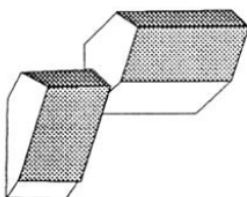
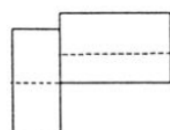
Il corpo secondario, normalmente più basso, ha la stessa disposizione del corpo principale; dovrà essere allineato, planimetricamente, sul retro o sul fronte; la copertura riprenderà quella del volume principale.

**B) corpi ortogonali**

In questo caso il corpo secondario è ricavato mediante prolungamento della falda di copertura del corpo principale, sulla fronte o sul retro; la profondità dell'avanzamento non potrà superare la larghezza della fronte principale; nel caso in cui la falda di copertura del corpo secondario non fosse allineata a quella del corpo principale, il dislivello dovrà essere di almeno 1,0 m.

**C) corpi ortogonali**

Rispetto al caso B) il corpo secondario si configura qui come un prolungamento coassiale del corpo principale con avanzamento ortogonale; tale avanzamento, di altezza inferiore a quella del corpo principale non dovrà superare la profondità stabilita nel punto B).

**D) corpi ortogonali**

Rispetto al caso C) il corpo secondario è slittato in avanti con conseguente spostamento della linea di carico in allineamento con la fronte dell'edificio principale.

Par.34.4.4 - Orientamento in pianura

il fattore principale è costituito dall'orientamento rispetto ai punti cardinali, con il fronte rivolto a sud, sudest, sud-ovest. Fattori secondari sono costituiti dalla viabilità, dai corsi d'acqua, dai limiti delle proprietà.. Per ogni intervento di nuova edificazione è fatto obbligo dell'impianto di essenze arboree ad alto fusto e foglia caduca da disporsi secondo un progetto di sistemazione degli esterni articolato e descritto.

Par.34.4.5 - Le murature e gli intonaci

Le murature in pietrame esistenti vanno conservate: sono ammessi interventi di reintegrazione di scampoli e parti mancanti con pietrame della stessa qualità e simili lavorazione e colorazione. Qualora il paramento murario fosse stato originariamente concepito per essere intonacato (vedi l'esistenza di pietre di sacrificio o tracce di intonaco) ne è consentita l'intonacatura con prodotti a base di calce, che deve seguire l'andamento della superficie della muratura, evitando l'inopportuna, costosa ed errata spessorazione dell'intonaco per ottenere un unico piano. L'intonacatura deve interessare l'intera parete: non sono ammessi, dunque, interruzioni di intonaco per evidenziare singole pietre né per seghettare le pietre angolari che possono restare scoperte solo se originariamente lavorate a tale scopo. Per le nuove costruzioni sono ammesse unicamente murature:

- tradizionale in laterizio intonacata con malta di calce;
- in pietra faccia a vista;
- in corsi di laterizi e pietra a faccia a vista. Gli intonaci devono essere previsti con finitura superficiale tradizionale (sono vietati i graffiati di qualsiasi tipo), preferenzialmente con coloritura a fresco e di regola unitaria per le varie unità abitative riprendendo i colori tipici della zona.

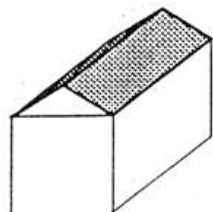
Par.34.4.6 - Tetti

In caso di intervento sulle coperture di fabbricati il manto di copertura va realizzato sia in coperta che in canale, con coppi di laterizio. Nelle falde di copertura viene ammessa l'apertura di lucernari del tipo «a raso» di forma rettangolare con lato corto parallelo alla linea di colmo, al fine di consentire il recupero residenziale dei sottotetti che ne abbiano le caratteristiche, fino al raggiungimento del rapporto minimo illuminazione/superficie di pavimento necessario a garantire l'abitabilità salvo che non siano recuperabili fori-finestra preesistenti (già tamponati): la massima dimensione di ciascun lucernario è contenuta in cm 80x120 circa. In alternativa ai lucernari possono essere ammessi, fino ad un massimo di due per ciascuna copertura di corpo di fabbrica, posizionati su un'unica falda, abbaini ad una falda in coppi realizzata in contropendenza alla falda principale e con la stessa pendenza invertita, realizzati e tamponati sui lati in struttura lignea o misto lignea-laterizio intonacata, e serramento ligneo sul fronte; ciascun abbaino di forma rettangolare non potrà superare (comprese le cornici), in proiezione sul piano orizzontale, la misura di cm 140x180 circa e il punto di impianto dell'apertura (finestra) dovrà distare dalla linea di gronda almeno 1,5 ml. Sia i lucernari piani sia gli abbaini ad una falda dovranno essere posti preferenzialmente sulla falda meno vista, sul prospetto secondario. Le sovrastrutture quali antenne paraboliche, impianti di condizionamento e refrigerazione, pannelli solari e simili vanno posizionati in modo da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico: a tal fine è ammessa la loro collocazione esternamente al fabbricato con schermature verdi. Gli schemi di copertura di seguito indicati devono costituire riferimento per tutti gli interventi edilizi in area agricola comportanti la ricomposizione delle coperture alterate

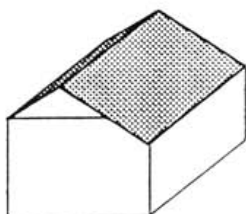
nella forma e/o andamento e nel materiale costituente il manto. La ricomposizione delle falde comporta l'impiego della finitura in coppi. Le falde ricomposte devono essere interamente piane nel loro totale sviluppo: è assolutamente vietato modificarne la pendenza, che deve rimanere costante evitando raccordi impropri soprattutto nella zona della cornice.

ESEMPI DI COPERTURE AMMESSE

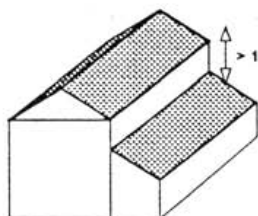
Negli esempi riportati sono raffigurate le più frequenti tipologie di coperture ammesse: è consentita l'aggregazione tra diversi tipi di coperture a condizione che le pendenze risultino analoghe per ciascuna falda dello stesso fabbricato. È ammessa la copertura a padiglione con esclusione dei fabbricati a pianta prossima al quadrato.



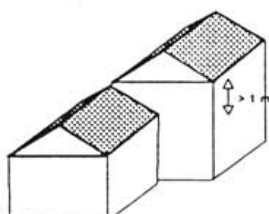
1. a capanna semplice: due falde di copertura simmetriche con colmo parallelo all'asse longitudinale dell'edificio.



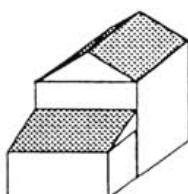
2. a capanna asimmetrica: come il tipo 1 ma con una falda più allungata sul fronte principale o sul retro.



3. a capanna interrotta: come il tipo 2 ma la falda maggiore è interrotta il dislivello tra le falde sarà maggiore a 1,0 m.



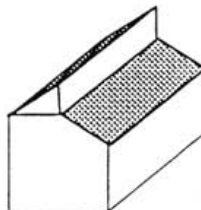
4. a corpi disassati: è una forma di aggregazione dei tipi a capanna; il dislivello tra falde sarà maggiore di 1 m.



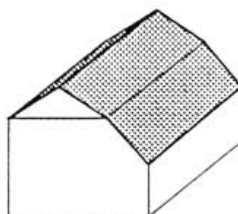
5. a corpi disassati la copertura a falda unica è ammessa unicamente per corpi di fabbrica aggregati, escluso il corpo di fabbrica principale.

ESEMPI DI COPERTURE VIETATE

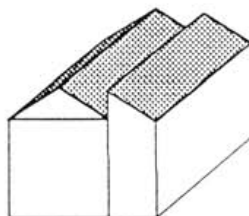
Non è consentito alterare le coperture originarie dei vecchi fabbricati di interesse ambientale. È sempre consentito il ripristino delle coperture alterate o la trasformazione di coperture difformi verso le tipologie ammesse, anche quando ciò comporti un modesto incremento volumetrico a condizione che non derivi un aumento delle superfici utili di pavimento.



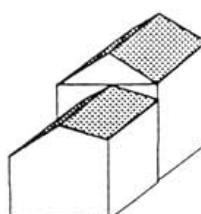
- a. a falde sfalsate sul colmo. L'elemento da rimuovere è costituito dal disallineamento delle falde sul colmo di copertura.



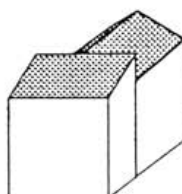
- b. con falda di copertura interrotta da diversa inclinazione. La falda va ricondotta ad un'unica pendenza con recupero dell'inclinazione originaria o in analogia alla pendenza della falda contrapposta.



- c. con copertura ad una falda emergente sul lato lungo. Il dislivello può essere recuperato riconducendo la copertura al tipo 2 o stabilendo una nuova linea di colmo sulla proiezione delle due falde contrapposte.



- d. con falde di copertura aventi diversa inclinazione nell'ambito dello stesso complesso. Se l'esito è frutto di una compromissione, può essere proposta la pendenza originaria anche mediante innalzamento della falda non alterata a condizione che non sia pregiudicata la metrica di facciata del fabbricato.



- e. con falda di copertura emergente sul lato breve. Lo sfasamento va ricondotto ai tipi 4 o 5, salvo che non derivi da una originaria scelta tipologica.

Gli interventi sui nuovi fabbricati residenziali dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

- l'andamento della copertura del corpo principale dei fabbricati residenziali deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo 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 30% e il 40%;
- ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza dalla linea di colmo alla gronda terminale;
- il materiale di copertura sarà in coppi in laterizio di colore tradizionale dell'argilla;
- le grondaie di raccolta acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico in rame o metallo verniciato nella gamma dei bruni, complete di cicogne ed altri accessori in rame e terminali in ghisa di altezza non inferiore a mt 1,0 (per i pluviali);
- sporti di gronda: in caso di ampliamento di edificio esistente vanno riproposte le misure del fabbricato originario; nel caso di nuova edificazione isolata gli sporti di gronda non devono superare i 60 cm sul lato maggiore dell'edificio e lo sporto laterale non può superare i 15 cm.

Sui nuovi fabbricati non residenziali sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- per fabbricati fino a una superficie coperta di 200 mq la tipologia della copertura è analoga a quella dei fabbricati residenziali;
- per fabbricati con una superficie coperta superiore a 200 mq o a tipologia specialistica (capannoni): copertura a due falde coincidenti sul colmo con pendenze comprese tra il 25% e il 35% nei colori opachi rosso argilla, verde o grigio o con tetto verde (vegetale) anche piano. Tale norma non è applicabile nei complessi schedati con scheda B con qualità storico ambientali 1, 2 e 3.

Par.34.4.7 - I solai

Nei nuovi interventi edilizi le strutture orizzontali vanno restaurate o ricostruite ex-novo con struttura lignea, ricorrendo alle tecniche di rinforzo strutturale in atto (connettori, solette collaboranti, tiranti, chiavi ecc.) per rendere idonei i solai ai maggiori carichi attuali, con tecniche che non riguardino le parti viste, che devono rimanere inalterate secondo schemi tradizionali. Negli interventi sugli edifici con grado di protezione 1 e 2, si devono perseguire soluzioni di restauro conservativo e quindi di rispetto e reintegrazione della struttura originale con tecniche storicamente adottate nelle strutture lignee orizzontali. L'intradosso visto del solaio può essere totalmente in legno o misto legno-laterizio.

Par.34.4.8 - La composizione delle facciate residenziali

Le facciate dei nuovi corpi di fabbrica devono seguire i caratteri compositivi tradizionali sopra riportati e diffusamente descritti nelle varie schede B. La facciata base è costituita da tre finestre e porta d'ingresso a cui possono essere state aggiunte, in contemporaneità o in epoca successiva, le due finestre del sottotetto.

Le finestre del piano terra e del primo piano sono solitamente rettangolari con il lato maggiore in verticale, mentre le finestre del sottotetto sono rettangolari con il lato minore disposto verticalmente. Quelli dei corpi in ampliamento devono rifarsi ed omogeneizzarsi alla composizione delle facciate adiacenti. Negli edifici di scheda B con qualità storico ambientali 1

e 2 non sono ammesse alterazioni trattandosi di ripristinare la configurazione attuale degli esterni dell'edificio, salvo quanto espressamente previsto nelle schede o nel progetto di restauro (recupero di vecchie finestre recentemente tamponate, qualora appartenenti alla configurazione attuale).

Par.34.4.9 - Le cornici

Devono essere quelle tradizionali con mensole in legno, in pietra, in laterizio.

Nel caso di edifici schedati con qualità storico ambientali 1 e 2, vanno solamente restaurate.

Le cornici di gronda attualmente esistenti, salvo il caso di sopraelevazione, non possono subire alcuna alterazione in altezza che ne modifichi la sezione attuale.

Par.34.4.10 - Canne fumarie e comignoli

Le canne fumarie originarie vanno, quando possibile, mantenute e riutilizzate come espulsione fumi degli impianti o per l'areazione degli impianti: in caso di insufficienza della sezione, la canna originaria può essere il contenitore dei nuovi impianti. Le nuove canne debbono essere realizzate all'interno dei locali, preferibilmente in aderenza alle murature esistenti e in prossimità del colmo onde ridurre le altezze dei comignoli. Il numero dei comignoli deve corrispondere allo stretto necessario per realizzare l'impianto termico e i caminetti, restano, pertanto, esclusi gli sfiati di cucine, areazioni di servizi igienici e simili per i quali saranno utilizzati i pezzi speciali di coppo in laterizio a cuffia o a cilindro con cappello. Vanno eliminate le canne fumarie esterne ai muri perimetrali se non fanno parte dell'impianto originario dell'edificio: i comignoli di forma impropria vanno ricondotti alle tipologie tradizionali.

I fumaioli dovranno essere elevati al di sopra del fabbricato e, ove questo sia più basso di quelli contigui, prolungati sino ad una altezza sufficiente per almeno 1 m dal tetto più alto tra quelli circostanti, al fine di evitare danno o incomodo ai vicini.

Par.34.4.11 - Finestrature, porte e portoni

Gli interventi su edifici esistenti devono prevedere il restauro o uniformarsi ai tipi di forature sopra descritte per eventuali episodiche nuove aperture.

Per i nuovi fabbricati residenziali le principali dimensioni e conformazione dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere i rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona; il Comune può consentire la deroga limitatamente al caso in cui si rendesse necessario uniformarsi alle diverse dimensioni dei fori originali che non abbiano subito manomissioni.

Ai piani terra è ammessa la leggera modifica della forometria esistente per motivi di accesso (da finestra a porta-finestra). Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, mentre sono prescritti i serramenti e gli oscuri in legno, del tipo a libro o simili. Non sono ammesse le terrazze a sbalzo né le scale esterne eccedenti il primo piano.

Le cornici esistenti in pietra a contorno dei fori come descritte ai punti precedenti, vanno conservate e restaurate e/o sostituite per parti con pietra analoga sia per forma che per lavorazione: non vanno rimosse o spostate in fuori. Nel caso di nuova apertura di un foro le cornici dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle originali.

E' ammessa la ricomposizione dei fori in contrasto con le caratteristiche originarie precedentemente descritte.

I serramenti nel caso di edifici con grado di protezione 1 e 2 devono essere realizzati in legno secondo sezioni e apparati metallici di movimentazione e chiusura tradizionali. Possono essere in legno naturale o verniciato similmente agli esistenti.

Le porte d'ingresso devono essere in legno con tavole a doppia fodera.

Portoncini d'ingresso, bussole d'ingresso, devono essere esclusivamente realizzati in legno; in legno devono essere anche gli oscuri del tipo balcone alla vicentina o balconi ad anta apribile verso l'esterno appoggiata al muro. I balconi devono avere le parti metalliche (bandelle, pollici) verniciate in modo da mimetizzarsi con le parti lignee del serramento e preferibilmente devono essere incassate nel legno.

Nei complessi di edifici compresi nelle schede B, qualsiasi tipo di serramento esterno (finestre, porte-finestre, portoncini, portoni automatizzati o meno) deve essere completamente in legno. Nel caso di portoni automatizzati può essere prevista un'intelaiatura non vista all'esterno, in acciaio zincato verniciato o altro metallo. Serramenti diversi accoppiati legno o metallo, possono essere previsti, ad eccezione degli edifici con qualità storico ambientali 1 e 2, sulla base di un progetto specifico.

Par.34.4.12 - Pilastri

Nel caso di restauro e di edifici compresi nei complessi schedati con scheda B, devono uniformarsi a quelli esistenti. Per gli altri interventi devono riprendere le tipologie tradizionali.

Par.34.4.13 - Le cantine e i locali interrati

Le cantine esistenti vanno restaurate. Non è ammesso il ricavo di nuovi locali interrati posti sotto il sedime di edifici esistenti schedati. Sono ammessi interrati come indicato nelle presenti Norme.

In collina non sono ammessi nuovi volumi interrati accessibili tramite rampe; sono ammessi interrati sotto i nuovi corpi di fabbrica, accessibili solo tramite collegamenti interni.

In pianura sono ammessi locali interrati ricavati su edifici di nuova costruzione, serviti anche tramite rampe. La rampa non deve però prospettare su spazi pubblici o comuni e deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni di ambientazione con il verde, sia sulle pareti verticali, sia sul piano, in modo da diminuirne l'impatto visivo.

Par.34.4.14 - Il forno, le fontane, i lavatoi

I forni, le fontane e i lavatoi esistenti, schedati o meno, vanno restaurati per riportarli al loro aspetto e funzionamento originario.

Par.34.4.15 - Nuovi impianti, ascensori e montacarichi

L'inserimento di nuovi impianti (idraulico, termico, di condizionamento, sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, etc.) limitatamente agli edifici di scheda B con qualità storico ambientali 1 e 2, deve avvenire sulla base di un rilievo critico e geometrico dell'edificio in pianta ed in alzato ma con indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive valida premessa su cui maturare la scelta del tipo di impianti con risultati economici ed estetici ottimali.

Le soluzioni dovranno essere per quanto più possibili reversibili, ossia una loro prevedibile variazione o sostituzione nel tempo deve comportare minime opere per la trasformazione ed evitare danni all'edificio e/o evitare dissesti con ulteriori aggravii economici.

In tal senso sono da evitare il più possibile tracce e forature distruttive per le strutture portanti.

Il punto vale come richiamo generale, le soluzioni andranno valutate caso per caso ed impianto per impianto.

Gli elaborati di progetto allegati alla domanda di permesso di costruire dovranno indicare nella relazione tecnico-illustrativa in appositi e distinti paragrafi o punti le soluzioni tecniche che verranno adottate (posizione citofono, camini, areazione, sistemi di distribuzione, etc.). L'installazione di eventuali ascensori e montacarichi può essere consentita a condizione che non vengano modificate le coperture e venga alternata la metrica di facciata.

Par.34.4.16 - Superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti di scheda B con qualità storico ambientali 1 e 2

L'adeguamento degli edifici non deve essere occasione di stravolgimento tipologico e strutturale dell'edificio e deve essere effettuato con particolare cura e con le stesse attenzioni e accorgimenti raccomandate nell'introduzione degli impianti tecnici.

Art. 34.5 - Scheda modificata

Il P.I., valutata la possibilità in base allo stato reale di fatto, modifica o stralcia alcune Schede B e Schede del nucleo relative a edifici di cui al presente art. 34, ai sensi dell'art. 20.1 delle NT del PAT, così come confermato dalla valutazione dell'osservazione n. 61.2 di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 462 del 19 aprile 2011 di approvazione del PAT e come proposto dalla DGR n.1692 del 29.06.2010 di approvazione della Variante n. 10 di PRG, al terzo comma delle proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 L.R. 61/85.

In particolare nelle Tavole di PI vengono indicati i corpi oggetto di modifica o stralcio della relativa Scheda B e Scheda del nucleo edilizio di cui all'Elaborato n. 9, come indicato dai rispettivi accordi pubblico - privati sottoscritti, indicati sempre nelle tavole e di cui Elaborato n. 8 a cui si rimanda.

Art. 35 - I casotti di pietra e le fontane

Art. 35.1 - I casotti di pietra

Il PI, in recepimento al PAT, indica i casotti di pietra quali tipiche costruzioni del luogo che nella forma ricordano vagamente gli igloo, realizzati sempre a secco e che hanno una pietra centrale di chiusura più grande delle altre che funge da chiave di volta. Essi sono inseriti nella parte terminale delle murette di recinzione o nelle barriere di contenimento di terrapieni oppure sorgono isolati.

I casotti di pietra sono stati indicati dal PAT come invariante per il loro valore storico-testimoniale.

Con apposita Variante al PI, deve essere meglio specificata la disciplina per la conservazione, recupero nonché valorizzazione dei casotti di pietra, anche aggiornando quanto già individuato dal PAT e recepito dal PI, favorendo la fruizione turistica compatibile con l'ambiente circostante.

In particolare l'apposita Variante al P.I. di disciplina nel rispetto dell'integrità dei beni di cui al presente articolo:

- a. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei beni di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione;
- b. indica le tipologie eventuali di fruizione;
- c. indica il distributivo dei servizi correlato alla visitazione del bene;
- d. indica eventuali misure per la mitigazione e/o l'eliminazione degli elementi detrattori che penalizzano la qualità dell'ambiente circostante;
- e. organizza e definisce le azioni finalizzate alla conoscenza, pubblicizzazione e frequentazione dei beni anche mediante il riordino e/o potenziamento della tabellazione didattico-divulgativa.

E' fatto divieto di manomettere e/o compromettere il valore storico – testimoniale degli elementi di cui al presente articolo.

Art. 35.2 - Le fontane

In recepimento a quanto previsto dall'art. 15.7 delle NT del PAT, con Variante al PI, si dovrà censire puntualmente le fontane di particolare pregio storico – ambientale presenti e per esse si dovrà dettare specifiche prescrizioni per la conservazione ed il recupero nonché la valorizzazione, anche aggiornando quanto indicato dal P.A.M.O.B. – Piano di Area Monti Berici, eventualmente individuando il contesto paesistico connesso al bene e delimitando ambiti di protezione paesaggistica.

E' vietato di manomettere e/o compromettere il valore storico – testimoniale nonché di alterare la partitura tipologica e formale originaria delle fontane presenti.

Art. 36 - Aree di rispetto, coni visuali, crinali e cime e punti paesaggistici

Trattasi dei crinali, delle cime e dei coni visuali (vedute) di elevato valore ambientale e paesaggistico.

Il P.I. recepisce i crinali, le cime – punti paesaggistici e i coni visuali indicati dal PAT nella Tav. 2 e alcuni dal vecchio PRG.

Il PI con una apposita Variante del piano e sulla base di un apposito studio:

- può individuare eventuali altri coni visuali;
- indica all'interno degli ambiti interessati dai coni visuali gli elementi detrattori della qualità ambientale e stabilisce le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi e per favorisce la percezione visiva degli stessi;
- sugli elementi principali di tutela, individua e classifica le cime ed i crinali in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali ed alle quote di livello e definisce, in rapporto al valore percettivo, un'adeguata fascia di rispetto, per ogni lato della linea di crinale e della cima, tale da garantire un orizzonte naturale visibile dalla viabilità presente nonché da punti di vista strategici;
- per le vedute nelle quali è stata riscontrata la conservazione dei caratteri originali, individua l'area oggetto della veduta e disciplina la tutela anche in rapporto al punto di osservazione;

- per le vedute nelle quali è stata riscontrata la trasformazione dei caratteri originali, verifica il rapporto tra la necessità delle scelte urbanistiche comunali e la trasformazione della veduta panoramica indagata, definisce il tipo di azione da praticare al fine di arrestare o invertire la tendenza dei processi anomali, ovvero introduce correttivi e mitigazioni in modo da recuperare gli elementi di qualità delle vedute;
- verifica le possibili interferenze con la visuale interessata e il grado di incidenza, definendo le eventuali mitigazioni, disciplinando la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la manutenzione della vegetazione d'alto fusto e arbustiva finalizzata alla tutela dei valori panoramici ed al realizzarsi di situazioni armoniche coerenti fra la valenza naturalistica e quella paesaggistica;
- per cime e crinali, tutela le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone, a verificare le interferenze delle previsioni vigenti ricadenti nelle fasce di rispetto con i contenuti di cui sopra, definisce eventuali adeguamenti, revisioni e mitigazioni.

La tutela del cono visuale e/o del relativo campo visivo si effettua evitando che l'interposizione di ostacoli tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato ne alteri in modo significativo o impedisca la percezione. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.

Sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezza costa possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a m 30,00, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici.

Nelle more di individuazione e classificazione dei crinali e delle fasce di rispetto da parte del P.I., su apposita variante, per un'ampiezza di m 30,00 in proiezione orizzontale dalle cime e dalle linee di crinale individuate dal P.A.T., per ogni lato, è vietata la realizzazione di nuovi edifici, le costruzioni non amovibili, la realizzazione di discariche e depositi, l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali e insegne pubblicitarie.

Sono fatti salvi gli interventi operativi di trasformabilità indicati dal presente PI nelle Tavole e di cui ai relativi accordi pubblico – privati.

Negli ambiti interessati dai cono visuali è consentita:

- a. l'attività agricola silvo - pastorale;
- b. la conservazione delle aree boscate e delle specie autoctone;
- c. l'attuazione di progetti di recupero e salvaguardia ambientale;
- d. la manutenzione delle sedi stradali;
- e. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi dalle norme di zona, che non ostacolano la visuale come sopra definita.

Negli ambiti interessati dai coni visuali:

- sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone;
- è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, nonché di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale;
- per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, salvo diverse specifiche disposizioni del PI;
- le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia;
- è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità Competenti alla tutela del vincolo.

TITOLO X° FASCE DI RISPETTO

Comprendono le aree di rispetto di idrografia, cave, pozzi di prelievo, viabilità, elettrodotti, cimiteri, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e degli allevamenti zootecnici intensivi.

Le limitazioni che seguono, non sono intese come destinazione d'uso, ma come limiti di allineamento e disciplina della edificazione; le superfici soggette al vincolo conservano la destinazione di zona stabilita dal P.I. e sono computabili ai fini dell'edificabilità nelle aree adiacenti secondo i parametri stabiliti per ciascuna zona.

Art. 37 - Idrografia / fasce di rispetto

Trattasi delle zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

Valgono le disposizioni per le zone di tutela e le fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.r. 11/04.

In particolare, ai sensi del suddetto art. 41, L.R. 11/2004, comma 2, il P.I. con apposita Variante può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dello stesso art. 41.

Si dovranno rispettare le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, se vigente e approvato dall'Autorità di Bacino.

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs. 42/2004, il P.A.T. ed il P.I. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- vale quanto previsto dai regolamenti di Polizia Idraulica vigenti, quali il RD 368/1904 per le opere di bonifica e il RD 523/1904 per le opere idrauliche, che in particolare prevedono l'inedificabilità assoluta di 10,00 m oltre che la fascia di 4,00 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio in cui sono vietate piantagioni e movimento del terreno. In particolare laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico.

Relativamente alla gestione del territorio in connessione con le esigenze idrauliche, qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi.

La vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato.

Piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione, sempre e comunque nel rispetto della normativa relativa alla Polizia idraulica.

All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove edificazioni.

All'interno delle zone di tutela rispetto di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- 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;
- b) dotazione di servizi igienici e 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) la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc. nonché delle opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua;
- g) è fatto salvo il nulla osta dell'Ente competente in materia.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, lett. a), b), c), d), e), potranno essere autorizzati:

- a) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- b) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

Previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo, possono essere altresì realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Le aree comprese nelle *fasce di rispetto fluviale* sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto.

Per le opere posizionate sino ai 10 m dal ciglio superiore della scarpata (laddove il corso d'acqua risulti pensile) o dal piede esterno dell'argine esistente, qualsiasi intervento dovrà acquisire la specifica autorizzazione, in seguito a presentazione di apposita istanza di

concessione/autorizzazione idraulica, dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (Consorzio o U.P. Genio Civile di Vicenza).

Art. 38 - Cave /fasce di rispetto

Gli ambiti individuati di cui al presente articolo sono quelli risultanti dalle autorizzazioni in atto.

Il P.I. individua le aree di cava abbandonate o dismesse presenti.

Con Variante al P.I. è possibile meglio aggiornare il censimento delle cave autorizzate, recepire il perimetro e prevedere i limiti all'edificazione previsti dal DPR 09/04/1959 n. 128 - art. 104.

Alle cave ed all'edificazione in prossimità delle cave si applicano le fasce di rispetto previste dal DPR 09/04/1959 n. 128 - art. 104.

L'attività di cava è disciplinata dalla L.R. 44/82, dalla L.R. 3/03, dal Piano Regionale delle attività di cava (P.R.A.C.), dal Programma Provinciale delle attività di cava (P.P.A.C.), nonché dai progetti di coltivazione approvati per ogni singola cava.

Al termine dell'attività di escavazione si devono concludere gli interventi di ripristino ambientale conformemente ai progetti previsti ed autorizzati.

In tutte le aree di ex cava gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva indagine geologica finalizzata alla verifica di realizzabilità degli interventi stessi.

Le aree di cave abbandonate o dismesse presenti, che saranno individuate precisamente dal P.I., sono da assoggettare ad interventi di ricomposizione ambientale da attuarsi secondo le disposizioni di cui alla L.R. 44/82, privilegiando il recupero naturalistico con la creazione di oasi faunistiche o aree attrezzate di fruizione ambientale. Tale zone sono assoggettate ai sensi dell'art. 14, L.R. 44/82, ad un "Piano di ricomposizione ambientale" per il recupero all'attività agricola. Il riempimento dello scavo dovrà avvenire nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Art. 39 - Pozzi di prelievo ad uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo / fasce di rispetto

Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000, del Decreto Legislativo 152/06 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto.

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dagli art. 82, 93, 94 del D.Lgs. 152/06, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

In riferimento al D.Lgs. 152/2006, il PI recepisce le disposizioni dell'autorità d'ambito che individua nello specifico i pozzi di prelievo per uso idropotabile una fascia di rispetto individuata da un raggio di metri 200 con centro sul pozzo nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b. accumulo di concimi organici;
- c. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

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

Art. 40 - Viabilità – fasce di rispetto

Gli interventi e l'edificazione nelle *fasce di rispetto stradale* sono normati dal D.G.L.S. 285/92 di approvazione del Nuovo Codice della strada e dal D.P.R. 495/92, così come modificato dal D.P.R. 147/93 e dalla L. 30/03/1999, n. 83.

Non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, sono consentiti per i fabbricati esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d), del D.P.R. 380/2001. Per le zone agricole è fatto salvo quanto previsto dall'art. 15 delle presenti norme.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di fabbricati esistenti, per la realizzazione di corpi accessori o adeguamenti igienico – sanitari, sono ammessi in fasce stradali purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni del verde;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
- gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto.

Previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo, nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di

manufatti sopra il livello del suolo.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle Autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto stradale.

In caso di difformità fra le indicazioni grafiche e quelle scritte del P.I. relative all'estensione delle *fasce di rispetto stradali*, si considerano prevalenti quelle scritte, nel rispetto in ogni caso delle dimensioni minime di rispetto indicate dalle leggi vigenti in materia.

Per le fasce di rispetto di cui al presente articolo, in caso di difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di P.I. e nei Piani Urbanistici Attuativi convenzionati o nei permessi di costruire in genere già autorizzati prima dell'adozione del presente P.I., è fatto salvo quanto previsto negli ultimi casi, ovvero nei Piani Urbanistici Attuativi convenzionati o nei permessi di costruire in genere già autorizzati prima dell'adozione del presente P.I..

La distanza minima va misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta dal confine stradale.

Il P.I. incentiva nella fasce di rispetto, anche mediante apposito studio, la mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

All'interno del centro abitato e delle zone previste edificabili o trasformabili, i progetti pubblici o privati devono porsi l'obiettivo di arricchire le pertinenze stradali con alberature d'alto fusto. In particolare occorre attenersi ai seguenti indirizzi:

- in tutte le nuove strade di progetto va prevista l'alberatura con piante di alto fusto. Vanno conservate le caratteristiche di tutti i viali alberati esistenti;
- nelle strade senza alberi vanno progettate alberate stradali (pubbliche o private).

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse, purché ricadano nelle medesime Z.T.O..

È fatto salvo quanto previsto dall'art.15.7 di cui alle presenti Norme, relativamente alle fasce di rispetto stradali in zona agricola.

Art. 41 - Elettrodotti/fasce di rispetto

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti.

La costruzione di fabbricati in prossimità di elettrodotti deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi e, in particolare, deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici, di seguito specificata:

- D.M. 449 del 21 marzo 1988 [in S.O. alla G.U. n. 79 del 5.4.1988] e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 [in G.U. n. 55 del 7.3.2001], legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, e relativo decreto attuativo emanato con D.P.C.M. 8 luglio 2003 [in G.U. n. 200 del 29.8.2003], recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50HZ) generati dagli elettrodotti.

Per quanto attiene alla legge 36/2001 ed al relativo decreto attuativo, nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 microtesla, previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

Ai sensi del D.Lgs n. 81 del 9 aprile 2008 - art. 83 Lavori in prossimità di parti attive non possono essere eseguiti lavori in prossimità di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette, o che per circostanze particolari si debbano ritenere non sufficientemente protette, e comunque a distanze inferiori ai limiti di cui alla tabella 1 dell'allegato IX (5 metri per linee A.T. fino a 132 kV, 7 metri per 220 kV e 380 kV), salvo che vengano adottate disposizioni organizzative e procedurali idonee a proteggere i lavoratori dai conseguenti rischi.

La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L.36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente e al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05.07.2008).

In particolare gli Enti e/o le Società concessionarie nella realizzazione di nuovi elettrodotti da realizzarsi preferenzialmente interrati o comunque secondo modalità il meno impattanti possibile, valutano il riuso dei tracciati e/o dei tralicci esistenti prevedendo anche la demolizione di quelli non idonei e il ripristino dei luoghi.

Nelle aree soggette a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e successive modificazioni, e nei sistemi agricoli di rilevante interesse paesistico – ambientale di cui agli artt. 21, 22 e 23 delle presenti norme e nell'ambito di particolare valore vegetazionale di Monte Faio e Monte Lupia di cui all'art. 15.3 delle NT di PAT e individuati dal PAT nella Tav. 2, le linee elettriche dovranno essere di massima interrate.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, in relazione a quanto espresso dalla legislazione vigente in materia, senza comportare variante al PAT.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del P.A.T.I. e del P.I. relativamente al tracciato degli elettrodotti e delle relative fasce di rispetto, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

Le superfici soggette al vincolo mantengono la destinazione di zona stabilita dal presente P.I.; tali superfici sono sempre utilizzabili ai fini del computo di edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri stabiliti per ciascuna zona.

Art. 42 - Cimiteri - Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.

All'interno delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui al R.D. 1265/34 e successive modifiche e integrazioni.

L'ampliamento dei cimiteri esistenti può interessare la zona agricola nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto consentito dalla L. 166/2002 e l'ampliamento per motivi igienico sanitari del 15% del volume esistente fino ad un massimo di mc. 100,00.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente naturale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

Non sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni e edificazioni in genere, salvo le opere relative ai cimiteri e relativi servizi, i parcheggi e le attrezzature di interesse comune, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 166/2002.

È ammessa a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori.

Le aree comprese nelle *fasce di rispetto cimiteriale* sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse, purché ricadano nelle medesime Z.T.O.

Art. 43 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il P.I., in recepimento al P.A.T. ed in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della Legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al Decreto Legislativo 1 Agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- a) escludere l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) escludere l'installazione degli impianti su aree vincolate a sede stradale, parcheggio, verde pubblico, l'istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse architettonico, tipologico e ambientale, verificando: che preventivamente alla attivazione degli impianti, sia verificato il rispetto dei valori di emissione stabiliti come sigla di legge; tale soglia è intesa come sommatoria complessiva dei livelli di emissione risultanti dal contemporaneo funzionamento degli impianti esistenti e previsti;
- c) escludere l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- d) escludere, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- e) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli

impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;

- f) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- g) escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- h) privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti.

Con eventuale apposito P.I. si provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni.

La costruzione di tali impianti richiede il rilascio di apposito titolo abilitativo edilizio.

Devono distare almeno m 100 dalle residenze in proiezione orizzontale e da attrezzature destinate alla permanenza delle persone.

Non possono essere installati in Z.T.O. "A", "B", "C", "E" ed "F1", "F2", "F3".

L'installazione degli impianti di telefonia mobile deve fare riferimento alla normativa vigente in materia.

Nelle more di approvazione di apposito P.I., la localizzazione di nuove sorgenti della telefonia cellulare ed di impianti di comunicazione elettronica o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Art. 44 - Allevamenti zootecnici intensivi – fasce di rispetto

Il PAT individua gli "allevamenti zootecnici intensivi". Rispetto a tali attrezzature si applicano le disposizioni di cui alla DGR n.3178/2004 (Atti d'Indirizzo ai sensi dell'art.50 della LR 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, modificata con DGR n.168/2007, con DGR n.3650/2008 e con DGR n.329/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I. e la fascia di rispetto, può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.I..

E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 15.13, 27 e 29 delle presenti norme.

Il P.I. individua tre tipi di fasce di rispetto:

- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade;
- b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
- c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008*). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio " e successive modifiche ed integrazioni).

Si precisa inoltre che è consentita l'edificazione nei casi previsti dal Deliberazione della Giunta Regionale n. 3178 del 08 ottobre 2004 Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Approvazione, Punto 5, comma 9 *"In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché quelli nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico o un insediamento residenziale"*.

Prescrizioni e Vincoli

- Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006, recepite dalla Regione del Veneto con DGR n. 2495/2006; DGR n. 439/2007; DGR n. 2217/2008 e smi.
- In caso di nuova edificazione o ampliamenti di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale, ciò al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica.

TITOLO XI° VINCOLI

Il presente P.I. indica nella Tavole i vincoli presenti nel territorio comunale in recepimento alla Tav. 1 del PAT.

I vincoli e le disposizioni della pianificazione territoriale sovraordinata sono elementi non modificabili dal livello comunale in quanto imposti per legge o derivanti da disposizioni regionali o provinciali la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T.; ove i livelli sovraordinati non consentano al P.A.T. e al PI di dettare norme integrative, o nel caso che comunque il P.A.T. o il PI non ritengano di provvedervi, le norme vigenti per ogni tipo di vincolo sono quelle imposte dal provvedimento stesso che instaura il vincolo.

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore, rappresentati nella Tav. 1 di PAT e recepiti nelle Tavole del PI, sono quelli di cui ai successivi articoli.

Art. 45 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua

Ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 142 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

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

Art. 46 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone boscate

Ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 142 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell' art. 15 della L.R. 52/78.

Gli ambiti di cui al presente articolo sono assoggettati per il loro interesse paesaggistico alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione tipica dei luoghi.

Qualora si delinei la necessità di trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco ai sensi dell'art. 14 della LR 19.09.1978 n. 52, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i. Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti nel P.I. con le funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.

L'attività edilizia e urbanistica è subordinata, ove presente il bosco e meglio indicato dalle Tavole PI come *Aree boschive o destinate a rimboschimento* di cui all'art. 24 delle presenti norme, oltre che al rispetto delle norme del PI al benessere preventivo delle Autorità competenti per la tutela del vincolo paesaggistico.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere:

corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al

fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica;

corredati da uno specifico studio agronomico - forestale da parte di un tecnico abilitato che definisca il reale stato naturalistico di foresta e bosco presente, da subordinare al benessere preventivo dell'Autorità competente quale il Corpo Forestale dello Stato.

Mediante apposita Variante al P.I., l'Amministrazione comunale valuta l'opportunità di redigere uno studio specifico forestale da parte di un tecnico abilitato sul reale stato naturalistico di boschi e foreste presente, al fine di verificare, aggiornare e ridefinire gli ambiti indicati dalle Tavole di P.I. del vincolo e come *Aree boschive o destinate a rimboschimento* di cui all'art. 24 delle presenti norme.

Art. 47 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D.L. 30.12.23,n. 3267

Ambiti vincolati ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e successive modificazioni e individuati dal P.T.R.C. di cui allo stesso art. 7, di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Per le modalità di intervento sui terreni inclusi nelle aree soggette a vincolo idrogeologico forestale si demanda alla legislazione vigente citata, nonché agli uffici periferici competenti in materia forestale, Servizio Forestale Regionale di Vicenza.

Per gli interventi in genere che prevedono movimentazione di terreno ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo devono essere predisposte da tecnici abilitati delle valutazioni puntuali sul rischio di dissesto idrogeologico.

Con apposita variante al PI si potrà provvedere a verificare le zone di vincolo idrogeologico – forestale integrando le previsioni del PAT recepite dal PI sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio. Tale aggiornamento e verifica andrà effettuata facendo riferimento alla documentazione allegata agli atti amministrativi di imposizione del vincolo emanati nel corso del tempo ai sensi del RD 3267/1923 e della LR 52/78, conservati questi presso gli archivi del Servizio Forestale Regionale di Vicenza.

In caso di difformità tra l'indicazione grafica riportata nelle Tavole e quella dell'atto di imposizione del vincolo, si considera corretta e prevalente quella dell'imposizione del vincolo.

Art. 47.1 - Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 di destinazione Agro – Silvo – Pastorale – Usi civici

In relazione alla presenza di terreni di uso civico soggetti quindi al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della L.R. 22.07.1994, n. 31 e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. h), del D. Lgs. 42/04., il PI recepisce nelle Tavole quanto indicato dal PAT nella Tavola 1 – *Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale* che indica tali terreni. Per il Comune di Grancona è infatti presente un Decreto Commissariale n. 40 del 30.11.1962 che indica la presenza di terreni da assoggettare alla normativa degli usi civici (L. 1766/1927).

Con apposita Variante al PI è possibile verificare e aggiornare le aree di cui al presente articolo sulla base della situazione di fatto documentata.

I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

Qualora si delinei la necessità di trasformazione di terreni che risultano soggetti ad uso civico, tale trasformazione sarà subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa regionale in materia di usi civici, legge regionale 22 luglio 1994, n. 31.

Art. 48 - Vincolo sismico – Zona 3

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni e per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67 del 03.12.2003.

E' fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. 22 gennaio 2008 n. 71 che prende atto dei nuovi criteri di classificazione sismica in base alla O.P.C.M. 3519/2006 e introduce disposizioni sulla modalità di calcolo di progetti.

Art. 49 - Siti archeologici

Il PI indica nella tavole di PI il sito archeologico in recepimento alla tavola 1 del PAT e al P.A.M.O.B. che a sua volta lo ha indicato secondo i contenuti della "Carta Archeologica del Veneto", pubblicata a cura della Regione Veneto.

Per il sito archeologico indicati dal presente piano si applica quanto previsto nelle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.

Con variante al PI, su apposito studio del bene, si dovrà dettare specifiche prescrizioni per la conservazione e la valorizzazione del bene di cui al presente articolo. Favorisce, inoltre, la salvaguardia delle aree circostanti per recuperare tutti quegli elementi, eventualmente presenti, propri della tradizione rurale e del contesto naturalistico e ambientale.

Con variante al PI, su apposito studio del bene, si dovrà recepire gli eventuali studi di censimento, catalogazione dei beni di cui al presente redatti dalla Provincia in collaborazione con la Soprintendenza Archeologica e con lo stesso Comune, anche modificando o integrando quanto riportato negli elaborati grafici del PAMOB.

E' vietato alterare e manomettere con scavi ed altro il sito archeologico nonché asportare i reperti di interesse storico-archeologico e documentale presenti.

E' vietata l'installazione di manufatti e infrastrutture aeree nel sito archeologico e nelle immediate adiacenze.

Per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/2006, artt. 95 e 96.

Art. 50 - Area soggetta a tutela per le bellezze naturali

Area di particolare pregio ambientale e paesaggistico recepita dal vecchio P.R.G..

Ogni attività edilizia è soggetta alla procedura prevista dal D.Lgs. 42/2004.

La potenzialità edificatoria delle aree comprese nella zona di tutela è quella prevista dalla L.R. 11/2004 per le zone agricole e le costruzioni dovranno rispettare gli indirizzi tipologici costruttivi previsti per le aree agricole di cui all'art. 15 delle presenti norme.

TITOLO XII° RETE NATURA 2000**Art. 51 - Sito di importanza comunitaria – IT3220037 Colli Berici**

Ambito territoriale designato come Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), denominato IT 3220037 Colli Berici, facente parte del sistema di aree *Rete Natura 2000* istituito dal Consiglio dei Ministri dell'Unione Europea, con la Direttiva 92/43/CEE "Habitat", ai fini di promuovere la tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio degli Stati membri.

A sostegno delle norme del PAMOB in esso contenute il Comune promuove e incentiva, azioni gestionali all'interno del SIC e nelle zone limitrofe, in particolare:

- ricerche scientifiche e acquisizioni di dati e informazioni costantemente aggiornate (perimetrazione di dettaglio degli habitat di interesse comunitario e degli habitat di specie; acquisizione dati sulla vegetazione, la flora e sui popolamenti faunistici);
- valutazioni preventive delle capacità di carico e dello stato di salute e di capacità di sopportazione rispetto a specifiche modalità d'uso del territorio (agricoltura, urbanizzazione, allevamento, attività estrattive, captazioni idriche, turismo, ecc.);
- realizzazione di piani e programmi di gestione per l'agricoltura, per le opere di captazione idrica, per le attività legate alla pastorizia e alla forestazione;
- incentivazioni, accordi, contratti ecc. per controllare–indirizzare le modalità d'uso del biotopo;
- regolamenti per la disciplina e il controllo di determinate attività e per gli indirizzi operativi;
- acquisizione pubblica di aree;
- rilascio di licenze per la gestione di servizi.

Il Comune, recependo la normativa Comunitaria (92/43/CEE), configura i seguenti obiettivi gestionali:

- 1) gestione integrata delle attività umane e degli ambienti ove queste si esplicano;
- 2) conservazione e gestione integrata degli spazi rurali, delle superfici forestali, della fauna e della flora (in particolare degli habitat e delle specie di interesse comunitario);
- 3) mantenimento della diversità del paesaggio (eterogeneità paesaggistica) e della sua connettività.

Il Comune promuove le seguenti linee gestionali specifiche per il sito in esame da sviluppare ulteriormente in sede di PI:

- 1) predisposizione di misure di regolamentazione degli accessi e dei flussi turistici e delle attività di fruizione, fondati sulle caratteristiche di vulnerabilità degli habitat;
- 2) predisposizione di interventi boschivi da realizzare secondo criteri selvicolturali di tipo naturalistico; predisposizione di interventi di ceduzione al fine di favorire il rinnovamento del bosco; mantenimento di radure, al fine di favorire la diversità ambientale anche in relazione alle esigenze della fauna; mantenimento di alberi vetusti, in grado di ospitare sia vertebrati che invertebrati;
- 3) approntamento di programmi di monitoraggio e lotta alle specie esotiche invasive;

- 4) riduzione della frammentazione del paesaggio e incremento della sua connettività (soprattutto nelle aree vallive intensamente coltivate);
- 5) predisposizione di piani di indirizzo e di linee guida per il ripristino naturalistico delle cave dismesse;
- 6) incentivazione delle pratiche agronomiche tradizionali (sfalcio periodico delle praterie magre da fieno) essenziali per la gestione e la conservazione delle formazioni erbacee seminaturali (*Festuco-Brometea*) anche al fine di bloccarne la colonizzazione da parte delle essenze arboreo-arbustive.

Il SIC IT 3220037 Colli Berici è individuato ai sensi della DGR n. 1180/2006 e, al fine della tutela e conservazione dell'habitat naturale e della flora e della fauna presenti, è soggetto alla Direttiva 92/43/CEE, recepita dal DPR 357/1997, e alla D.G.R. n. 3173/2006 citate.

I piani, i progetti o gli interventi ricadenti, completamente o in parte, nell'ambito di SIC o esterni allo stesso ma in grado di comportare incidenze significative negative su di esso, i quali, per la loro intrinseca natura possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente ad altri, significativamente incidenti sul SIC, sono soggetti alle disposizioni relative all'obbligatorietà della presentazione del documento di valutazione di incidenza di cui alla D.G.R. 3173/2006.

In ogni caso in tali piani, progetti o interventi devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario che hanno determinato l'individuazione dell'area come SIC, con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.

Per gli interventi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo valgono le seguenti disposizioni:

- 1) per gli ambiti indicati dal PAT nella Tav. 4 come *edificazione diffusa* e meglio recepiti e aggiornati dal PI come *nuclei rurali* presenti all'interno dell'area SIC è fatto salvo quanto disposto dall'art. 16 delle presenti norme, in particolare sono consentiti interventi di riqualificazione e recupero delle preesistenze e limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, nel rispetto del dimensionamento dell'ATO di appartenenza. Tale nuova edificazione potrà essere individuata esclusivamente all'interno dei perimetri dei nuclei edilizi rurali che saranno individuati e meglio precisati dal PI, escludendo l'espansione verso il territorio rurale adiacente e non ricadendo in aree occupate da habitat e/o habitat di specie di interesse comunitario.

Per la previsione degli interventi di cui sopra:

- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera di completamento realizzata;
 - nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.
- 2) per gli interventi in aree non interessate dagli ambiti di *edificazione diffusa* di PAT e meglio recepiti e aggiornati dal PI come *nuclei rurali*, è fatto salvo quanto disposto dall'art. 16.1 di PAT, se ricadenti in area non idonea, e, negli altri casi, dall'art. 15 *Zone agricole* delle presenti norme. In ogni caso per tali interventi:

- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera di completamento realizzata;
- nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.

3) per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie vale quanto disposto dall'art. 22.4 delle norme del PAT.

Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno valutare l'impatto ambientale a salvaguardia degli edifici di interesse storico-ambientale e della vegetazione di interesse paesaggistico presenti.

Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) dovranno essere verificati i Piani di classificazione acustica in relazione ai futuri orientamenti e sviluppi urbanistici;
- b) si dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT stesso in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale;
- c) relativamente al SIC IT3220037 "Colli Berici" si dovrà ottemperare alle seguenti prescrizioni:
 - la progettazione degli interventi operativi di trasformabilità indicati dal PI all'interno del perimetro delle aree della rete Natura contenga la relazione di valutazione d'incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o eventuali alternative proposte;
 - sia 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 al sito protetto;
 - prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
 - durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
 - durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
 - l'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
 - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive;

- il divieto di spargere liquami zootecnici e fanghi nella fascia di almeno 10 metri dal bordo esterno di cavità carsiche, di grotte e cave;
- il divieto, di chiusura totale o parziale degli ingressi delle grotte e cavità carsiche, di alternazione morfologica interna ed esterna, di discarica e l'abbandono di rifiuti;
- la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

Si prescrive:

- che i tempi di esecuzione dei lavori siano brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti floro-faunistiche presenti;
- il divieto, lungo i corridoi ecologici indicati in cartografia del PAT, di asportare specie erbacee ed arboree che servono da alimentazione per gli animali;
- sia eseguita l'informazione e la formazione del personale operante sulle emergenze ambientali e naturalistiche dell'area di cantiere, così da evitare il verificarsi di comportamenti impattanti.

TITOLO XIII° PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Il PI indica, in recepimento alla Tav. 1 del PAT gli elementi della pianificazione di livello superiore.

Art. 52 - Ambiti naturalistici di livello regionale

Ambito individuato dal P.T.R.C. vigente che costituisce zona ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico. per il quale deve essere applicata la disciplina più restrittiva tra le norme di cui all'art. 19 del P.T.R.C. vigente e agli artt. 11, 24, 25, 26 del nuovo P.T.R.C. adottato, fintantoché questo ultimo non sarà approvato; dopo la sua approvazione sarà fatto salvo quanto previsto dal nuovo P.T.R.C.

L'ambito di cui al presente articolo è assoggettato alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui alla disciplina più restrittiva tra l'art. 19 del P.T.R.C. vigente e gli artt. 11, 24, 25, 26 del nuovo PTRC adottato, fintantoché questo ultimo non sarà approvato; dopo la sua approvazione sarà fatto salvo quanto previsto dal nuovo P.T.R.C.

Art. 53 - Piano di Area Monti Berici vigente

Tutto il territorio comunale di Grancona fa parte del Piano di Area Monti Berici approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale N. 31 del 09 luglio 2008.

Il territorio comunale di Grancona è assoggettato alle direttive e prescrizioni e vincoli di cui al Piano di Area Monti Berici.

Art. 54 - Icone di paesaggio e giardini tematici (P.A.MO.B.)

Il territorio comunale di Grancona fa parte del Piano di Area Monti Berici – P.A.M.O.B. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 09 luglio 2008. Tale Piano indica nel territorio comunale di Grancona tre Icone di paesaggio e giardini tematici quali ambiti di elevato valore paesaggistico o architettonico-monumentale da tutela e salvaguardare, quali in particolare:

- n. 2 Parco naturalistico del castello dei vescovi di Vicenza;
- n. 4 Giardino degli ulivi di Grancona;
- n. 14 Oratorio di San Gaudenzio – S. Apollonia)

Gli ambiti di cui al presente articolo sono assoggettati alle direttive e prescrizioni e vincoli di cui al Piano di Area Monti Berici in particolare dall'art. 22 delle NdiA.

Art. 55 - Aree di rilevante interesse naturalistico - ambientale (P.A.MO.B.)

Il territorio comunale di Grancona fa parte del Piano di Area Monti Berici – P.A.M.O.B. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale N. 31 del 09 luglio 2008.

Tale Piano indica nel territorio comunale di Grancona delle Aree di rilevante interesse paesistico – ambientale quali ambiti caratterizzati da particolari valenze ambientali o naturalistiche, da visuali panoramiche e da contesti agricoli di valore testimoniale, quali in particolare:

- n. 5 Ambienti storicamente caratterizzati dalla presenza dei mulini;
- n. 6 Quadro di Brendola – Grancona.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Gli ambiti di cui al presente articolo sono assoggettati alle direttive e prescrizioni e vincoli di cui al Piano di Area Monti Berici in particolare dall'art. 21 delle NdiA.

TITOLO XIV° ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 56 - Modalità di attuazione del P.I.

Il P.I. si attua in genere a mezzo di interventi urbanistici attuativi (P.U.A.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.). Quando è necessaria la formazione di un Piano urbanistico attuativo, prima della sua adozione sono consentiti solo interventi su edifici esistenti di cui all'art. 31 della L. 457/78 così come integrato dall'articolo 3 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.

Con il titolo abilitativo ad edificare il responsabile o il dirigente dell'area tecnica può, sentito il parere della Commissione Edilizia, nei casi previsti, dettare particolari prescrizioni tipologiche ed estetiche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio esistente.

Il Piano degli Interventi si attua mediante:

a) Piani urbanistici attuativi

Il piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004.

Il piano urbanistico attuativo definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

1. del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
2. del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
3. del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
4. del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
5. del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
6. del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è il piano di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche

attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

- b) Permessi a costruire
- c) Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)
- d) Denuncia di inizio attività (DIA) e (super-DIA)
- e) Approvazioni di progetti di opere pubbliche
- f) Comparti Urbanistici come definiti dall'art. 21 della L.R. 11/2004
- g) Interventi edilizi diretti.

Il progetto di Piano Particolareggiato o di Piano di recupero pubblico, può essere proposto al Comune anche da soggetti privati: il Comune, può farlo proprio, dopo le necessarie verifiche ed eventuali modificazioni, e approvarlo come Piano urbanistico di iniziativa pubblica.

Art. 57 - Piani urbanistici attuativi

Art. 57.1 - Contenuti ed elaborati

I contenuti dei piani urbanistici attuativi sono definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

I Piani urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Il rapporto tra il P.I. e i Piani urbanistici attuativi è così definito:

- a) Nel calcolo degli abitanti teorici vanno attribuiti mc. 280 ad ogni abitante calcolati sulla volumetria totale.
- b) Le aree per l'urbanizzazione primaria devono essere dimensionate in relazione alla capacità insediativa teorica complessiva, relativa al volume da mantenere ed a quello di nuova previsione.
- c) Rispetto al P.I., il P.U.A. può prevedere, previa approvazione Consigliare, precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Le modifiche di cui alla presente lett. c. non costituiscono variante al P.I..
- d) I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - a. la densità massima territoriale o fondiaria;
 - b. l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - c. l'altezza massima degli edifici;
 - d. la lunghezza massima delle fronti.
- e) Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui alla presente lett. d. costituiscono variante al P.I..

- f) Qualora all'interno delle Z.T.O. di tipo B, C e D vengano previsti interventi di tipo "commerciale" e "direzionale" le aree per l'urbanizzazione primaria dovranno essere integrate fino alla concorrenza delle superfici primarie prevista per queste attività con stipula di convenzione urbanistica che assicuri l'utilizzo pubblico delle aree.

All'interno delle singole zone omogenee del P.I. il Comune potrà, con delibera consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere un piano attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli.

I piani urbanistici attuativi possono precisare e ridefinire le soluzioni urbanistiche rappresentate all'interno delle singole zone nelle planimetrie in scala 1:2000, che vanno intese come indicazione dei criteri da seguire nella progettazione attuativa, a condizione che non venga diminuita la superficie di spazi pubblici indicata in grafia.

Il P.U.A., ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, in funzione degli specifici contenuti è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a. estratto delle tavole del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b. cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c. planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d. verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e. vincoli gravanti sull'area;
- f. estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g. progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h. l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i. elaborati grafici delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j. relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k. norme di attuazione;
- l. prontuario per la mitigazione ambientale;
- m. convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- n. capitolato e il preventivo sommario di spesa.

Par.57.1.1 - Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.

Il Piano Particolareggiato è formato dagli elaborati di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i. ed è approvato con la procedura di cui all'art. 20 della stessa legge.

Par.57.1.2 - Individuazione delle Zone di recupero e Piani di Recupero

Nell'ambito dello strumento urbanistico generale sono individuate come zone di recupero quelle in cui per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Altre zone di recupero possono venire individuate con variante al PI ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 o modificate nel perimetro con il procedimento previsto dall'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

I piani di recupero di iniziativa pubblica sono approvati con la procedura prevista all'art. 20 della L.R. 11/2004, e sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio dal Comune nei casi previsti dall'art. 28 comma 5 della legge 457 del 05/08/1978.

I piani di recupero di iniziativa privata possono essere redatti e presentati dagli aventi titoli che rispettino i parametri di cui al comma 6 dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Par.57.1.3 - Piani di Lottizzazione e norme per la loro redazione

I piani di lottizzazione sono obbligatori per le zone destinate a nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

I piani di Lottizzazione debbono organicamente inquadrarsi nel disegno del Piano degli Interventi, verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano suddetto.

Nelle zone soggette ad obbligatoria formazione del P.D.L., i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19 L.R. 11/2004 possono proporre un Piano di Lottizzazione anche con previsioni planivolumetriche estese all'ambito di intervento determinato dal Consiglio Comunale.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica e dell'art. 19 della L.R. 11/2004, devono prevedere:

- una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.I.;
- una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente;
- gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione: la larghezza della carreggiata in ogni caso dovrà raggiungere il valore minimo di ml 6,50 per le zone residenziali e ml 8,00 per le zone produttive.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 13,00 per zone residenziali e ml 16,00 per le zone produttive.

Le strade a fondo cieco a servizio di non più di tre lotti sono da considerarsi private.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'applicazione delle presenti norme.

Salvo cause di forza maggiore, i passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml 2,00; devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla vigente legislazione devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.I.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella relativa convenzione.

Par.57.1.4 - Altri Piani Urbanistici Attuativi

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

Par.57.1.5 - Comparto urbanistico

La normativa del comparto è regolata all'art. 21 della L.R. 11/2004 ed a cui si rimanda.

Art. 57.2 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A.

Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, il P.U.A. è adottato dalla giunta comunale e approvato dal consiglio comunale. Qualora il P.U.A. sia di iniziativa privata la giunta comunale, entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il P.U.A. oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

Trascorso il termine di cui al comma 1, può essere richiesta all'Ente sovraordinato responsabile, con le modalità di cui all'articolo 30, comma 6, della L.R. 11/2004 la nomina di un commissario ad acta che assuma i conseguenti provvedimenti.

Entro cinque giorni dall'adozione il P.U.A. è depositato presso la segreteria del Comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

Entro trenta giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, il consiglio comunale approva il P.U.A. decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

Il P.U.A. approvato è depositato presso la segreteria del Comune ed il relativo deposito, nel caso di P.U.A. di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal P.U.A. stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro trenta giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.

I P.U.A. di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il P.U.A. approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del P.U.A., l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione

costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21 della L.R. 11/2004.

Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'articolo 7 della L.R. 11/2004.

Il P.U.A. entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

Il P.U.A. ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo 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 nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A., lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A. è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

L'approvazione del P.U.A. comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Le varianti al P.U.A. sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.

Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del P.U.A. secondo i parametri definiti dal P.I..

Art. 58 - Progetti di coordinamento urbanistico – Progettazione unitaria – Unità minima di intervento

Art. 58.1 - Progetti di coordinamento urbanistico

I progetti di coordinamento urbanistico:

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

Il progetto di coordinamento urbanistico individua gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti del P.U.A.

Art. 58.2 - Progettazione unitaria

L'ambito di progettazione unitaria può essere definito nelle tavole del P.I. o dall'Ufficio Tecnico che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.

L'ambito di progettazione unitaria indica la possibilità per una e una sola volta dell'intervento di P.I.; l'ufficio tecnico precisa gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.

La Progettazione unitaria riguarda il perimetro di aree e/o edifici appartenenti anche a più proprietari, o aventi titolo ad edificare, e costituenti un organismo edilizio e/o urbanistico sul quale è necessaria una progettazione unitaria.

Per l'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia di tali zone dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza di permesso di costruire.

Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali (unità minime d'intervento, singoli lotti, ecc.) ma sempre in aderenza col progetto generale.

Art. 58.3 - Unità Minima di Intervento

L'Unità Minima di Intervento è relativa all'area all'interno della quale si può utilizzare il volume concesso; dovrà essere presentato uno studio generale dell'area in oggetto, che preveda la distribuzione delle aree a verde e viabilità interna e l'inserimento dei nuovi volumi anche in relazione ai ad eventuali volumi esistenti.

Art. 59 - Interventi di qualificazione dell'ambiente costruito; zone oggetto di ristrutturazione urbanistica.

Nelle zone soggette a ristrutturazione urbanistica, nelle zone del centro storico e nelle aree di cui alla schedatura dei beni ambientali, gli interventi devono essere volti alla riqualificazione dell'edificato nel rispetto dei valori ambientali del contesto.

Pertanto gli interventi di ristrutturazione, di ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione devono accordarsi al contesto edificato in cui risultano inseriti.

Gli interventi edilizi previsti nelle zone di cui al presente articolo sono definiti all'art.34.3 delle presenti norme.

L'involucro edilizio deve rispettare la stereometria, la composizione formetrica, i tipi di finitura nei punti seguenti specificati.

Gli interventi di ristrutturazione devono condurre l'edificio alle caratteristiche consentite eliminando gli elementi architettonici incongruenti.

Ogni intervento edilizio per gli edifici del presente articolo, deve comprendere i limiti di minima unità di intervento coincidente con l'intera compagine strutturale dell'immobile.

Qualora l'intervento riguardi una porzione di un organismo complesso, dovrà essere presentato il progetto generale di tutto l'organismo, con la indicazione dello stralcio funzionale.

Per le zone oggetto di ristrutturazione urbanistica di Piazza G. Marconi e Piazza Roma, deve essere approntato apposito piano urbanistico attuativo.

Per la zona di Piazza Roma deve essere di norma seguito lo schema organizzativo dell'Elaborato n.3.1 Allegato alle N.T.O. "Ristrutturazione urbanistica Piazza Roma" con l'avvertenza che:

- l'indice territoriale della zona è pari a 1,2 mc/mq;
- l'altezza massima dei fabbricati non può essere maggiore di 10,50 ml;
- l'edificio perimetrato con colore rosso nella planimetria suddetta deve essere tutelato (sono consentite la manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro);
- non è di conseguenza consentito l'ampliamento e l'area libera deve essere adeguatamente sistemata.

È fatto salvo quanto previsto nella specifica schedatura dello stato di fatto e di progetto redatta in sede della Variante n.3 di P.I. che integra l'Elaborato n.3.1 suddetto.

Per la zona di Piazza Marconi deve essere seguito lo schema organizzativo previsto dal piano particolareggiato, gli ampliamenti consentiti sono in ogni caso quelli previsti dalla suddetta planimetria e che l'altezza massima dei fabbricati non può essere superiore a ml 10,50.

TITOLO XV° DISPOSIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ

Art. 60 - Indici urbanistici

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di P.I. vengono definiti i seguenti elementi geometrici e indici urbanistici.

Art. 60.1 - Elementi Geometrici e Indici Urbanistici

Par.60.1.1 - Superficie territoriale (S.T.)

È l'area ricadente in una stessa zona omogenea delimitata dal perimetro del Piano urbanistico attuativo e comprensiva delle superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

Par.60.1.2 - Superficie Fondiaria (S.F.)

È la superficie reale del lotto interessato da intervento edilizio diretto. La S.F. va misurata in proiezione orizzontale al netto delle opere varie (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti o previste dal P.I..

Par.60.1.3 - Superficie Coperta (S.C.)

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Non concorrono gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, scale prive di copertura e gli sporti dei tetti privi di sostegni verticali. Gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50 costituiscono superficie coperta. Ai fini del computo della superficie coperta non vanno considerate le costruzioni interrato, le serre stagionali, le piscine, i pergolati, le pompeiane, i gazebo, gli impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità.

Par.60.1.4 - Indice di edificabilità Territoriale (I.T.)

È il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

Par.60.1.5 - Indice di edificabilità Fondiaria (I.F.)

È il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

Par.60.1.6 - Rapporto di Copertura Territoriale (R.C.T.)

È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

Par.60.1.7 - Rapporto di Copertura Fondiaria (R.C.F.)

È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

Par.60.1.8 - Lotto Edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa le eventuali zone di rispetto e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche, esistenti o previste dal P.I..

Par.60.1.9 - Area inedificabile

In questa zona sono consentiti solamente gli interventi su edifici esistenti come definiti dall'art. 31 della L. 457/78 e s.m.i.. Le aree così identificate sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

Art. 60.2 - Indici Territoriali

Gli indici territoriali si applicano solo in sede di Piano urbanistico attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto, si applicano gli indici fondiari; l'applicazione dei primi esclude l'applicazione dei secondi.

Art. 60.3 - Densità Edilizia Massima

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita.

La presente disposizione non si applica nei casi di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

Art. 61 - Superficie Fondiaria Vincolata

Dall'entrata in vigore vecchio PRG ogni volume edilizio determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Il permesso a costruire determina un vincolo automatico di non edificazione della superficie fondiaria corrispondente al volume concesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del vecchio PRG la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte, già di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici di zona.

Per tali fabbricati la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La demolizione totale o parziale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del vecchio P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

A tale scopo nei relativi atti di compravendita, deve risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

Art. 62 - Definizione dei parametri e degli elementi stereometrici**Art. 62.1 - Parametri edilizia residenziale****Par.62.1.1 - Edifici costruiti in data antecedente il D.M. 05.07.1975**

Altezze interne dei locali ad uso abitativo: si rispettano le altezze preesistenti nei casi in cui non vengono effettuati interventi che ne modifichino la destinazione d'uso. Nel caso l'altezza preesistente sia inferiore a mt. 2,70 occorrerà dare evidenza della sussistenza di documentati motivi tecnico urbanistici architettonici.

Par.62.1.2 - Nuovi edifici residenziali

Altezze interne dei locali ad uso abitativo: m .2,70 come da D.M.05.07.1975.

Altezza media dei locali abitabili:

- 1) applicabile solo alle abitazioni unifamiliari singole, bifamiliari, a schiera: 2,70 m, con un minimo non inferiore a 2,40 m;
- 2) applicabile solo nel caso di sottotetto esistente da recuperare ai fini abitativi L.R.06.04.1999 n.12.

Par.62.1.3 - Superficie finestrata apribile

Quando la finestratura si presenta con finestre scorrevoli sovrapponibili, la superficie utile, ai fini dell'aerazione, per il raggiungimento di 1/8 della superficie di calpestio, va computata come metà di quella illuminante.

Par.62.1.4 - Angolo cottura

Deve essere dotato di impianto aspirazione di fumi e vapori, con espulsione all'esterno nel rispetto delle norme tecniche UNI.

Par.62.1.5 - Taverna

Qualora non abbia i requisiti di un locale abitabile deve essere considerato come locale accessorio con altezza non inferiore a 2,40 m e rapporto areoilluminante pari a 1/10 della superficie di calpestio; inoltre il locale deve essere direttamente collegato con l'abitazione.

Art. 62.2 - Volume del Fabbricato

Definizione: è il volume del solido emergente dal terreno esclusi i volumi tecnici come definiti nelle presenti norme.

Non concorrono nei calcoli dei volumi: le gallerie di uso pubblico, le scale a giorno ed i percorsi pedonali coperti con larghezza non superiore a ml 2,00.

I porticati ad uso residenziale concorrono nel calcolo della volumetria.

Art. 62.3 - Volumi Tecnici

Ai fini dei calcoli dei volumi sono considerati tali quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, canne fumarie, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio.

Sono da considerare volumi tecnici il volume del sottotetto se non è agibile, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le caldaie di ventilazione, il vano scale di sopra delle linee di gronda e gli ascensori esterni. Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti ed i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Art. 62.4 - Sottotetti

Il sottotetto è la porzione di fabbricato compresa fra il soffitto dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

È consentito utilizzare ai fini residenziali i sottotetti e le soffitte esistenti alla data del 31/12/1998 anche in deroga ai parametri previsti dal R.E. per l'agibilità di detti locali. L'altezza media di detti locali non dovrà essere inferiore a ml. 2,50 con un minimo di ml. 1,80.

Per l'illuminazione e ventilazione dei sottotetti è consentita la realizzazione di lucernai o abbaini.

Art. 62.5 - Costruzioni Interrate

Sono da considerare tali le costruzioni o loro parti che non emergono dal livello del suolo purché la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm 100. Tali costruzioni non sono soggette al rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati, mentre devono rispettare la distanza prevista dalle strade. Nel caso di costruzioni che non emergano dal piano campagna, per la parte ad essa sovrastante deve essere ripristinato l'originario andamento del terreno.

Art. 62.6 - Altezza del Fabbricato

Definizione: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Art. 62.7 - Distacco tra i fabbricati

Definizione: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte come definite nella presente normativa.

Disciplina: valgono le disposizioni previste per le singole Z.T.O. nell'art. 9 del D.M. 2/04/1968 n. 1444.

Le distanze tra i fabbricati vanno osservate anche tra edifici dello stesso proprietario quando costituiscono fabbricati autonomi.

Si considera finestrata la parete interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

I Piani attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 D.M. 2/04/1968, distanze dai confini e tra fabbricati diverse da quelle previste dalle presenti norme per le singole Z.T.O.

È di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal codice civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini.

La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre i limiti di ingombro verticali dal fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.

L'esistenza di eventuali annessi rustici in zone residenziali, compresi i ricoveri per gli animali, non impone l'obbligo di particolari distanze per la costruzione di nuovi edifici qualora siano adottate soluzioni tecniche che escludano ogni pericolo di inconvenienti igienico - sanitari.

Nelle zone di espansione, tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico, sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 1/04/1968, salva la necessità di rispettare gli allineamenti esistenti.

Art. 62.8 - Distanze dai confini

Definizione: è la distanza minima intercorrente tra la superficie coperta ed i confini di proprietà. I limiti delle zone nelle quali sono previsti interventi edilizi pubblici vanno equiparate ai confini di proprietà.

Disciplina: la normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo, e per la realizzazione dei volumi tecnici.

Muri di contenimento: salvo il caso di murature necessarie per realizzare rampe di accesso a locali interrati che possono essere realizzate anche a confine, eventuali muri di contenimento possono essere realizzati a confine di proprietà solo se non superiori a cm 100, salvo quanto previsto dall'art. 9 – *Indicazioni progettuali per interventi in ZTO B e C.*

In ogni altro caso devono essere osservate le distanze dai confini.

Convenzioni: sono in genere ammesse distanze diverse dai confini di proprietà stabilite dalle presenti norme, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.

Art. 62.9 - Distanze dalle strade

Definizione: è la minima distanza, che intercorre tra ogni punto della superficie coperta e il ciglio della strada inteso come limite degli spazi pubblici o ad uso pubblico esistenti definito ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1/04/1968.

Disciplina: salve le particolari norme dettate per le varie Z.T.O., per le costruzioni all'interno delle zone edificabili di espansione devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- m 5,00 da strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 da strade di larghezza superiore a m 15,00.

Fuori dal perimetro delle zone edificabili nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico si applicano le distanze di cui al precedente paragrafo.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal vigente codice della strada.

Possono essere autorizzate distanze inferiori a quelle minime previste dal presente articolo quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti, in caso di ampliamenti, sopraelevazioni e non ne derivi danno alla circolazione.

Il cancello degli accessi carrai dovrà essere ubicato a una distanza minima di m 5,00 dal limite della carreggiata stradale; per le strade con carreggiata di larghezza non superiore a m 6,00 potrà essere consentito a filo della recinzione, se ad apertura automatica.

In sede di autorizzazione di apertura del passo carraio o di modifica degli esistenti, potrà essere imposto ogni eventuale accorgimento o modalità costruttiva al fine di garantire la sicurezza della viabilità, la tutela delle strutture pubbliche e l'omogeneità dell'intorno nella scelta dei materiali, nelle dimensioni e nelle finiture.

Art. 62.10 - Costruzioni pertinenziali

In eccezione agli indici di edificabilità ed alle distanze dai confini e dai fabbricati è consentita, ad esclusione delle zone A, la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità destinate a residenza stabile esistenti alla data di adozione del P.R.G. e che ne siano sprovviste. Tali costruzioni devono rispettare le distanze tra fabbricati dettate dal Codice Civile purché non compromettano la edificazione nei lotti confinanti e devono avere l'altezza interna media non superiore a m 2,20 e una superficie massima di 18 mq per unità abitativa per residenze contenenti non più di due unità abitative. Per unità condominiali superiori a due unità abitative è concessa una superficie di mq 12,50 per unità abitativa (posto macchina) da realizzarsi in un unico volume edilizio.

Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale ed in via prioritaria deve essere a tal fine recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto.

I locali già adibiti ad autorimessa non possono essere utilizzati ad altri usi se non viene contemporaneamente prevista la dotazione di altre autorimesse nel rispetto degli indici di edificabilità del P.R.G.

Nella Z.T.O. "A" è sempre ammessa, in conformità alle modalità di intervento previste per gli edifici, la costruzione di autorimesse garage interrati o in superficie, di servizio alla residenza, in applicazione della legge 122/89.

La costruzione di tali spazi è obbligatoria nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia totale.

Su autorimesse e garage va istituito un vincolo pertinenziale riferito agli alloggi ricavati nell'edificio principale.

Tutte le rimesse nella Z.T.O. "A" sono ammesse purché la realizzazione dell'accesso dagli spazi pubblici rientri nei seguenti casi:

- da un passo carraio esistente o realizzabile ex novo all'esterno degli edifici nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle recinzioni (muri in sasso, portali, cancellate);
- da androni esistenti;
- dalla progettazione specifica derivata dal S.U.A.

Nella realizzazione di autorimesse si deve tener conto della composizione architettonica dei giardini e degli elementi di arredo.

La progettazione delle autorimesse e delle eventuali rampe di accesso, quando ammesse, deve avvenire contestualmente alla progettazione degli spazi esterni. La sistemazione degli spazi di copertura di autorimesse interrato deve essere realizzata mediante sistemazione a verde.

Art. 62.11 - Piscine private

Si definiscono private le piscine di modeste dimensioni a servizio di abitazioni. Le dimensioni saranno valutate caso per caso con parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunque nel rispetto di una superficie massima di 50 mq.

È consentita la realizzazione di una sola piscina per complesso immobiliare per dovrà essere ricompresa nel scoperto di pertinenza esclusiva di edifici a destinazione residenziale o turistico-ricettiva, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, delle disposizioni in materia di rischio idraulico e dei caratteri architettonici ed ambientali. Non è consentito in ogni caso alterare i profili e l'andamento naturale del terreno.

Per le piscine deve essere prevista alimentazione preferibilmente mediante captazione dell'acqua da falda sotterranea. Il progetto pertanto deve essere corredato da relazione geologica di fattibilità, indicazione dei sistemi di depurazione e di smaltimento. Le dotazioni tecniche quali pompe, motori, filtri e quant'altro devono trovare collocazione in costruzioni esistenti o in vani completamente interrati.

In ogni caso, per la realizzazione di piscine ad uso privato valgono le seguenti condizioni:

- la forma della piscina deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza;
- la pavimentazione ai bordi dovrà essere delle dimensioni più contenute possibili;
- per la pavimentazione dei bordi dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, se presente, il cotto;
- per il rivestimento interno della vasca dovranno essere utilizzati tutta la gamma dei grigi e dei sabbia;
- nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

Gli scarichi non in pubblica fognatura devono essere autorizzati dall'ufficio comunale competente, previo parere dell'Ente competente.

Le piscine private scoperte non sono computabili come volume o superficie coperta.

Art. 63 - Poteri di deroga

Al dirigente è riconosciuto il potere di rilasciare titoli abilitativi edilizi in deroga a quanto previsto dalle presenti norme tecniche ed alle previsioni del P.I.; la deroga non può comportare Le distanze dalle strade devono comunque essere tali da evitare pericoli per la circolazione; le altezze e l'ubicazione non devono compromettere aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante.

Tale deroga è subordinata a deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

TITOLO XVI° TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 64 - Perequazione

La perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La perequazione urbanistica dovrà essere applicata a qualsiasi trasformazione urbanistica (riclassificazioni zone, riconoscimento credito edilizio, recupero/riconversione/ampliamento di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo di cui all'art. 17 delle presenti N.T.O., nuova edificazione in nucleo rurale di cui all'art. 16.1 e *Interventi su fabbricati esistenti* di cui all'art. 18 delle presenti norme e si attua attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere e/o la monetizzazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche.

Le aree trasferite al Demanio Comunale, qualora non già attrezzate/realizzate, e/o la monetizzazione, verranno impiegate:

- a) per realizzare servizi di uso pubblico;
- b) per realizzare opere pubbliche;
- c) per realizzare attrezzature di interesse generale;
- d) per realizzare Edilizia Residenziale Pubblica e/o convenzionata;
- e) per ricollocare volumetrie o attività produttive in zona impropria da trasferire;
- f) per assegnarle per la realizzazione di edilizia residenziale o quale indennizzo ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento;
- g) per reperire fondi, alienandole, da cui attingere per l'esecuzione di opere pubbliche inserendole nel libero mercato;
- h) per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.) anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

L'Amministrazione può concedere la monetizzazione delle aree individuate ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche.

L'amministrazione attua la perequazione attraverso:

- a) la metodologia di calcolo di valore perequazione di cui all'art. 64.1 delle presenti norme;
- b) le Schede di perequazione di cui all'art. 65 delle presenti N.T.O.;
- c) gli Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 e dell'art. 66 delle presenti N.T.O.;
- d) il Credito edilizio di cui all'art. 67 delle presenti N.T.O.;
- e) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 57 delle presenti N.T.O.;
- f) i Comparti Urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004.

Art. 64.1 - Metodologia calcolo Valore Perequazione

Il valore della perequazione urbanistica riconosciuto, quando questa venga monetizzata ai fini del realizzo di opere pubbliche, è un beneficio a seguito di trasformazione urbanistica ottenuto da **[Valore area trasformata ai fini I.C.I.] – [Valore area attuale (nel caso di area agricola si fa riferimento al VAM, mentre nel caso di area a destinazione diversa, residenziale, produttiva, ecc, si fa riferimento al valore dell'area ai fini I.C.I.)] x [Percentuale di perequazione assegnata]**.

Si specifica per il VAM, considerato che:

- la Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza stabilisce annualmente il VAM – Valore Agricolo Medio per tipo di coltura e per regione agraria;
- la regione agraria in cui ricade il Comune di Grancona è la n. 6 denominata Colli Berici;
- generalmente le aree interessate dagli interventi di trasformabilità del P.I. ricadono in aree a coltura seminativo;
- per brevità e semplicità di calcolo si prende come riferimento il VAM uguale per tutti gli interventi di trasformabilità del P.I.;

si considera per il calcolo della perequazione **il VAM di riferimento per il seminativo pari a 74.300,00 €/ha, ovvero pari a 7,43 €/mq.**

Il valore di perequazione viene calcolato secondo le seguenti classi di intervento:

1. **Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale da Z.T.O. agricola E a Z.T.O. C2 con obbligo di P.U.A.;**
2. **Trasformazione urbanistica in area residenziale da Z.T.O. C2/1 di espansione con obbligo di P.U.A. a Z.T.O. C1/1 di completamento (intervento diretto);**
3. **Trasformazione urbanistica in area residenziale da Z.T.O. C2/1 di espansione con obbligo di P.U.A. a Z.T.O. C1/1 di completamento (intervento diretto) per il caso particolare dell'accordo n. 9 "Chiodi-Ularetto";**
4. **Trasformazione urbanistica in area residenziale da Z.T.O. A nucleo storico a Z.T.O. C1/1 di completamento;**
5. **Trasformazione urbanistica da Z.T.O. E agricola a Z.T.O. F servizi;**
6. **Riconversione annesso rustico non più funzionale a funzioni residenziali e/o compatibili con la Z.T.O. E; ampliamento annesso rustico non più funzionale da riconvertire contiguo all'esistente, secondo i parametri fissati dall'art. 17 (valore applicato per la parte eccedente l'esistente); nuova possibilità edificatoria all'interno dei Nuclei Rurali di cui all'art.16.1; ampliamento fabbricati in zona agricola aperta di cui all'art.18 delle presenti norme;**
7. **Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale da Z.T.O. agricola E a Z.T.O. C1/1 di completamento con intervento diretto;**
8. **Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D produttiva a Z.T.O. C1/1 di completamento;**
9. **Trasformazione urbanistica da Z.T.O. F servizi a Z.T.O. C1/1 di completamento;**

10. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. F servizi a Z.T.O. E agricola;
11. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. E agricola a Z.T.O. B residenziale di completamento;
12. Stralcio schede per edifici di cui alla L.R. 24/85, art.10 e alla L.R. 61/85, art.28, di cui all'art.34 delle presenti norme con possibilità di intervento in attuazione della L.R. 14/2009, della L.R. 13/2011 e delle Delibere di C.C. n.32 del 30.10.2009 e n. 38 del 30.11.2011 di recepimento (Piano Casa);
13. Ampliamento consentito per "Attività produttive in zona impropria" di cui all'art. 14 delle presenti norme e all'Elaborato n.11 di P.I.;
14. Ulteriore possibilità edificatoria consentita per la Z.T.O. F2.2 speciale di cui all'art. 30.2.1 delle presenti norme (caso particolare dell'accordo "Fondazione di Partecipazione San Gaetano ONLUS");
15. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D2/1 con obbligo di PUA a Z.T.O. D1/4.b ad intervento diretto (caso particolare dell'accordo n.75 "SAF S.p.A.").

CALCOLO VALORE PEREQUAZIONE - VP

1. Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale da Z.T.O. agricola E a Z.T.O. C2 con obbligo di P.U.A

$$V_p = (V.ICI - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

$V.ICI$ = Valore ai fini ICI Zona C2/1 espansione residenziale con obbligo di P.U.A. = 45,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 45,00 €/mc

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 30%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (45,00 \text{ €/mc} - 7,43 \text{ €/mc}) \times 30\% = 37,57 \text{ €/mc} \times 30\% = 11,27 \text{ €/mc}$$

2. Trasformazione urbanistica in area residenziale da Z.T.O. C2/1 di espansione con obbligo di P.U.A. a Z.T.O. C1/1 di completamento (intervento diretto)

$$V_p = (V.ICI \text{ Z.T.O. C1/1} - V.ICI \text{ Z.T.O. C2/1}) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

$V.ICI \text{ Z.T.O. C2/1}$ = Valore ai fini ICI Zona C2/1 espansione residenziale con obbligo di P.U.A. = 45,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 45,00 €/mc.

V.ICI Z.T.O. C1/1 = Valore aree edificabili ai fini ICI Zona C1/1 completamento residenziale = 71,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 71,00 €/mc

Ip = Indice di perequazione pari al 35%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (71,00 \text{ €/mc} - 45,00 \text{ €/mc}) * 35\% = 26,00 \text{ €/mc} * 35\% = 9,10 \text{ €/mc}$$

3. Trasformazione urbanistica in area residenziale da Z.T.O. C2/1 di espansione con obbligo di P.U.A. a Z.T.O. C1/1 di completamento (intervento diretto) per il caso particolare dell'accordo n. 9 "Chiodi-Ularetto"

Vp = 40,00 €/mc per la volumetria pari a mc 800 richiesta come aumento volumetrico.

Otteniamo quindi:

$$V_p = 40,00 \text{ €/mc} * 800 \text{ mc} = 32.000,00 \text{ €}$$

Si specifica che il calcolo della suddetta perequazione è stato ottenuto dal recepimento della proposta dell'interessato all'intervento di cui all'osservazione n. 141 e relativa integrazione P.di L. "Chiodi-Ularetto" e relativo accordo pubblico-privato sottoscritto n.9 a cui si rimanda.

4. Trasformazione urbanistica in area residenziale da Z.T.O. A nucleo storico a Z.T.O. C1/1 di completamento

$$V_p = (V.ICI Z.T.O. C1/1 - V.ICI Z.T.O. A) * I_p$$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.ICI Z.T.O. C1 = Valore aree edificabili ai fini ICI Zona C1 completamento residenziale = 71,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 71,00 €/mc

V.ICI Z.T.O. A = Valore ai fini ICI Zona A nucleo storico = 30,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 30,00 €/mc.

Ip = Indice di perequazione pari al 35%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (71,00 \text{ €/mc} - 30,00 \text{ €/mc}) * 35\% = 41,00 \text{ €/mc} * 35\% = 14,35 \text{ €/mc}$$

Si specifica che il calcolo della suddetta perequazione sarà utilizzato per tutti i casi in generale e nello specifico per il presente P.I. per l'osservazione n. 162 di Crestani/Sartorio/Somaggio e relativo accordo pubblico-privato sottoscritto n.15 a cui si rimanda.

5. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. E agricola a Z.T.O. F servizi

Vp = volumetria consentita per la Z.T.O. F a destinazione servizi x 4,00 €/mc

Vp = volumetria consentita per la Z.T.O. F a destinazione residenziale/ospitalità x 8,00 €/mc

6. Riconversione annesso rustico non più funzionale a funzioni residenziali e/o compatibili con la Z.T.O. E; ampliamento annesso rustico non più funzionale da riconvertire contiguo all'esistente, secondo i parametri fissati dall'art. 17 (valore applicato per la parte eccedente l'esistente); nuova possibilità edificatoria all'interno dei Nuclei Rurali di cui all'art.16.1; ampliamento fabbricati in zona agricola aperta di cui all'art.18 delle presenti norme

$$Vp = (V.ICI - VAM) \times Ip$$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.ICI Z.T.O. C2/1 = Valore ai fini ICI Zona C2/1 espansione residenziale con obbligo di P.U.A. = 45,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 45,00 €/mc.

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 50%

Otteniamo quindi:

$$Vp = (45,00 \text{ €/mc} - 7,43 \text{ €/mc}) \times 50\% = 37,57 \text{ €/mc} \times 50\% = 18,79 \text{ €/mc}$$

Nel caso di interventi di riconversione e/o ampliamento o nuova costruzione all'interno di Nuclei Rurali che non rispondono ad esigenze abitative di ordine familiare, ma speculativo, sarà applicato un indice di perequazione pari al 60%.

Otteniamo quindi:

$$Vp = (45,00 \text{ €/mc} - 7,43 \text{ €/mc}) \times 60\% = 37,57 \text{ €/mc} \times 60\% = 22,54 \text{ €/mc}$$

N.B.: per i nuovi interventi edilizi nella ZTO F2.1 relativa al Mulino Dugo il calcolo della perequazione deve essere effettuato secondo quanto previsto dal presente punto 6.

7. Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale da Z.T.O. agricola E a Z.T.O. C1/1 di completamento con intervento diretto

$$Vp = (V.ICI - VAM) \times Ip$$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.ICI = Valore ai fini ICI Zona C1/1 di completamento = 71,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 71,00 €/mc

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 30%

Otteniamo quindi:

$$Vp = (71,00 \text{ €/mc} - 7,43 \text{ €/mc}) * 30\% = 63,57 \text{ €/mc} * 30\% = 19,07 \text{ €/mc}$$

8. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D produttiva a Z.T.O. C1/1 di completamento

$$Vp = (V.ICI \text{ Z.T.O. C1/1} - V.ICI \text{ Z.T.O. D}) \times Ip$$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.ICI Z.T.O. C1 = Valore aree edificabili ai fini ICI Zona C1 completamento residenziale = 71,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 71,00 €/mc

V.ICI Z.T.O. D = Valore ai fini ICI Zona D produttiva = 50,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 50,00 €/mc.

Ip = Indice di perequazione pari al 35%

Otteniamo quindi:

$$Vp = (71,00 \text{ €/mc} - 50,00 \text{ €/mc}) * 35\% = 21,00 \text{ €/mc} * 35\% = 7,35 \text{ €/mc}$$

9. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. F servizi a Z.T.O. C1/1 di completamento

$$Vp = (V.ICI \text{ Z.T.O. C1/1} - V.ICI \text{ Z.T.O. F}) \times Ip$$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.ICI Z.T.O. C1 = Valore aree edificabili ai fini ICI Zona C1 completamento residenziale = 71,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 71,00 €/mc

V. Z.T.O. F = Valore Zona F servizi = 4,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 4,00 €/mc.

I_p = Indice di perequazione pari al 25%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (71,00 \text{ €/mc} - 4,00 \text{ €/mc}) * 25\% = 67,00 \text{ €/mc} * 25\% = 16,75 \text{ €/mc}$$

10. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. F servizi a Z.T.O. E agricola.

Tale trasformazione urbanistica non è soggetta al pagamento della perequazione.

11. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. E agricola a Z.T.O. B residenziale di completamento

$$V_p = (V.ICI - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

$V.ICI$ = Valore ai fini ICI Zona B.1 residenziale di completamento = 66,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 66,00 €/mc

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 40%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (66,00 \text{ €/mc} - 7,43 \text{ €/mc}) * 40\% = 58,57 \text{ €/mc} * 40\% = 23,43 \text{ €/mc}$$

12. Stralcio o modifica schede per edifici di cui alla L.R. 24/85, art.10 e alla L.R. 61/85, art.28, di cui all'art.34 delle presenti norme con possibilità di intervento in attuazione della L.R. 14/2009, della L.R. 13/2011 e delle Delibere di C.C. n.32 del 30.10.2009 e n. 38 del 30.11.2011 di recepimento (Piano Casa)

Il presente P.I., su apposita richiesta del privato proprietario dei fabbricati oggetto di schedatura di cui all'art.34 delle presenti norme e verificata l'effettiva possibilità di attuazione di quanto richiesto in base allo stato reale dei luoghi, ha soppresso o modificato le schede dei corpi di fabbricato oggetto di richiesta al fine di incentivare la riqualificazione e sistemazione del nucleo edilizio di appartenenza (mediante la previsione di demolizione delle superfetazioni, ristrutturazione dell'esistente, ecc...), concedendo la possibilità di intervenire, dopo l'approvazione del PI, ai sensi della normativa vigente in materia di Piano Casa (L.R. 14/2009, L.R. 13/2011 e Delibere di C.C. n.32 del 30.10.2009 e n. 38 del 30.11.2011 di recepimento) previo pagamento di una corrispettiva perequazione qui di seguito descritta:

$$V_p = \text{Vol fabbr. principale oggetto di ampliamento} \times 20\% \times 4,00 \text{ €/mc}$$

13. Ampliamento consentito per "Attività produttive in zona impropria" di cui all'art. 14 delle presenti norme e all'Elaborato n.11 di P.I.

Nei casi in cui il P.I., ai sensi di quanto consentito dall'art. 19.12 e dall'art. 23.1, ultimo comma, delle N.T. del P.A.T.:

1. rediga una nuova schedatura come "Attività produttiva in zona impropria" di cui all'art. 14 delle presenti norme e pertanto riconosca la sussistenza dell'attività in essere da confermare e dia un'eventuale possibilità di ampliamento della stessa;
2. per le "Attività produttive in zona impropria" di cui all'art. 14 delle presenti norme già schedate dal PI (Elaborati n. 10 e n. 11), dia la possibilità di ulteriori ampliamenti rispetto a quelli previsti dalla stessa scheda;

considerato che la destinazione produttiva viene confermata dal P.I. per il fabbricato e non per l'area di pertinenza, il Valore della perequazione va computato per i mq di ampliamento concesso dell'attività in essere nel seguente modo:

$$V_p = (V.ICI - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

$V.ICI$ = come valore della superficie della nuova possibilità edificatoria si considera il valore ai fini ICI per la Z.T.O. D1/1 produttiva di completamento, pari a 50,00 €/mq

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 30%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (50,00 \text{ €/mq} - 7,43 \text{ €/mq}) \times 30\% = 42,57 \text{ €/mq} \times 30\% = 12,77 \text{ €/mq}$$

14. Ulteriore possibilità edificatoria consentita per la Z.T.O. F2.2 speciale di cui all'art. 30.2.1 delle presenti norme (caso particolare dell'accordo "Fondazione di Partecipazione San Gaetano ONLUS")

Considerata la richiesta pervenuta da parte della "Fondazione di Partecipazione San Gaetano ONLUS", ritenuta accoglibile, relativa alla possibilità di un volume massimo ammissibile compreso l'esistente (destinazione residenziale e attività di servizio), superiore a quello concesso dal precedente P.I. di mc 3.000, viene qui di seguito specificato il valore della perequazione per la volumetria aggiuntiva concessa (mc 2.500):

$$V_p = (V.ICI - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

$V.ICI$ = Valore ai fini ICI Zona C1/1 di completamento = 71,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 71,00 €/mc

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 15%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (71,00 \text{ €/mc} - 7,43 \text{ €/mc}) \times 15\% = 63,57 \text{ €/mc} \times 15\% = 9,54 \text{ €/mc}$$

15. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D2/1 con obbligo di PUA a Z.T.O. D1/4.b ad intervento diretto (caso particolare dell'accordo n.75 "SAF S.p.A.")

Vp = superficie coperta consentita per nuova edificazione in ZTO D1/4.b x 6,00 €/mq

Vp = superficie scoperta (al netto della superficie coperta) in ZTO D1/4.b x 1,50 €/mq

Art. 65 - Schede di perequazione

Per Z.T.O. significative potranno essere realizzate delle Schede di Perequazione di scala opportuna con indicata la ripartizione funzionale tra:

- area destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie e delle eventuali aree funzionali allo sviluppo sostenibile dei nuovi interventi;
- area destinata alle dotazioni territoriali (i suoli che il soggetto attuatore cede a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, oltre alle aree comunque dovute a titolo di standard per legge).

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

Nelle Schede hanno valore prescrittivo la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:

- i parametri urbanistici;
- il dimensionamento edilizio,
- le superfici per servizi,
- le prescrizioni particolari;
- gli obiettivi.

Nelle Schede hanno valore di indirizzo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:

- l'ambito dell'intervento;
- la organizzazione delle strutture e infrastrutture
- la distribuzione degli standard;
- i percorsi ciclopeditoni;
- le aree di perequazione.

Nelle Schede hanno valore esemplificativo e informativo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:

- la perimetrazione dei lotti,
- l'ubicazione e la forma del sedime della nuova edificazione,

- la localizzazione degli accessi ai lotti edificabili,
- la ubicazione dei filari alberati;
- la descrizione e le caratteristiche dell'area.

Qualora vi fosse divergenza tra grafici e prescrizioni particolari, prevalgono le prescrizioni particolari.

All'interno dei perimetri delle Schede gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un P.U.A., di iniziativa pubblica o privata. L'Amministrazione Comunale può, previa diffida ai proprietari inadempienti, dare attuazione a quanto previsto dalla Scheda, approvando d'ufficio il P.U.A. e formando il comparto urbanistico di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004, oppure espropriando le sole aree aventi destinazione a servizi.

All'interno degli ambiti interessati dalle Schede sono previsti la cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come descritte e quantificate nelle Schede o funzionalmente connesse con l'intervento, anche se eccedenti le quantità minime previste per legge.

Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale delle Schede partecipa, proporzionalmente alla superficie posseduta, all'edificabilità complessiva e si impegna a cedere gratuitamente al Comune, sulla base della convenzione di cui al comma successivo, le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione ivi previste. Si impegna inoltre a partecipare per la propria quota di edificabilità (come risultante dal prodotto dell'indice per la superficie dell'area) alle spese per le opere di urbanizzazione.

Al P.U.A. va allegata una specifica convenzione, vincolante per tutti i soggetti interessati dalla Scheda Normativa. Tale convenzione deve riportare:

- l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria espressamente descritte e rappresentate nelle tavole di progetto;
- la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di cui al precedente comma, scomputando il loro costo dalla quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento della quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione;
- l'impegno a cessare e trasferire le attività esistenti all'interno dell'area eventualmente incompatibili;
- i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste;
- la quantità e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune, così come indicato dalle Schede Normative;
- le sanzioni convenzionali nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Qualora alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, si può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

Nel caso in cui gli interventi previsti nelle Schede vengano realizzati attraverso più P.U.A. o Comparti la progettazione e la convenzione dovranno prevedere le modalità con le quali i soggetti che intervengono anticipatamente si impegnano a garantire le condizioni (realizzazione delle opere di urbanizzazione) di realizzabilità delle previsioni complessive relative all'intero ambito.

Art. 66 - Accordi pubblico privato - art. 6 della L.R. 11/2004

L'Amministrazione Comunale in fase di redazione del P.I. e delle successive varianti, recependo il metodo del confronto e della concertazione al fine di garantire a chiunque la possibilità di partecipare alla formulazione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di P.I., ha disposto che a seguito di avviso pubblico i soggetti interessati potessero far pervenire delle richieste di modifica urbanistica della propria proprietà; tali richieste sono state verificate e, ove coerenti con le previsioni di P.A.T. e i contenuti del presente P.I., sono state recepite.

Tali interventi potranno essere autorizzati e attuati previo:

- sottoscrizione di Accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004;
- assolvimento da parte del privato interessato della perequazione urbanistica di cui all'art. 52 delle presenti norme stabilita dal suddetto accordo.

Su richiesta dell'amministrazione comunale, il privato è tenuto a cedere al V.A.M. stabilito dalle tabelle provinciali (se in assenza di precise colture in atto rilevabili il riferimento sarà la coltura di seminativo) le aree da destinare ad uso pubblico.

Tutti gli interventi, oggetto di Accordo pubblico - privato, sono soggetti a perequazione urbanistica di cui all'art. 64 delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale può concedere la monetizzazione delle aree oggetto di perequazione e/o autorizzazione di nuova capacità edificatoria, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche e/o di opere di compensazione ambientale e/o idraulica o quant'altro previsto dall'art. 64 delle presenti N.T.O.

Art. 67 - Credito edilizio

Il P.I. individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.

Il PI, nell'Elaborato n. 7 – *Registro del credito edilizio*, individua quali elementi oggetto di riconoscimento del credito edilizio.

Il Consiglio Comunale, con apposita variante di P.I., può procedere alla individuazione di ulteriori immobili e/o aree sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

Le opere, realizzate in violazione di norme di legge o degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

L'individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, mediante varianti al P.I. dovrà avvenire nell'ambito delle seguenti categorie di immobile o di intervento:

- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele indicate nel P.A.T. e meglio precisate nel P.I.;
- b) elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue, che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- d) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PAT e/o dal PI, i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola;
- e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto;
- f) riqualificazione di ambiti inclusi nelle fasce di rispetto;
- g) risoluzione, contenimento e mitigazione del rischio;
- h) di trasformazione del territorio agricolo, finalizzati alla realizzazione di infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, o alla fruizione turistico-ricreativa;
- i) eliminazione dell'opera incongrua o trasferimento/blocco/eliminazione degli allevamenti che determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti;
- j) di trasformazione di porzioni di *Aree di urbanizzazione consolidata* del PAT;
- k) di trasformazione di parti di territorio per le quali si prevede lo sviluppo di nuovi insediamenti;
- l) rigenerazione di parti dell'insediamento interessate da processi di dismissione dell'assetto fisico e funzionale attuale;
- m) rimozione di attività dismesse o non compatibili con il contesto in ambiti di nuclei rurali;
- n) trasferimento/blocco delle attività produttive in zona impropria incompatibili con il contesto;
- o) sistemazione e integrazione della rete viaria.

Gli ambiti individuati nel P.I. o successive varianti nei quali è consentito riconoscere un credito edilizio dovranno essere:

- preferenzialmente individuati e regolamentati con una specifica Scheda di Credito Edilizio che assume i contenuti, l'articolazione e l'efficacia di quelle previste dal precedente art. 65 *Schede di perequazione* delle presenti N.T.O. e definisce i principali parametri edilizi ed urbanistici;
- obbligatoriamente individuati e regolamentati con Accordo pubblico - privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004, che assume i contenuti, l'articolazione e l'efficacia di quelli previsti dall'art. 66 *Accordo Pubblico Privato* delle presenti N.T.O. e definisce i principali parametri edilizi ed urbanistici. In particolare l'accordo, da registrarsi solo in caso d'uso, dovrà definire:
 - l'entità del volume in credito;
 - prevalentemente i tempi;
 - le modalità per l'operatività dell'accordo (in ogni caso la demolizione deve precedere la cessione del credito a terzi) e le procedure per la cessione del credito edilizio;
 - obbligatoriamente specificati all'Elaborato n.7 – *Registro del credito edilizio*.

Con l'attivazione degli ambiti di cui al precedente comma viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. Il registro del credito edilizio è costituito per tutte le volumetrie già riconosciute dal primo P.I. e per quelle successivamente introdotte con apposita Variante di P.I. I Crediti edilizi, non utilizzati e localizzati direttamente dal P.I. o sue varianti, sono liberamente commerciabili.

Il registro dei crediti edilizi di cui all'art. 17, comma 5, lett. e della L.R. 11/2004 è costituito dalle informazioni di ogni singolo intervento specificate nell'Elaborato n. 7 – *Registro del credito edilizio* a cui si rimanda.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono:

- a) nelle Z.T.O. di tipo C2 appositamente individuate dal P.I. caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare; l'utilizzo dell'indice territoriale previsto è condizionato all'accoglimento del credito edilizio ottenuto ai sensi del precedente comma 9.

L'indice territoriale della Z.T.O. di tipo C2 risulterà così formato:

- fino a 40% destinato all'utilizzo del credito edilizio
- fino a 60% destinato dalla specifica Z.T.O.

L'approvazione dei P.U.A. riguardanti le zone sopra citate è condizionato all'utilizzo di almeno il 75% della volumetria totale prevista.

- b) nei nuclei rurali in caso di demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale all'interno del perimetro dello stesso nucleo o di altri nuclei;
- c) negli ambiti schedati ai sensi dell'art. 10, ex L.R. 24/85, riconfermati dal P.I., mediante apposita scheda progettuale puntuale, solo nei casi di demolizione e ricostruzione in loco di elementi di degrado o opere incongrue già presenti all'interno di tali ambiti, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 67.1 seguente;

- d) nella Z.T.O. produttive D nel rispetto dei parametri urbanistici di zona;
- e) eventuali altri, ad esclusione della Z.T.O. A e della ZTO E agricola aperta, mediante apposita Delibera di Consiglio Comunale.

L'utilizzo del credito edilizio è subordinato a P.U.A.

L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi di cubatura complessiva inferiore a mc 2.000 e nei lotti di dimensione inferiore a mq 5.000; il PI o sue Varianti, in base all'intervento proposto, può derogare a tale possibilità prevedendo l'obbligo di intervenire con P.U.A.

In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

Art. 67.1 - Metodologia Calcolo Credito Edilizio e relativa perequazione

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione dei seguenti interventi:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione degli elementi di degrado;
- realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Il volume del credito edilizio *Vol Ce* viene riconosciuto esclusivamente agli immobili esistenti dal 31.12.1994 nel seguente modo:

Volume esistente mc	Volume riconosciuto a Credito edilizio (Vol Ce) %
Fino a 1000	100%
Da 1001 a 2000	80%
Da 2001 a 3000	60%
Oltre 3000	40%

L'Amministrazione Comunale può decidere di aumentare il valore (volume) del credito edilizio riconosciuto, per incentivare la sua richiesta in base ad un eventuale interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile, a seguito di Delibera di Consiglio Comunale di adozione della Variante di PI che ne motivi la scelta.

In ogni caso il rapporto tra volume in demolizione e volume a credito non dovrà mai essere superiore ad 1.

Il valore della perequazione per il Credito Edilizio riconosciuto *Vp Ce* viene determinato nel seguente modo:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

$$V_p \text{ Ce} = V_o \text{ Ce} \times \text{Valore area di appartenenza dell'opera incongrua}$$

Dove:

Vol Ce: Volume del credito edilizio espresso in mc in base alla richiesta, calcolato come sopra;

Valore area di appartenenza: Valore **dell'area ai fini I.C.I** per la zona territoriale omogenea di appartenenza dell'opera incongrua. Nel caso di area agricola si fa riferimento al Valore Agricolo Medio per la coltura "seminativo" della regione agraria n.4 di appartenenza del comune (74.300,00 €/ha) moltiplicato per due (**VAM_{seminativo} x 2**), maggiorazione dovuta a fronte della possibilità edificatoria che viene concessa.

**TITOLO XVII° CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO
DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PI, IN
RAPPORTO ALLA VAS DEL PAT**

Rif. Legislativo: Direttiva 2001/42/CE, D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., L. 447/1995; L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 4; L.r. 22/1997; DGR n. 16 del 11.02.2005, DGR n. 3262 del 24.10.2006

- L'attuazione delle previsioni del PI, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.
- Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la VAS, con particolare riferimento alle azioni di mitigazione e compensazione, e prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.
- Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della LR 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS
- Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale; può tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.
- Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano. Il monitoraggio è così strutturato per essere integrato nel sistema di pianificazione.
- Il monitoraggio istituzionale/amministrativo definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.
- Il monitoraggio di Piano definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere

intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Il Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico e quantificandone l'importanza, dovrà essere considerato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto.

- Gli effetti ambientali possono anche essere controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).
- E' possibile inoltre individuare fonti di informazioni sull'ambiente, che costituiscano una base adeguata per attuare le disposizioni relative al monitoraggio, disponibili a livello di progetto ai sensi di altre normative comunitarie (ad es. informazioni raccolte nelle procedure VIA o registri delle emissioni istituiti in base alla direttiva IPPC 96/61/CE o la direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE). Le informazioni sull'ambiente a livello di progetto riguardano i fattori di pressione e gli effetti sull'ambiente. I dati a livello di progetto devono essere aggregati e riassunti quando vengono usate a livello di pianificazione.
- Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
- Il popolamento degli indicatori di monitoraggio (art". 19.16 - *Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS del PAT*), dovrà essere effettuato a cura dell'Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto. Nella fase di attuazione del PI tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio".
- L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Vicenza, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.