

COMUNE DI CONCO
Provincia di Vicenza

P.I.

Elaborato



Norme Tecniche Operative

Edizione adeguata alle osservazioni accolte con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 23.04.2018 di approvazione del Piano degli Interventi e allineato alla Banca Dati Alfanumerica e Vettoriale del QUADRO CONOSCITIVO AGGIORNATO di Piano Regolatore Comunale.



Il Sindaco

Prof.ssa Graziella Stefani

Il Segretario Comunale

Dott. Giuseppe Zanon

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Ed. Privata

Geom. Mauro Brazzale

Progettista

Ing. Lisa Carollo



CAROLLO INGEGNERIA
Progettazione & Consulenza
P.zza Ferrarin, 36
36016, Thiene (VI)

Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 – Definizione ed ambito di applicazione.....	3
Art. 2 – Elementi costitutivi del piano degli interventi (PI)	3
Art. 3 – Modalità di attuazione del Piano degli Interventi	4
Art. 4 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	5
Art. 5 – Interventi edilizi diretti (IED)	5
Art. 6 – Valenza e decadenza delle previsioni del PI	5
Art. 7 – Perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio	6
Art. 8 – Accordi tra soggetti pubblici e privati	8
Art. 9 – Metodologia di calcolo del Valore di Perequazione	9
TITOLO II – INDICI E DEFINIZIONI.....	14
Art. 10 – Definizione dei parametri e degli elementi stereometrici	14
TITOLO III – Vincoli e tutele	19
Art. 11 – Vincoli e norme di tutela.....	19
TITOLO IV – NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE	31
Art. 12 – Norme comuni alle varie zone territoriali omogenee	31
Art. 13 – Parcheggi privati	35
Art. 14 – Norme comuni alle zone residenziali	36
Art. 15 – Zone residenziali soggette ad intervento edilizio diretto (IED)	36
Art. 16 – Zone residenziali soggette a strumento urbanistico attuativo (PUA).....	37
Art. 17 – Zone centro storico (Z.T.O. A)	37
Art. 18 – Zone prevalentemente residenziali (Z.T.O. B).....	40
Art. 19 – Zona di completamento di aree parzialmente edificate (Z.T.O. C1).....	40
Art. 20 – Zona di espansione residenziale (Z.T.O. C2)	41
Art. 21 – Zone artigianali e industriali di espansione e di completamento (Z.T.O. D).....	41
Art. 22 - Norme generali per le zone agricole (Z.T.O. E).....	43
Art. 23 – Le malghe	44
Art. 24 – Verde privato.....	45
Art. 25 – Attività produttive in zona impropria.....	45
Art. 26 – Aree per attrezzature di interesse comune (Z.T.O. F)	46
TITOLO V – TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO	47
Art. 27 – Tutela del paesaggio.....	47
TITOLO VI – SPAZI PUBBLICI	48
Art. 28 – Dimensionamento insediativo e dei servizi	48

Norme Tecniche Operative

Art. 29 – Norme comuni alle zone per servizi ed attrezzature.....	49
Art. 30 – Viabilità.....	50
Art. 31 – Impianti per la distribuzione di carburanti	51
Art. 32 – Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	52
Art. 33 – Disciplina del commercio - criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.....	52
TITOLO VII – NORME FINALI.....	53
Art. 34 – Norme abrogate	53
Allegato sub. A)	54
PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	54
Allegato sub. B)	69
ELENCO ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO.....	69
PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED INTERVENTI PUNTUALI	70
RIEPILOGO OPERAZIONI DI REVISIONE FINALE	72

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Definizione ed ambito di applicazione

Il Piano degli interventi (PI), disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale, secondo le direttive e con le prescrizioni definite dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente.

Le Norme Tecniche Operative (NTO) 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.

Per quanto non previsto dalle presenti Norme, si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC), del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, nonché le norme regionali e statali in vigore.

Qualora definizioni e/o meccanismi di applicazione non fossero comunque univocamente definiti o applicabili, facoltà di interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invariants del PAT non compresi nelle tavole di PI sono confermati.

Art. 2 – Elementi costitutivi del piano degli interventi (PI)

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 a/b/c/d/e – Zonizzazione e vincoli – scala 1:5000
- Tav. 2 a1/a2/b/c/d/e – Zone significative – scala 1:2000
- Tav. 3 – Centri storici e contrade – scala 1:500
- Fascicolo “Attività produttive in zona impropria”
- Fascicolo “Norme Tecniche Operative”
- Fascicolo “Regolamento Edilizio”
- Fascicolo “Relazione Programmatica”
- Fascicolo “Accordi Pubblico – Privati”
- Fascicolo “Registro Crediti Edilizi”
- Fascicolo “Valutazione di Compatibilità Idraulica”
- Fascicolo “Monitoraggio”
- Fascicolo “Dichiarazioni”
- Fascicolo “Parere sulle Osservazioni”

Norme Tecniche Operative

Nel caso di discordanze tra le indicazioni contenute nelle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta nella scala di maggior dettaglio.

I perimetri contenuti nel PAT in riferimento agli ATO, alle aree strutturali, agli ambiti demandati a PUA o accordo di programma possono essere variati in sede di PI, o di PUA nei limiti di variazione della superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area.

Quando nelle tavole del PI sono riportati i vincoli e le tutele, l'indicazione cartografica ha valore ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel PAT; il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme di tutela.

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

Art. 3 – Modalità di attuazione del Piano degli Interventi

Il PI si attua a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Interventi Edilizi Diretti (IED).

In particolare:

- Il PI, con apposita simbologia, individua gli ambiti soggetti a redazione di PUA; in mancanza di detti strumenti, sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono consentiti solo gli interventi previsti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01, compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso, entro i limiti fissati dalle presenti Norme, e comunque entro i limiti ammessi dalle relative categorie di intervento.
- Per tutte le zone la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione avviene con Permesso di Costruire/DIA o Provvedimento Unico, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Il richiedente, nel caso si verifichi la necessità di completare le opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla loro realizzazione prima o contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento alle quali sono connesse. La realizzazione ed il collaudo di tali opere sarà condizione vincolante per il rilascio dell'agibilità. Tutte le condizioni e gli obblighi previsti, nonché gli elaborati di progetto delle opere da eseguire necessari alla realizzazione e alla quantificazione della spesa, dovranno fare parte integrante dell'atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
- Potranno essere dettate particolari prescrizioni, su parere della Commissione Edilizia, per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche o di elementi di particolare pregio storico o ambientale presenti in edifici anche non rientranti tra gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., e non segnalati nelle tavole di Piano e dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e

Norme Tecniche Operative

razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.

Art. 4 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Sono Piani Urbanistici Attuativi del Piano degli Interventi:

1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
- c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr.).

Art. 5 – Interventi edilizi diretti (IED)

Gli Interventi Edilizi Diretti (IED) sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e si configurano come:

- attività edilizia libera;
- attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo ai sensi del DPR n. 380/2001.

Condizione indispensabile per la trasformazione di tali aree attraverso edificazione diretta è che le stesse siano dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie al tipo di insediamento ammesso.

La sola destinazione di un terreno a zona edificabile, secondo le previsioni del Piano degli Interventi (PI), non conferisce il titolo di edificabilità all'area che manchi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il titolo potrà essere acquisito contestualmente al provvedimento edilizio di nuova edificazione, garantendo, a carico della ditta richiedente, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie.

Art. 6 – Valenza e decadenza delle previsioni del PI

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il precedente PRG.

Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004.

Art. 7 – Perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio

Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un vantaggio economico rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'attuazione degli interventi è assoggettata all'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio in conformità agli indirizzi di cui agli artt. 52,53 e 54 delle NTA del PAT e secondo i criteri operativi definiti dall'Amministrazione Comunale.

Perequazione urbanistica

Il PI definisce criteri e modalità per l'applicazione dell'Istituto della Perequazione urbanistica, ai sensi dell'art 35 della L.R. 11/2004, perseguendo l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, nonché degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

L'istituto della Perequazione urbanistica è applicabile a tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e per tutti gli interventi per i quali si renda obbligatorio un Piano Urbanistico Attuativo.

Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di assoggettare qualsiasi intervento previsto dal Piano a qualsivoglia condizione necessaria per migliorare la sicurezza viaria e la sistemazione urbanistica ambientale di zona.

La perequazione urbanistica si attua attraverso una o più delle seguenti modalità:

- la cessione di aree al Comune;
- la realizzazione di opere di interesse pubblico sulla base di specifici accordi;
- la monetizzazione finalizzata alla realizzazione di opere o alla fornitura di servizi di pubblico interesse.

Secondo le finalità dell'Amministrazione Comunale, in relazione al programma triennale delle opere pubbliche, la stessa valuta nei singoli casi l'opportunità della monetizzazione delle quote o immobili da cedere ai fini perequativi, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse e finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche.

La quantificazione dell'interesse pubblico aggiuntivo (percentuale del plus-valore) a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal PI rispetto alla disciplina del previgente PRG avverrà in maniera diversificata in base alla destinazione d'uso, tenendo in considerazione il consumo di superficie agricola utilizzata (SAU).

Le aree trasferite al Demanio Comunale, qualora non già attrezzate, e/o la monetizzazione, potranno essere impiegate:

- per realizzare opere, attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico;
- per realizzare Edilizia Residenziale Pubblica e/o convenzionata;
- per ricollocare volumetrie o attività produttive in zona impropria da trasferire;

Norme Tecniche Operative

- 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;
- per reperire, attraverso l'alienazione sul libero mercato, risorse economiche da impiegare per l'esecuzione di opere pubbliche;

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisca le modalità e le quantità da negoziare.

I termini per l'inizio dei lavori degli interventi previsti dagli accordi procedurali e atti d'obbligo in argomento non potranno superare quelli della validità del PI (5 anni dalla data di entrata in vigore).

Compensazione urbanistica

Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisca le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo ed i parametri di cui all'art. 53 delle NTA del PAT.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci e tutti gli altri casi citati all'art. 53 delle NTA del PAT.

Credito edilizio

Oltre a quanto specificato dall'articolo che disciplina le attività produttive in zona impropria individuate dal PI, possono determinare un credito edilizio gli interventi di trasformazione elencati dall'art. 54 delle NTA del PAT aventi le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della L.R. 11/2004, previa richiesta e valutazione favorevole da parte del Consiglio Comunale.

Il volume esistente per il calcolo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, è quello corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di mt 3,00, qualsiasi sia l'altezza dell'edificio demolito.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica

Norme Tecniche Operative

ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio. (tratto da LR 11/2004, art. 36)

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso ed all'attuazione contestuale di interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.

L'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente nello stesso ambito, sono disciplinate in modo puntuale e sono assoggettate a convenzionamento.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:

- crediti edilizi
- opere ad uso pubblico
- dotazioni urbanistiche
- edilizia residenziale pubblica
- altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche.

Affinché il credito sia utilizzabile, il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. L'intervento di demolizione dovrà precedere l'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Nel caso di demolizione senza riedificazione della volumetria ammessa, il titolo verrà iscritto nel Registro dei Crediti, per il successivo utilizzo nelle zone eventualmente indicate dal PI per atterraggio dei crediti.

Art. 8 – Accordi tra soggetti pubblici e privati

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Gli accordi, proposti dai proprietari, dovranno contenere la seguente documentazione:

- una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali, che possono essere specifici dell'ambito oggetto di accordo, così come le destinazioni d'uso ammesse e le modalità di attuazione;
- la valutazione di compatibilità ambientale presentata ai sensi del DPCM 12/12/2005 e s.m.i.;
- documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati.

Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può attuare preventivamente procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili

Norme Tecniche Operative

nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale.

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

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

Gli ambiti interessati sono evidenziati con apposita grafia e caratterizzati da specifica numerazione sugli elaborati cartografici di PI.

Art. 9 – Metodologia di calcolo del Valore di Perequazione

Precisato che il concorso di natura perequativa rappresenta un contributo diverso e aggiuntivo rispetto alla realizzazione e alla cessione delle dotazioni territoriali obbligatoriamente prescritte dalla normativa vigente (in relazione al tipo e all'entità dell'intervento di trasformazione da attuarsi) che rappresentano una voce da considerare tra i costi delle trasformazioni, nel rispetto del principio dell'equivalenza dei valori il vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica, quando questa venga monetizzata ai fini della realizzazione di opere pubbliche, verrà calcolata seguendo la seguente formula analitica:

$$V_p = (V_i - V_t) \times S_p$$

dove:

V_p = Valore di perequazione da corrispondere al Comune

V_i = Valore dell'area oggetto d'intervento

V_t = Valore terreno, calcolato moltiplicando la superficie dell'immobile in trasformazione x il valore della precedente destinazione

S_p = Area di cessione come definita in rapporto alle aree e al tipo di trasformazione

Nel caso di terreno agricolo il valore di riferimento è il Valore Agricolo Medio (VAM) stabilito in base alla reale coltura in atto. In caso di riconversione volumetrica/assegnazione volumetrica aggiuntiva il Valore Agricolo Medio (VAM) dovrà essere considerato analizzando la coltura catastale prevalente nei mappali circostanti.

Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione

Finalità

A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, l'Amministrazione Comunale intende, al fine di procedere alla valutazione delle proposte di trasformazione urbanistica da inserire nel P.I., dotarsi dei sottoelencati criteri generali per la valutazione e applicazione della perequazione urbanistica.

Norme Tecniche Operative

Si riportano pertanto negli articoli a seguire i criteri che andranno a disciplinare le relazioni che intercorreranno tra privato cittadino-impresa e pubblica Amministrazione nei casi di trasformazione urbanistica, di seguito elencati e soggetti a perequazione urbanistica.

Ambito applicativo

Il P.I. darà attuazione ai principi dell'art 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT "Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica". Sono assoggettati pertanto alla perequazione urbanistica i seguenti ambiti:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004);
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo.

Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di P.U.A., che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

Individuazione dell'interesse pubblico e conformità urbanistica

Possono essere oggetto di accordo da parte di soggetti privati a favore dell'Amministrazione Pubblica, ai sensi dell'art. 6 e 17 della L.R. n. 11/2004, gli interventi funzionali all'interesse pubblico, quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di opere di urbanizzazione ed infrastrutture che rientrano negli obiettivi previsti dalle linee programmatiche dell'Amministrazione.

La proposta di accordo procedimentale deve essere compatibile con la programmazione del territorio a livello comunale (P.A.T.) e sovraordinata (P.T.R.C. e P.T.C.P.), sostenibile dal punto di vista ambientale e sociale e risultare concretamente attuabile.

Quantificazione del valore economico del vantaggio generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dal P.I.

La proposta di accordo procedimentale deve dimostrare il perseguimento di un interesse pubblico aggiuntivo rispetto alle normali cessioni gratuite comunque dovute in relazione al tipo di trasformazione urbanistica prevista, oltre che qualitativamente e/o quantitativamente significativo di per sé stesso.

La quantificazione dell'interesse pubblico aggiuntivo (percentuale del plus-valore) a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal P.I. rispetto alla disciplina del previgente PRG si definisce come differenza tra il valore finale dell'area o degli immobili dopo la trasformazione urbanistica operata dal P.I. e il valore di partenza dell'area.

$$Q_{\text{vantaggio}} = V_{\text{finale}} - V_{\text{iniziale}}$$

Valori economici di riferimento

La determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai seguenti valori economici riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

1. VALORI IMMOBILIARI:

- a) Valore area agricola: corrisponde al più recente V.A.M. (valore agricolo medio) stabilito dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza (art. 41 del DPR 327/2001) in base alla coltura in atto (desumibile dai certificati catastali) per la regione agraria n. 3 – Alto Astico orientale e Brenta alla quale appartiene il Comune di Conco;
- b) Valore area edificabile: si fa riferimento alla più recente deliberazione Comunale sui valori delle aree edificabili ai fini dell'I.M.U.; il valore da considerare come riferimento è:
 1. Quello della zona territoriale contigua o più vicina nel caso di previsione di lotti soggetti ad intervento edilizio diretto;
 2. Quello della Z.T.O. C2 o C1 con obbligo di intervento unitario nel caso di previsione di lotti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo;
- c) Valore intervento puntuale: è il valore attribuito all'intervento puntuale conferito ad un terreno già all'interno di un'area edificabile in base alla previgente strumentazione urbanistica. Si ottiene riducendo del 30% i valori della più recente Deliberazione Comunale sui valori delle aree edificabili ai fini dell'IMU; il valore da considerare come riferimento e che dovrà essere ridotto del 30% è quello della Z.T.O. in cui ricade il terreno;

2. COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI:

- a) Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: il riferimento è alle specifiche tabelle approvate dal Consiglio Comunale per la determinazione del contributo di costruzione nell'ultimo aggiornamento disponibile;
- b) Costo materiali e opere: il riferimento è al più aggiornato prezzario regionale per i lavori pubblici o, in caso di mancanza di valori o lavorazioni, al prezzario delle opere edili della Camera di Commercio, Industria ed Artigianato di Vicenza;
- c) Altri costi (risanamento ambientale, trasferimento attività ecc.): sulla base di stime analitiche da verificarsi a consuntivo.

3. DEFINIZIONI AI FINI DEL CALCOLO DEL VANTAGGIO STIMATO:

Ai fini del calcolo del vantaggio stimato e della relativa quota parte da destinare al Comune si definiscono i seguenti elementi:

- a) Superficie dell'area trasformata: si intende tutta l'area oggetto dell'accordo senza possibilità di scomputare le superfici destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione (parcheggi, aree a verde ecc.) che sono normalmente richieste nel dimensionamento delle aree previsto dalla legislazione vigente;

- b) Volume edificio: si intende il volume fuori terra vuoto per pieno dell'edificio oggetto dell'accordo.

Modalità di determinazione del vantaggio stimato per tipologia di intervento

1. TRASFORMAZIONE DI AREA AGRICOLA IN ZONA NON AGRICOLA:

L'entità della quota parte del vantaggio stimato da ripartire a favore del Comune è pari al 50% del vantaggio stimato determinato dalla variazione dello strumento urbanistico per la superficie richiesta:

$$Q_{\text{vantaggio a favore del Comune}} = (V_{\text{area trasformata}} - V_{\text{area agricola}}) \times I_p$$

dove

$V_{\text{area trasformata}}$ = superficie area trasformata (in mq) moltiplicata per il valore ai fini IMU (€/mq)

$V_{\text{area agricola}}$ = superficie area trasformata (in mq) moltiplicata per il valore agricolo medio (€/mq)

I_p = indice perequativo stabilito dall'art. 16 comma 4 lett. d ter del D.P.R. 380/2001 (50%)

2. TRASFORMAZIONE DI AREA SOGGETTA A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AD AREA SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO:

L'entità della quota parte del vantaggio stimato da ripartire a favore del Comune è pari al 50% del vantaggio stimato determinato dalla variazione dello strumento urbanistico per la superficie richiesta:

$$Q_{\text{vantaggio a favore del Comune}} = (V_{\text{area post intervento}} - V_{\text{area pre intervento}}) \times I_p$$

dove

$V_{\text{area post intervento}}$ = superficie area trasformata (in mq) moltiplicata per il valore ai fini IMU (€/mq) della Z.T.O. di arrivo

$V_{\text{area pre intervento}}$ = superficie area trasformata (in mq) moltiplicata per il valore ai fini IMU (€/mq) della Z.T.O. di partenza

I_p = indice perequativo stabilito dall'art. 16 comma 4 lett. d ter del D.P.R. 380/2001 (50%)

3. AUMENTO DI VOLUME SU AREA SENZA ULTERIORE CAPACITA' EDIFICATORIA:

L'entità della quota parte del vantaggio stimato da ripartire a favore del Comune è pari al 50% del vantaggio stimato determinato dal valore attribuibile al nuovo intervento puntuale previsto, espresso in termini di cm. Realizzabili, con il seguente metodo:

$$Q_{\text{vantaggio a favore del Comune}} = V_{\text{intervento puntuale}} \times I_p$$

dove

$V_{\text{intervento puntuale}}$ = volume (in mc) moltiplicato per il valore ai fini IMU ridotto del 30%;

I_p = indice perequativo stabilito dall'art. 16 comma 4 lett. d ter del D.P.R. 380/2001 (50%)

Si assume come valore ai fini IMU il valore della zona in cui ricade il terreno riferito all'indice fondiario di 1 mc/mq.

Modalità di versamento degli importi perequativi

Gli importi come sopra calcolati saranno oggetto di regolarizzazione tramite la stipula di apposito accordo preliminare approvato con Delibera di Consiglio Comunale.

Il versamento dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

1. il 30% dell'importo alla sottoscrizione della proposta di accordo; contestualmente deve essere allegata alla proposta di accordo sottoscritta una polizza fideiussoria bancaria pari al 70% dell'importo di perequazione restante;
2. il 70% dell'importo restante al rilascio del titolo abilitativo con successivo svincolo della polizza fideiussoria;

Atti d'obbligo previgenti

Rimangono invariati eventuali atti d'obbligo previgenti ed a seguito della proposizione dei quali l'Amministrazione ha introdotto modifiche approvate con precedenti varianti urbanistiche al PRG.

TITOLO II – INDICI E DEFINIZIONI

Art. 10 – Definizione dei parametri e degli elementi stereometrici

Si richiamano le definizioni uniformi approvate dalla Conferenza Unificata in data 20.10.2016, pubblicate nella G.U.R.I. n. 268 serie generale del 16.11.2016 e allegate alle presenti N.T.O.

Definizione di superficie

Superficie coperta (SQ)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a mt 1,50; nel caso di aggetti e sporti superiori, va computata la parte eccedente i mt. 1,50.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- le costruzioni interrato che non emergono dal piano di campagna originario e/o di progetto, misurato all'estradosso della copertura finita;
- le serre stagionali realizzate con struttura provvisoria;
- le scale a giorno a servizio del primo piano fuori terra addossate alla parete con sbalzo massimo di mt. 1,50;
- le baracche da cantiere, tendaggi e teli mobili stagionali.

Rapporto di copertura (Q)

È il rapporto calcolato in percentuale (SQ/SF) riferito a tutte le opere edificate (SF: superficie fondiaria).

Superficie Fondiaria Vincolata (SFV)

- 1) I nuovi volumi che saranno realizzati determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal PI e da sue varianti (superficie di pertinenza urbanistica).
- 2) I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai provvedimenti amministrativi di approvazione contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.
- 3) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricadente in una stessa zona territoriale omogenea. Non sarà però ammesso vincolare un terreno compreso nell'ambito di un Piano di Lottizzazione per edificare un fabbricato all'esterno di tale ambito.

Definizioni di andamento del terreno

Andamento naturale del terreno

Si definisce l'andamento morfologico del versante preesistente all'intervento antropico.

Andamento del terreno in progetto

Si definisce l'andamento morfologico del versante che si verrà a definire a seguito dell'intervento antropico.

Definizioni di quote

Quota terreno naturale

È la quota in ogni punto del lotto ottenuta interpolando la quota degli spigoli del lotto stesso.

Quota di progetto

È la quota effettiva prevista per ciascun punto del lotto.

Definizioni di altezze

Altezza massima edificio

E' data dalla media delle altezze misurate in corrispondenza degli spigoli dell'edificio. L'altezza di ciascun spigolo è data dalla differenza tra la quota massima e quella minima in quel punto, dove la quota massima è il punto di incontro tra il parametro esterno dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura anche se vano tecnico, mentre quella minima deriva dall'incontro tra il parametro esterno dell'edificio con l'andamento del terreno naturale o di progetto se più basso.

Altezza utile dei locali (HU)

È data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto o sottotrave (calcolate sotto trave nel caso di interasse < a mt. 2,00, mentre sotto tavolato per interasse ≥ a mt. 2,00). Negli spazi locali aventi soffitti inclinati, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto VU/SU dove VU è il volume utile della stanza e SU la relativa superficie utile.

Definizione di distanze

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti per la parte eccedente a 1,50 m.

Distanza dai confini di proprietà (DC)

È la distanza minima intercorrente tra la SQ ed il confine di proprietà.

Distanza dai confini stradali (DS)

È la distanza minima intercorrente tra la SQ ed il confine stradale, comprensivo di marciapiede.

Distanza tra pareti finestrate

È la distanza minima intercorrente tra le fronti prospicienti di edifici. Si richiamano le specifiche della L.R. 30 del 30/12/2016 art. 66.

Definizione di volumi

Volume urbanistico (V)

È definito come volume il solido emergente dal piano di campagna originario o, se maggiore, dal piano di progetto.

Non concorrono al calcolo del volume:

- legnaie, casette in legno, ricoveri animali e ricovero attrezzi, strutture mobili per ricovero fieno, il tutto nei limiti definiti di seguito;
- portici ad uso pubblico;
- volumi tecnici come descritti di seguito;
- sottotetti considerati volumi tecnici dal Regolamento Edilizio;
- sporti e aggetti fino a mt. 1,50.

I gazebo e le pompeiane non temporanee concorrono alla formazione di superficie coperta e, conseguentemente, di volume e pertanto vengono autorizzati con le modalità e procedure previste dalla normativa vigente.

Volume tecnico (VC)

È il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese per esigenze tecnico-funzionali entro il corpo dell'edificio stesso.

Sottotetti

Il sottotetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

Definizione dei parametri urbanistici

Superficie Fondiaria (SF)

È la superficie di un'area a destinazione di zona omogenea, sulla quale il PI si attua a mezzo di intervento edilizio diretto (IED), misurata al netto delle strade esistenti o che saranno destinate al pubblico transito all'interno dell'area.

Superficie Territoriale (ST)

È la superficie complessiva, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di un'area sulla quale il PI si attua a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).

Indice Edificabilità Fondiaria

Si applica in caso di IED. Moltiplicando il parametro per la Superficie Fondiaria si ottiene il Volume Utile (VU) massimo edificabile.

Indice Edificabilità Territoriale

Si applica in caso di SUA. Moltiplicando il parametro per la Superficie Territoriale si ottiene il Volume Utile (VU) massimo edificabile.

Superficie Fondiaria Vincolata (SFV)

- 4) I nuovi volumi che saranno realizzati determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal PI e da sue varianti (superficie di pertinenza urbanistica).
- 5) I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai provvedimenti amministrativi di approvazione contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona: la superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.
- 6) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricadente in una stessa zona territoriale omogenea. Non sarà però ammesso vincolare un terreno compreso nell'ambito di un Piano di Lottizzazione per edificare un fabbricato all'esterno di tale ambito.

Definizione di edifici esistenti

Si considerano edifici esistenti, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le unità immobiliari:

- condonate ai sensi della legislazione vigente;
- costruite con regolare titolo abilitativo;
- in possesso di titolo abilitativo in sanatoria;
- costruite in data anteriore al 01/09/1967, anche se privi di titolo abilitativo, se realizzati al di fuori dei centri abitati (art. 31 L. 1150/1942)
- costruite in data anteriore al 26/07/1932, se realizzate all'interno dei centri abitati (individuati nel Regolamento di Polizia Edilizia approvato con Delibera n. 765 del 30/11/1932).

Definizioni varie

Superfetazione

È un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

Norme Tecniche Operative

Portico

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno da almeno due lati, delimitato da colonne, pilastri o setti a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

Loggia

Sistema distributivo orizzontale posto ai piani superiori, aperto all'esterno da almeno un lato.

Balcone

Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto.

Terrazzo

Spazio praticabile scoperto e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

Tettoia

Struttura sorretta da pilastri, esterna alla sagoma dell'edificio, che copre uno spazio aperto, priva di qualsiasi tamponatura laterale.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Pergolato

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, costituito da intelaiature in legno o metallo, eventualmente con piante rampicanti o coperture permeabili.

TITOLO III – VINCOLI E TUTELE

Art. 11 – Vincoli e norme di tutela

Il PI individua nelle tavole denominate “Vincoli e tutele” gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso.

La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.

I vincoli e le fasce di rispetto sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

I perimetri contenuti nel PAT in riferimento alle aree soggette a vincolo e/o tutela possono essere variati in sede di PI nei limiti del 10% rispetto a quelli indicati nelle tavole del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata).

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme di tutela.

11.1 – Vincolo Idrogeologico - Forestale

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

11.2 – Vincolo sismico

Sull'intero territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica, come disciplinato dai provvedimenti statali e regionali vigenti in materia.

11.3 – Vincolo Paesaggistico

Trattasi di aree di notevole pregio ambientale, individuate ai sensi degli art. 136 e 142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e riguardano:

- gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico;
- le zone a tutela paesaggistica ricomprese entro una fascia di mt 150,00 dalle sponde o dai piedi degli argini dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici;
- i territori coperti da foreste e boschi;
- le zone gravate da usi civici;
- le zone di interesse archeologico.

All'interno dei suddetti ambiti valgono le disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., del PAT, del PI e del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Norme Tecniche Operative

Gli interventi sugli immobili debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

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

Nelle zone di interesse archeologico sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, nel rispetto di quanto dettato dal D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., previo benestare della Soprintendenza per i Beni Architettonici.

Le opere incongrue e gli elementi di degrado presenti all'interno delle aree soggette a vincolo archeologico determinano un Credito edilizio a favore dell'avente titolo.

11.3.1 – Vincolo Paesaggistico – Corsi d'acqua

La distanza del vincolo dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

Il PI riporta i corsi d'acqua assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione al credito edilizio.

11.3.2 – Vincolo Paesaggistico – Zone Boscate

All'interno di tali aree è vietata la trasformazione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco senza specifica autorizzazione degli enti regionali competenti. L'apertura di nuove strade agro-silvo-pastorali o di accesso ad edifici esistenti dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.

Nel caso di sistemazione/potenziamento di strade esistenti, agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei insediati, dovranno essere salvaguardati (compatibilmente con le esigenze tecniche) eventuali muri di sostegno esistenti in sassi e pietrame. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, che dovranno essere valutate in sede progettuale.

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

Nelle aree a bosco sono ammessi:

- le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;

Norme Tecniche Operative

- le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;
- gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti;
- altri interventi autorizzati dagli Enti Regionali competenti.

11.4 – Aree a rischio geologico-idraulico in riferimento al P.A.I. Legge 183/89 e successive modificazioni ed integrazioni

Gli ambiti interessati non sono normati all'interno del Piano di assetto Idrogeologico (PAI), vige comunque quanto disposto dall'art. 7 delle norme di attuazione del PAI medesimo.

11.5 – Idrografia e fasce di rispetto

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, riportate nella cartografia, sono ammessi in conformità a quanto stabilito dalla normativa specifica di zona esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001, e l'adeguamento dell'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- b) i cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola a residenziale mediante recupero dell'annesso rustico esistente;
- c) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto (salvo che questo non sia stabilito da specifiche schede di piano). Per le sole zone urbanizzate, la fascia di rispetto è pari a mt 10,00, misurata dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente.

Qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Vicenza).

La fascia di rispetto viene misurata dall'unghia esterna dell'argine principale o, se non ci sono arginature, dal limite dell'area demaniale.

11.6 – Cave

Trattasi di aree di sedime di cave autorizzate e relative aree di rispetto. Nelle cave attive ed all'edificazione in prossimità delle stesse si applicano le fasce di rispetto previste dalla Legge Regionale n° 44/82.

11.7 – Discariche

Per eventuali edifici esistenti all'interno di dette fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e di adeguamento alle norme igienico sanitarie e relative alla sicurezza del lavoro fatto salvo il parere dell'ULSS.

11.8 – Cimiteri e fasce di rispetto

In tali aree si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD n. 1265/1934, in particolare l'Art. 338, nonché quanto previsto dall'articolo 4 della Legge Regionale 16 marzo 2015 n. 4.

Fatte salve le disposizioni più restrittive per particolari categorie di edifici, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art.3 DPR n.380/2001, l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e il cambio di destinazione d'uso se consentito dalle norme di zona.

11.9 – Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità esistente e di progetto

La cartografia di PI identifica con apposita grafia le strade esistenti e quelle di progetto e le relative fasce di rispetto.

Nelle aree riservate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili etc.). La loro edificazione o modificazione per altri scopi è vietata.

Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni. Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque ammesse.

I tracciati delle nuove strade hanno carattere indicativo. Spetta al Piano Urbanistico Attuativo o al progetto dell'infrastruttura definirne l'esatto tracciato, fermo restando lo schema distributivo generale.

All'interno delle fasce di rispetto nella definizione esecutiva dei tracciati stradali possono essere previste variazioni e traslazioni di sede stradale (incluse banchine e piste ciclabili) finalizzate alla migliore realizzazione delle opere stesse.

Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

Restano salve le eventuali costituzioni, anche di fatto, di servitù di uso pubblico sulle strade esistenti e la disciplina propria delle strade vicinali, se ed in quanto esistenti.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada; sono altresì vietati i depositi permanenti o provvisori di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati ai sensi del PRG, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, nonché la

demolizione e ricostruzione in loco oppure in area adiacente con la forma della compensazione, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

11.10 – Elettrodotti

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

La costruzione di fabbricati in prossimità di elettrodotti deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi ed in particolare deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici di seguito specificata:

- D.M. 449 del 21/04/1998 e s.m.i.
- Legge n. 36 del 22/02/2001 e relativo decreto attuativo emanato con D.P.C.M. del 08/07/2003 e s.m.i.

11.11 – Allevamenti

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo, per quelli esistenti e individuati nelle tavole di piano si richiama la disciplina di cui alla DGR 3178/2004 e s.m.i.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restanti le altre norme di legge, è subordinata a sportello unico delle attività produttive (SUAP) che valuti l'inserimento dell'insediamento e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici.

Gli interventi edilizi che prevedano un aumento di superficie con destinazione diversa da quella agricola, previsti all'interno di un raggio di 300 m dagli allevamenti individuati con apposito simbolo nella cartografia dovranno essere oggetto di valutazioni specifiche in sede istruttoria da parte del dipartimento di prevenzione dell'ULSS.

Le vasche di raccolta liquami dovranno essere previste di apposita copertura, al fine di ridurre l'impatto da odori e la diffusione di nitrati in atmosfera (con ricadute negative sulla qualità dell'aria e sul clima).

Tutti gli allevamenti zootecnici, intensivi e non, sono attività insalubri soggette all'art. 216 del T.U.LL.SS. e pertanto soggetti a specifiche cautele nei confronti dell'abitato, mentre quelli intensivi (che lo possono essere anche solamente in quanto privi del nesso funzionale), in quanto soggetti alla DGRV 3178/2004, comportano anche specifici vincoli urbanistici.

11.12 – Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto

Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela gli

Norme Tecniche Operative

impianti potranno essere costruiti in tutte le zone, con apposito procedimento di sportello unico per le attività produttive anche in variante al PI, ma nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- devono essere accorpati gli impianti di più gestori in un'unica struttura;
- devono essere posizionati gli impianti nelle aree di proprietà pubblica o gestite dall'Amministrazione Comunale;
- è esclusa l'installazione degli stessi su case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree dichiarate sensibili dalla vigente normativa o da apposito provvedimento;
- è esclusa l'installazione degli impianti sugli immobili di interesse storico architettonico e in quelli di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e nelle loro immediate vicinanze.

11.13 – Risorse idropotabili e fasce di rispetto

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del d. Lgs 3 aprile 2006, n. 152, della direttiva 2000/60/ce del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del piano regionale di tutela delle acque. Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale, l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "codice di buona pratica agricola" (dir. 91/676/ce "direttiva nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

Nelle aree di rispetto dei pozzi acquedottistici (mt 200 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dall'art. 94 del D. Lgs n. 152 del 2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive da parte degli Enti competenti.

In assenza dell'individuazione della zona di rispetto, la stessa ha un'estensione di mt 200 di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 100 del D. Lgs n. 152 del 2006 "Norme in materia ambientale".

All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa.

Per le sorgenti dove l'acqua riaffiora naturalmente dopo un percorso sotterraneo, è vietata ogni costruzione a distanza inferiore a mt 50,00 dall'occhio di fonte.

In tale ambiti di notevole pregio naturalistico - ambientale la tutela si opera attraverso:

- la creazione di fasce di filtro attraverso siepi e boschetti;
- le conversioni colturali con minor utilizzo possibile di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione.

Norme Tecniche Operative

Gli interventi edilizi in fabbricati esistenti che ricadono nelle aree di salvaguardia di fonti di approvvigionamento idropotabile devono soddisfare i seguenti requisiti:

- realizzazione della rete fognaria con doppia tubazione e pozzetti di controllo impermeabilizzati (dove si interrompe la sola tubazione esterna) per il controllo di eventuali perdite;
- intercettazione ed allontanamento dalla zona di rispetto, delle acque meteoriche provenienti dalle aree con transito o sosta di veicoli con motore a combustione interna, con collegamento alla rete fognaria, in modo da garantire l'assenza di inquinamenti del sottosuolo;
- non sono ammesse cisterne interrato per gli stoccaggi di combustibili liquidi;
- le opere dovranno essere realizzate in modo da assicurare che assestamenti e sviluppo radicale di piante/arbusti non possano essere causa di cedimenti della rete con conseguenti perdite;
- deve essere previsto un protocollo della manutenzione della rete fognaria a servizio del fabbricato, riportante le modalità e la periodicità dei controlli della tenuta, e le modalità di gestione del verde e delle aree ad orto nella quale non devono essere utilizzati prodotti di diserbo e assimilabili;
- il direttore dei lavori dovrà presentare una relazione tecnica, corredata di certificazione di collaudo e documentazione fotografica, che attesti la corretta esecuzione dei manufatti fognari.

11.14 – Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica – Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico idraulico - aree a bassa trasformabilità geologica

Il Piano degli Interventi recepisce la suddivisione in classi di idoneità all'edificazione indicata nella Tavola 3 "Carta delle Fragilità" del PAT.

Nelle zone classificate come idonee non si evidenziano limitazioni all'edificazione o alla realizzazione di infrastrutture. Gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle normative vigenti (indagini previste da D.M. 11/3/88 e dalle Nuove Norme Tecniche sulle Costruzioni del D.M. 14 gennaio 2008).

Nelle zone idonee a condizione l'uso del suolo ai fini urbanistici può essere consentito, previo approfondimento delle indagini intese a delineare puntualmente la situazione in atto e la sua prevedibile evoluzione, al fine di predisporre opportuni provvedimenti per ridurre i rischi. Gli interventi finalizzati all'eliminazione o alla mitigazione del rischio geologico-idraulico o di penalizzazione all'edificazione, dovranno essere accertate e dimostrate attraverso specifiche indagini geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologico-ambientali in conformità alle condizioni di criticità rilevate nello strumento urbanistico.

In dettaglio, per le varie situazioni, oltre a quanto previsto per le aree idonee, si richiede rispettivamente:

- per aree soggette a carsismo diffuso: rilievo morfologico e geologico di dettaglio dell'area interessata dal progetto, per una estensione ritenuta significativa; indagini geofisiche per individuare la presenza di eventuali cavità ipogee.

Norme Tecniche Operative

- Per aree a pendenza rilevante: vi sono raggruppate aree con diverse caratteristiche geologiche, perciò le indagini devono essere impostate nei modi più adatti alla situazione. Va valutata, comunque, la stabilità del pendio nelle situazioni antecedente e conseguente alla realizzazione dell'opera ed ogni fattore che concorre a determinarla, quali: spessore e caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture di materiale sciolto, le modalità di deflusso delle acque superficiali, gli effetti dell'innevamento e del gelo. Deve esser valutata la stabilità dei fronti di scavo, in particolare in presenza di terreno sciolto o di roccia a stratificazione sottile o con discontinuità diffuse. I riporti e gli accumuli di materiale devono essere depositati in aree stabili, sufficientemente spaziose, con angolo di scarpa compatibile col materiale accumulato e con il suo grado di costipazione; non devono, inoltre, ostacolare il deflusso delle acque superficiali o ridurre la permeabilità complessiva dell'area. Le fondazioni dei manufatti devono essere ancorate a terreni omogenei, escludendo soluzioni miste quali roccia in posto/terreno di riporto.
- Per aree soggette a corrivazione o ristagno d'acqua: si richiede il rilievo morfologico, idrologico e geologico di dettaglio dell'area interessata dal progetto, con particolare approfondimento delle caratteristiche geotecniche dei terreni esposti a fenomeni erosivi, nel primo caso, al grado di permeabilità ed alla possibilità di favorire deflussi superficiali efficaci, nel secondo caso; a seconda dei risultati ottenuti con la valutazione di rischio idraulico, potranno essere vietate le realizzazioni di vani in sotterraneo o prescritti rialzi periferici o strutturali delle opere. Sono ammessi interventi di miglioramento fondiario e opere adatte a stabilizzare e consolidare i pendii, regimare il deflusso delle acque corrivanti, ridurre i ristagni di fondovalle.
- Nelle aree non idonee, gli interventi che si rendessero eventualmente necessari, a carattere eccezionale e dovuti a mancanza di soluzioni alternative, dovranno mirare a mitigare i fattori di rischio, secondo quanto suggerito da indagini geologiche puntuali ed approfondite.

11.15 – Norme di compatibilità idraulica

Il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (P.A.I., ecc.) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno.

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni superiori ai 0,1 ha andrà acquisito un elaborato progettuale che concretizzi le soluzioni prospettate nello studio di compatibilità idraulica e definisca nel dettaglio le opere di mitigazione con riferimento ai contenuti del presente articolo.

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni inferiori ai 0,1 ha sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per la riduzione delle superfici impermeabili facendo riferimento alle indicazioni elencate al presente articolo.

È fatto obbligo di assoggettare direttamente tutti quegli interventi che dovessero ricadere nella fascia di rispetto idraulico dei corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n. 523/1904 e s.m.i. e del R.D. n. 368/1904 e s.m.i., a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Genio Civile di Vicenza e U.O. Forestale).

Norme Tecniche Operative

Il redattore dello studio di compatibilità idraulica dovrà avere idonee qualifiche ed esperienze professionali, anche autocertificate.

Prima di ogni studio per la mitigazione per infiltrazione nei terreni con carattere esecutivo dovranno effettuarsi attente indagini geologiche e determinarsi i valori effettivi della permeabilità k dei terreni ed i volumi di mitigazione dovranno fare riferimento ad un'analisi degli afflussi corrispondente ad un tempo di ritorno di 200 anni.

Nella progettazione di nuovi interventi edilizi e PUA si dovranno osservare le seguenti disposizioni:

- a) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica vanno ridotte per quanto possibile, le aree impermeabili (ad esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei percorsi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, ecc...);
- b) ad intervento urbanistico od edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria profonda destinata ad immagazzinare la precipitazione, ed operando in modo che allo scarico un'apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo, con la sola esclusione del velo idrico superficiale, non deve essere inferiore a 320 m³/ha. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda;
- c) nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi pubblici è opportuno che le pavimentazioni destinate allo stallo veicolare siano di tipo drenante ovvero permeabile da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm;
- d) nell'ambito di qualsiasi intervento urbanistico od edilizio dovrà essere salvaguardato, o ricostituito, qualsiasi collegamento con fossato o scolo esistente (di qualsiasi natura e consistenza); scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle del nuovo manufatto;
- e) prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta solo eccezione per la costruzione di passi carrai;
- f) se l'intervento interessa canali pubblici consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o del piede esterno della scarpata esterna dell'argine esistente, è soggetta alle previsioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia

Norme Tecniche Operative

dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m, salvo deroghe concesse dall'ente idraulico preposto;

- g) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (ad esempio per utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
- h) prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri. Anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno 30 cm;
- i) negli interventi edilizi o urbanistici in ambito collinare sviluppare la progettazione in modo da garantire il rispetto dei livelli di permeabilità precedenti all'intervento così da aumentare i tempi di corrivazione ed aumentare i picchi di piena. Quando possibile è preferibile procedere a modificare il territorio attraverso interventi di ingegneria naturalistica non invasivi e rispettosi dell'assetto idraulico precedente, prevedendo briglie/gabbionate in terra o in legname; negli interventi di sentieristica o di nuova viabilità prevedere modalità costruttive poco invasive con una regimazione delle acque rispettosa dei principi sopra esposti;
- j) devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, ecc.).

Il PI assorbe direttamente i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica:

- i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali inferiore al 50%, entro l'intero ambito territoriale del Comune per le aree individuate come assoggettabili a future trasformazioni, dovranno mantenersi in 320 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata. Nel caso di trasformazione trascurabile del territorio per superfici impermeabilizzate inferiori ai 0,1 ha, sarà sufficiente un'asseverazione idraulica;
- nel caso di interventi di riqualificazione edilizia e di nuova costruzione, in presenza di un'area a verde/orto superiore a 200 mq dovrà essere previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura dei fabbricati in apposite vasche/cisterne di accumulo; il volume di stoccaggio deve considerare:
 - la superficie del giardino/orto (è necessario 1 mc di acqua al giorno per ca. 200 mq di giardino);
 - le dimensioni della copertura (un tetto di 100 mq può fornire 7 - 10 mc/mese di acqua nel periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/mq di precipitazione si può accumulare 1 mc di acqua).

Si precisa altresì che le opere di mitigazione per le aree pubbliche, ai fini della compatibilità idraulica, sono da annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria.

Nello specifico, per i 2 interventi inclusi nel Piano con trasformazione territoriale superiore ai 0,1 ettari, ossia per le **istanze 89 e 132**, andrà redatto un apposito studio di compatibilità idraulica in forma esecutiva che dovrà venire valutato ed accettato dall'Amministrazione stessa nel rispetto delle indicazioni e dei volumi minimi riportati nelle schede tecniche puntuali allegate alla valutazione di compatibilità idraulica allegata al Piano.

11.16 – Norme di valutazione ambientale strategica

Per tutti i PUA dovrà essere contenuta una valutazione degli effetti ambientali, nonché di tutela dei centri Storici e dei Beni Culturali di cui all'art. 40 della L.R. n. 11/2004, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del PAT. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al PAT);
- definizione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi;
- qualità degli interventi.

Il grado di approfondimento delle valutazioni qui disciplinate dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato.

11.17 – Invariante di natura paesaggistica

In tali ambiti gli interventi di nuova edificazione ammessi dal PI o gli ampliamenti concessi dalla presente normativa andranno corredati da uno studio di impatto visivo con la previsione delle opere di mitigazione che rivestono carattere primario e che andranno realizzate contestualmente all'intervento edilizio e concluse entro i termini del Provvedimento stesso. La realizzazione ed il completamento delle opere di mitigazione costituiscono una delle condizioni essenziali per il rilascio del certificato di agibilità. La valutazione di corretto inserimento sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale.

Gli interventi devono rispettare i caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, etc.) stabiliti dal prontuario.

11.18 – Invariante di natura ambientale

Negli ambiti di pregio ambientale sono ammessi gli interventi previsti per le zone agricole, con particolare attenzione per la preservazione degli elementi caratteristici del territorio, da individuarsi con apposita analisi del contesto in sede di progetto, salvo ulteriori specifiche e schede specialistiche. Relativamente ai sentieri CAI sono ammessi interventi di manutenzione e sistemazione dei sedimi esistenti, nel rispetto delle norme per la gestione del patrimonio forestale.

Norme Tecniche Operative

Per le forme di interesse ambientale sono ammesse azioni finalizzate alla conservazione, valorizzazione e tutela degli elementi stessi.

11.19 – invarianti di natura geologica

In tali ambiti non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Nei siti interessati dalla presenza di sorgenti, cavità carsiche e grotte non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni.

11.20 – Invariante storico monumentale

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

Fontane, abbeveratoi, pozzi, capitelli e altri manufatti anche privi in sé di particolari valori architettonici, ma la cui immagine è ormai parte consolidata del paesaggio, dovranno essere mantenuti in buone condizioni da parte dei proprietari o aventi titolo.

TITOLO IV – NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE

Art. 12 – Norme comuni alle varie zone territoriali omogenee

Per gli edifici esistenti, salva diversa indicazione specifica del piano o di normative sovraordinate, possono essere realizzati comunque i seguenti interventi.

- a) Gli edifici esistenti alla data di approvazione del primo Piano degli Interventi, con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI per le singole ZTO, ad eccezione di quelli ricadenti in zona Centro Storico e salva diversa prescrizione puntuale, possono:
 - essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione, conservando la volumetria esistente;
 - al fine di perseguire il riordino edilizio è ammesso il recupero volumetrico degli edifici/costruzioni accessorie, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamenti e trasposizione degli stessi, nell'osservanza delle distanze minime dai confini, fabbricati e strade, nonché dell'altezza massima, previsti dalle norme di zona.
- b) Gli edifici ricadenti in zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
- c) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.

Per ogni Z.T.O. vengono indicati i vari usi ai quali può essere destinata l'edificazione. Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

Nelle zone dove è ammesso l'IED, ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.

Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di Piano tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione numericamente inferiore a quello indicato.

Sono consentiti vani interrati per una superficie non superiore a 2 volte la superficie coperta dell'edificio principale, fatta salva la disponibilità di aree esterne in prossimità del sedime dell'edificio.

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 possono essere recuperati ai fini abitativi.

Il presente articolo si applica ai sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza utile media di mt 2,20 calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi mt 1,60 per la relativa superficie utile;
- Rapporto illuminante:
 - pari o superiore a 1/16, se esclusivamente in falda;

Norme Tecniche Operative

- pari o superiore a 1/8 nel caso in cui le aperture siano a parete;
- in modo proporzionale nel caso in cui siano parte in falda e parte a parete.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Il regolamento edilizio determina le tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti sono soggetti a permesso e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

Gli interventi di cui al comma precedente restano altresì subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di sottotetto recuperato.

Legnaie

- devono essere aperte almeno su un lato e costituite da una struttura portante in legno, copertura e tamponamenti laterali in legno in tavole e manto di copertura in coppi o simil coppo, lamiere ondulate/grecate verniciate color testa di moro, guaina granigliata;
- devono avere superficie coperta massimo 15 mq, per ogni unità abitativa;
- larghezza massima di mt. 1,50, altezza massima mt. 2,20 all'intradosso del solaio di copertura;
- devono essere posizionate minimo a mt. 1,50 dai confini e a mt. 3,00 dai fabbricati; eventuali deroghe alle distanze dai confini sono ammesse solo previa sottoscrizione degli elaborati anche da parte dei confinanti;
- deve essere presentata segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001.

Norme Tecniche Operative



Tipologia di legnaia da preferire

Le tradizionali legnaie temporanee (ovvero da rimuovere entro il termine della stagione invernale), prive di alcuna struttura stabile, costituite semplicemente dal deposito della legna con eventuale copertura e senza elementi portanti verticali, non sono considerate “costruzione” e non sono pertanto soggette ad alcun titolo abilitativo, fatto salvo il D. Lgs. 42/2004, nè al rispetto delle distanze. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti di terzi.

La loro installazione deve avvenire possibilmente nel retro degli immobili e dovrà rispettare quanto prescritto dal Codice Civile, dalle norme igienico-sanitarie vigenti, dal Codice della Strada, da vincoli specifici e dalle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

Sono consentite le legnaie anche in un’area pubblica previo benessere del Comune con autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.

Casette in legno (ricovero attrezzi)

- intervento ammesso in zona B, C ed in zona A, solo su verde privato;
- superficie coperta massima di 6 mq;
- altezza media di mt. 2,20;
- devono essere posizionate minimo a mt. 1,50 dai confini e a mt. 3,00 dai fabbricati; eventuali deroghe alle distanze dai confini sono ammesse solo previa sottoscrizione degli elaborati anche da parte dei confinanti;
- deve essere presentata segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell’art. 22 DPR 380/2001.

Ricovero animali (pollai e piccoli animali) e attrezzi ai sensi dell’art. 44 comma 5ter della L.R. 11/2004

- sono ammessi solo in zona agricola nella misura di 1 fino 10.000 mq;
- superficie coperta massima di 16 mq;
- altezza massima di mt. 2,40;

Norme Tecniche Operative

- devono rispettare la distanza di almeno mt. 20 dai fabbricati residenziali per ricovero animali e mt.10 per ricovero attrezzi e mt. 5,00 dai confini;
- la tipologia deve essere caratterizzata da elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato; il manufatto deve essere preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o due falde coincidenti nel colmo, l'eventuale forometria deve essere ispirata alla stessa semplicità formale;
- il manufatto deve essere privo di fondazione stabile pertanto semplicemente appoggiato o infisso nel terreno;
- sia la struttura che il rivestimento esterno devono essere in legno (tavolato di legno non coibentato);
- la copertura può essere in legno o in coppi tradizionali o ondulati color rosso coppo;
- la pavimentazione interna deve essere in terreno naturale o stabilizzato;
- deve essere presentata segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001.

Strutture mobili per ricovero fieno

- superficie coperta massima di 16 mq;
- altezza massima di mt. 4,00, eventualmente mobili;
- devono rispettare la distanza di almeno mt. 10 dai fabbricati e mt. 5,00 dai confini;
- devono essere aperti su tutti e quattro i lati;
- la struttura deve essere in legno e la copertura deve essere in legno o in lamiera ondulata/grecata verniciata color testa di moro;
- deve essere presentata segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001.

Autorimesse e costruzioni accessorie

In qualsiasi zona territoriale omogenea, ad esclusione delle zone F, è consentita in deroga agli indici di Piano la realizzazione a servizio delle abitazioni esistenti che ne fossero sprovviste o carenti di manufatti da vincolare ad uso autorimesse pertinenziali con il limite di 1 autorimessa per abitazione nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa non superiore a 20 mq;
- b) altezza media interna di mt. 2,40;
- c) le falde di copertura saranno due coincidenti nel colmo; può essere consentita una sola falda di copertura nel caso di autorimessa appoggiata al fabbricato principale.

L'inclinazione delle falde sarà analoga a quelle dell'edificio principale. Nel caso di autorimessa appoggiata al fabbricato principale potrà essere consentita la realizzazione di una sola falda di copertura (anche con pendenza inferiore al 50%) ovvero di un copertura piana qualora l'autorimessa sia interrata e si configuri la formazione di un terrazzo. La nuova costruzione dovrà in ogni caso armonicamente comporsi con il fabbricato principale;

Norme Tecniche Operative

- d) la localizzazione delle autorimesse dovrà essere all'interno delle aree strettamente pertinenti, preferibilmente in aderenza al fabbricato principale o a confine (in caso di riconosciuta impossibilità di edificazione nel rispetto delle distanze dal confine), previa autorizzazione del confinante con atto registrato e trascritto; è obbligatoria l'eliminazione contestuale di eventuali baracche insistenti sul lotto, anche se legittime.

L'apertura o l'allargamento di fori esistenti sui prospetti lungo strada è ammessa purché siano rispettate le assialità originarie e i fori non costituiscano pericolo per la circolazione; nel qual caso dovranno essere installati portoni automatizzati con apertura verso l'interno in modo da non invadere la sede stradale.

Serre

In qualsiasi zona territoriale omogenea, ad esclusione della zona F ed E, è consentita la realizzazione di serre con struttura fissa. Nella zona E si richiama la normativa regionale specifica (DGR 172/2010 – LR 19/1999).

Devono essere di disegno semplice costituite da una struttura portante in legno o metallo, copertura e tamponamenti laterali in vetro o materiali plastici trasparenti.

Nelle zone residenziali devono avere superficie coperta massima pari al 5% del lotto, altezza massima 2,50 mt con struttura metallica o lignea leggera e semplicemente infissa nel terreno e copertura in materiale plastico.

Per le serre che non sono mobili stagionali deve essere presentata SCIA.

Le serre dovranno essere poste almeno a 1,50 ml dal confine.

Art. 13 – Parcheggi privati

I nuovi edifici devono avere la dotazione minima a parcheggio prevista dalla L. 122/1986.

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione dovranno essere previsti minimo due posti auto, che concorrono in tutto o in parte alla dotazione minima prevista dalla L. 122/1989, uno scoperto e uno scoperto esterno, preferibilmente in prossimità dell'accesso carraio e all'esterno della recinzione.

Le dimensioni dovranno essere non inferiori a 12,50 mt (5,00 x 2,50) e lo spazio di manovra non va conteggiato.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comporti anche la suddivisione in più unità immobiliari, si dovrà prevedere minimo un posto auto.

Nelle Z.T.O. "A", "B" e "C1", qualora le superfici a parcheggio non potessero essere reperite nelle prossimità entro un raggio di 100 mt. ed in collegamento con strade aperte al transito o non raggiungessero almeno 12.50 m², l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di consentirne la monetizzazione; il corrispettivo della monetizzazione è fissato periodicamente, in concomitanza alla determinazione dei contributi relativi al permesso di costruire, sulla base dei costi sostenuti per il reperimento e la realizzazione di servizi analoghi.

Art. 14 – Norme comuni alle zone residenziali

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della potenzialità edificatoria massima consentita, salva la necessità di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti.

Nelle nuove edificazioni, le tipologie edilizie ammesse sono: isolata unifamiliare, bifamiliare, a blocco con non più di 4 unità abitative ed a schiera con non più di 5 unità abitative, con i relativi accessori.

Le tipologie a blocco o a schiera non possono in alcun modo essere collegate mediante elementi strutturali ad altri edifici.

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita e pubblici esercizi;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per il tempo libero (centri benessere, palestre) purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo, etc.);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico- ricettive;
- sedi per associazioni culturali e religiose;
- servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- artigianato di servizio e artistico (parrucchiere, estetista, barbiere, servizi in ambito medicale per es. ottico, dentista ecc., servizi di pulizia, di grafica, di fotografia, di finiture edili, impiantistiche);

Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici.

Viene definito artigianato artistico la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

L'esercizio di entrambe tali attività è normalmente compatibile con la residenza.

Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

Non sono ammesse le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

Art. 15 – Zone residenziali soggette ad intervento edilizio diretto (IED)

Sono aree a destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate.

In queste zone il PI si attua per IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5,00;
- distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00.

Art. 16 – Zone residenziali soggette a strumento urbanistico attuativo (PUA)

L'edificazione in queste aree è subordinata alla preventiva approvazione di un PUA e/o soggette alla normativa del relativo PUA Esecutivo Vigente e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 mt;
- distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 mt, salvo diverse previsioni del PUA in conformità alla presente normativa.

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici eventualmente riportate nelle tavole di PI può essere modificato dal PUA fermi restando i criteri informativi fondamentali.

Con il PI vengono confermate le previsioni degli Strumenti Urbanistici Attuativi Esecutivi Vigenti con i relativi parametri edilizi ed urbanistici.

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

È altresì ammesso, previa variante al PUA vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi nonché alle destinazioni d'uso stabiliti dal PI ed in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standard provvedendo ad eventuali adeguamenti.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni eventualmente stabilite dal piano stesso.

Tutte le aree a standard di piano individuate o da individuare devono essere cedute in forma gratuita e/o vincolate ad uso pubblico.

Art. 17 – Zone centro storico (Z.T.O. A)

La Z.T.O. A è costituita da insediamenti urbani o rurali o loro parti aventi caratteristiche architettoniche e ambientali con le rispettive aree e pertinenze.

Tali zone vengono suddivise in zone A1 aventi caratteristiche di interesse architettonico e zone A2 aventi caratteristiche di interesse ambientali.

Per le particolari 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.

Tutte le edificazioni dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale – Allegato A – (e l'Amministrazione Comunale potrà richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc., ritenuti necessari per le valutazioni progettuali e del contesto in cui si inserisce l'intervento). Dovrà comunque essere posta attenzione alle tinteggiature esterne, ai particolari architettonici, alle decorazioni pittoriche, alla forma ed al colore degli infissi esterni, con particolare riferimento alla conservazione e riproposizione di quelli tradizionali.

Norme Tecniche Operative

L'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere maggiore a quella degli edifici adiacenti, e le distanze da osservare saranno le seguenti:

- nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione con mantenimento della sagoma originaria le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

In tutte le contrade sono vietati nuovi gli allevamenti zootecnici e stalle.

Qualora si rendesse necessario reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggio e a verde pubblico attrezzato sulla base della consistenza delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "A" potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Consiglio Comunale, previa deliberazione, localizza una delle zone già individuate dal Piano degli Interventi all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree di urbanizzazione primaria.

In alternativa l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde), al prezzo stabilito dal Consiglio Comunale, impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente.

Per gli edifici non contrassegnati da alcun grado di intervento, purché legittimi, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Agli edifici compresi nelle suddette zone sono assegnati nelle planimetrie di PI i seguenti gradi di protezione:

Grado 1 – edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale

Riguarda gli edifici che assumono rilevante importanza nel contesto urbano per pregi di carattere architettonico ed artistico (aspetto compositivo, elementi decorativi), integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Interventi ammessi:

- riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici e opere necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Grado 2 – edifici di interesse storico-ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici con qualità proprie non particolarmente rilevanti ma che rappresentano la tipologia edilizia tipica dei centri storici e delle contrade del Comune di Conco.

Norme Tecniche Operative

Sono edifici che fanno parte del tessuto edilizio storico e hanno mantenuto sostanzialmente inalterati nel tempo i caratteri costruttivi.

Interventi ammessi:

- risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- sostituzione e rinnovo dell'impianto strutturale interno;
- sostituzione e rinnovo delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote di imposta dovute al maggior spessore degli elementi costruttivi del solaio, salvo il mantenimento delle quote preesistenti dell'intradosso della linea di gronda e del colmo del tetto;
- sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote dell'intradosso della linea di gronda e del colmo del tetto preesistenti;
- installazione, completamento, ed integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici all'interno della stessa sagoma e volumetria preesistenti;
- Interventi sulla forometria solo per ragioni igienico-sanitarie; i nuovi fori devono rispettare la forma, le dimensioni e gli allineamenti originari rilevabili nello stesso edificio e/o contesto;

Grado 3 – edifici di architettura povera

Riguarda edifici rurali e di impianto urbano di matrice rurale (annessi rustici) che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario i caratteri tipologici.

Interventi ammessi:

- risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- sostituzione e rinnovo dell'impianto strutturale (demolizione e ricostruzione);
- sostituzione e rinnovo delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote di imposta dovute al maggior spessore degli elementi costruttivi del solaio, salvo il mantenimento delle quote preesistenti dell'intradosso della linea di gronda e del colmo del tetto;
- sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote dell'intradosso della linea di gronda e del colmo del tetto preesistenti;
- installazione, completamento, ed integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici all'interno della stessa sagoma e volumetria preesistenti;
- interventi sulla forometria solo per ragioni igienico-sanitarie; i nuovi fori devono rispettare la forma, le dimensioni e gli allineamenti originari rilevabili nello stesso edificio e/o contesto;
- recupero residenziale degli annessi rustici, conservando l'apertura del fienile con tamponamento di serramenti in legno e vetro.

Grado 4a – edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

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

Interventi ammessi:

Norme Tecniche Operative

- risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- sostituzione e rinnovo dell'impianto strutturale (demolizione e ricostruzione);
- sostituzione e rinnovo delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote di imposta dovute al maggior spessore degli elementi costruttivi del solaio, salvo il mantenimento delle quote preesistenti dell'intradosso della linea di gronda e del colmo del tetto;
- sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote dell'intradosso della linea di gronda e del colmo del tetto preesistenti;
- installazione, completamento, ed integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici ricavati anche all'esterno della sagoma e volumetria preesistenti, fatto salvo il rispetto della normativa in materia di distanze e fatti salvi i diritti di terzi;
- sostituzione edilizia, specificata nelle previsioni puntuali del P.I., con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi al fine di ricondurre l'edificio ad una forma tipologica più riconoscibile;
- ampliamenti e sopraelevazioni specificati nelle previsioni puntuali del P.I.;
- ampliamenti e sopraelevazioni nei limiti ammessi dalle normative statali/regionali.

Grado 4b – demolizione con eventuale recupero di volume

Comprende la demolizione dell'immobile che determina, qualora legittimo, un credito edilizio che sarà inserito in apposito registro.

Eventuali edifici legittimi interni ai perimetri dei centri storici (zone A1 e zone A2) riportati nelle cartografie di PI, non rappresentati o ai quali non fosse esplicitamente assegnato un grado, assumono automaticamente il grado 4a.

Art. 18 – Zone prevalentemente residenziali (Z.T.O. B)

La Z.T.O. B è costituita da aree totalmente o parzialmente edificate.

In queste aree il PI si attua mediante Interventi Edilizi Diretti (IED) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) = 1,50 mc/mq
- Altezza massima dell'edificio = mt. 10,00
- Rapporto di copertura = 40%
- Distanza dai confini = H/2 con un minimo di mt. 5,00
- Distacco tra edifici: minimo mt. 10,00
- Distanza tra pareti finestrate: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00

Art. 19 – Zona di completamento di aree parzialmente edificate (Z.T.O. C1)

Sono aree parzialmente edificate ubicate all'interno di zone residenziali in atto o con esse contigue.

Norme Tecniche Operative

In queste aree il PI si attua mediante Interventi Edilizi Diretti (IED), salvo quando viene rilevata una situazione insufficiente e degradata nella quale si necessita il completamento delle opere di urbanizzazione ed il razionale inserimento degli edifici.

Gli interventi si attuano nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) = 1,00 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale (IT) = 1,00 mc/mq nel caso di preventivo strumento attuativo
- Altezza massima dell'edificio = 10,00 ml
- Rapporto di copertura = 30%
- Distanza dai confini = H/2 con un minimo di mt. 5,00
- Distacco tra edifici: minimo mt. 10,00
- Distanza tra pareti finestrate: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00

Nell'ipotesi di Intervento Edilizio Diretto (IED), in caso di necessità di completamento delle opere di urbanizzazione, il Comune richiede all'avente causa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria carenti. Per quelle relative alla secondaria saranno corrisposti gli oneri tabellari in vigore.

Art. 20 – Zona di espansione residenziale (Z.T.O. C2)

Sono aree di espansione dell'edificato.

In queste aree il PI si attua mediante PUA.

Gli interventi si attuano nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di edificabilità territoriale (IT) = 1,00 mc/mq
- Altezza massima dell'edificio = 8,00 mt
- Rapporto di copertura = 30%
- Distanza dai confini = H/2 con un minimo di 5,00 mt
- Distacco tra edifici: minimo mt. 10,00
- Distanza tra pareti finestrate: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00

Art. 21 – Zone artigianali e industriali di espansione e di completamento (Z.T.O. D)

Sono aree destinate all'insediamento di attività artigianali o industriali.

È vietata ogni destinazione residenziale eccetto l'alloggio del proprietario/custode, la cui cubatura non può essere superiore a 500 mc per unità produttiva e a condizione che la superficie produttiva sia superiore a 200 mq.

In queste aree il PI si attua mediante PUA e si devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria
- Altezza massima dell'edificio: 7,00 mt
- Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 mt;

Norme Tecniche Operative

- Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 mt, riducibili a 5,00 mt nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva, sorgano sullo stesso lotto e non si fronteggino pareti finestrate, salvo diverse previsioni del PUA in conformità alla presente normativa.

Art. 22 - Norme generali per le zone agricole (Z.T.O. E)

Gli interventi edilizi ammessi nelle zone agricole sono i seguenti:

- interventi puntuali definiti nella cartografia di piano;
- gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3, primo comma, del DPR n. 380/2001, fatte salve le specifiche previsioni di gradi d'intervento riportati nelle schede di PI;
- interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici (anche con l'utilizzo delle norme di deroga previste dalla presente normativa);
- interventi di adeguamento a normative di settore nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, per le attività ortoflorovivaistiche, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- interventi di ricettività turistica all'aria aperta;
- interventi per creazione di reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- interventi per attività pubbliche o di interesse pubblico;
- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo- produttive e nuove case di abitazione realizzabili mediante la redazione di Piani Aziendali con le modalità definite dalla Legge regionale vigente in materia;
- le costruzioni che non risultano schedate, ma sono ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, possono essere soggette agli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3, primo comma, del DPR n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente (purché ricadente entro un raggio di mt 40,00 dal sedime preesistente), sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare;
- la pavimentazione delle strade agro-silvo-pastorali, accessi e percorsi agricoli dovrà essere in stabilizzato frantumato, in terra battuta o in calcestruzzo drenante color naturale (fondo ghiaioso) tipo Drain Beton;

È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati secondo quanto indicato nel precedente art. 12.

La nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale dovrà avere forme semplici con copertura prevalentemente a falde inclinate. Eventuali elementi strutturali o paramenti di tamponamento di prefabbricazione industriale non dovranno essere rilevabili dai prospetti esterni.

Tutti i cambi di destinazione d'uso devono prevedere la verifica che le diverse destinazioni conseguenti risultino compatibili tra di loro e rispetto al contesto circostante.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti sono:

Norme Tecniche Operative

- agricola;
- residenziale;
- turistico ricettive ai sensi della L.R. 33/2002 e s.m.i.;
- attività di florovivaista nel rispetto della L.R. n. 19/99;
- attività di produzione biomasse legnose (L.R. 8/2006).

Parametri edilizi:

Per i fabbricati ad uso abitazione:

- altezza massima di 7,00 mt
- distanza minima dai confini di 5,00 mt
- distanza tra fabbricati ad uso abitazione, quando non siano in aderenza di 10,00 mt
- distanza minima dalle strade, quando non sia oggetto di specifica indicazione di 20,00 mt.

Per gli annessi rustici destinati alla conduzione del fondo:

- altezza massima di 6,00 mt
- distanza minima dai confini:
 - a) per stalle e ricoveri per animali di 25,00 mt
 - b) per fienili e ricoveri attrezzi di 10,00 mt
- distanza minima dalle strade salvo indicazione puntuale di 20,00 mt.

Art. 23 – Le malghe

Il complesso malghivo costituisce un'azienda agricola ad indirizzo zootecnico attiva per un periodo limitato nel corso dell'anno.

È costituita da un pascolo, più o meno esteso e da infrastrutture di servizio: l'abitazione del malghese, i locali per la lavorazione del latte, la stalla, la porcilaia, le pozze, la recinzione e da una mandria di animali. I complessi malghivi e il sistema delle malghe, oltre che essere un'azienda produttiva, costituiscono presidio ambientale e storico-testimoniale, elemento identitario della cultura del territorio di montagna e come tale da tutelare e valorizzare nella sua specificità produttiva, insediativa, di tipologia architettonica.

E' sempre consentito installare tecnologie innovative e sostenibili per la produzione di energia elettrica o termica, con l'adozione di speciali accorgimenti affinché gli impianti trovino collocazione defilata rispetto ai punti panoramici più rilevanti.

Non è consentito svolgere attività di campeggio e camper-park nell'ambito degli alpeggi adiacenti alle malghe.

È vietata l'installazione di silos nelle aree di pertinenza e nei pascoli delle malghe. I silos potranno essere realizzati a ridosso delle strutture produttive e devono essere opportunamente mascherati con adeguati interventi di mimetizzazione mediante l'utilizzo di materiali naturali.

Eventuali manufatti a servizio del bestiame (abbeveratoi) sparsi nei fondi, devono essere opportunamente mimetizzati ai fini di ridurre al minimo l'impatto visivo perturbativo dell'ambiente naturale.

Norme Tecniche Operative

Gli interventi dovranno mirare al recupero degli edifici esistenti nel rispetto delle tipologie e dei materiali originari.

Gli edifici e le strutture a servizio delle malghe possono essere oggetto di interventi manutentori, di risanamento, di ristrutturazione e di ampliamento per adeguare l'esistente alle esigenze produttive agricole ed a quelle della residenza connessa all'attività di malga.

Qualsiasi intervento deve rispettare l'originaria ubicazione dei fabbricati, l'impostazione produttiva, la tipologia degli edifici, il sistema di recinzione e le dimensioni o ubicazioni degli spazi scoperti all'interno del complesso produttivo.

Devono essere impiegati materiali e colori che assicurino la massima omogeneità nei confronti dell'ambiente circostante e dei tipi originari.

Non è consentito il cambio di destinazione.

Nelle malghe è consentito l'esercizio di attività di agriturismo.

Art. 24 – Verde privato

Queste zone, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o per la loro localizzazione, sono destinate al mantenimento e al rispetto del verde esistente nonché alla protezione degli edifici esistenti nell'ambito delle stesse, di valore culturale ed ambientale.

Le aree destinate a verde privato sono inedificabili e non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura delle aree edificabili finite: vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

Nelle aree a verde privato sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non previsti come interventi puntuali negli elaborati di piano.

In tali aree possono essere individuate aree a standard purché non comportanti la realizzazione di volumi.

Art. 25 – Attività produttive in zona impropria

Il PI ha individuato e schedato le attività produttive fuori zona esistenti nel territorio, compresi gli edifici ad uso allevamenti dismessi.

La schedatura effettuata in sede del presente PI non costituisce presupposto per la sanatoria di eventuali irregolarità edilizie presenti nei fabbricati o nelle loro aree di pertinenza.

Per le attività fuori zona esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento come normato e secondo i parametri riportati nell'apposita scheda. Le attività produttive in zona impropria schedate potranno sempre essere trasferite in zona propria, anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale con eventuale ricorso al credito edilizio di cui alle presenti norme.

E' possibile il recupero del volume nella misura del 50% ai fini residenziali previa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione nella misura residua delle opere realizzate.

E' ammesso il trasferimento della medesima volumetria ad uso produttivo in zona propria. In questo caso non saranno dovuti gli oneri concessori.

Art. 26 – Aree per attrezzature di interesse comune (Z.T.O. F)

Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici o di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, mercati, centri sanitari, case di cura, case albergo (di cui alla D.G.R.V. n. 84/2007), residenze per anziani, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato.

Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie, oppure su aree pubbliche messe a disposizione dell'Amministrazione (ciò previa concessione temporanea) a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali, in base ad un progetto delle opere conforme a tali indirizzi e programmi, redatto a loro cura e spese, secondo specifiche modalità di realizzazione e di utilizzo delle strutture determinate dal Comune con apposita convenzione.

Nel caso della realizzazione degli interventi su aree pubbliche, scaduto il termine della concessione temporanea prevista dalla convenzione, il Comune entrerà in piena proprietà dell'edificio e/o degli impianti e terminerà ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Nel caso, con i medesimi criteri riportati sopra, di realizzazione degli interventi da parte dei proprietari dell'area, la convenzione disciplinante i rapporti con i proprietari dell'area potrà prevedere l'eventuale trasferimento al Comune della proprietà dei servizi, degli impianti e dell'area alla scadenza della convenzione stessa.

Le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale successivo trasferimento di aree ed opere al Comune sono determinate con apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione possono venire realizzate:

- come impianto di uso pubblico, quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà le modalità di fruizione;
- come impianto pubblico, quando realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le seguenti distanze:

- distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 5,00 mt
- distanza tra fabbricati pari a 10,00 mt
- il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 30%, le superfici scoperte sono destinate a giardino, cortile e parcheggio
- è consentita la realizzazione di una sola abitazione per il custode, nei limiti di 500 mc. e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti quali bar, ristoranti, sale riunioni e simili.

TITOLO V – TUTELA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO

Art. 27 – Tutela del paesaggio

La tutela e conservazione del paesaggio, in quanto difesa del patrimonio pubblico, è compito dell'Ente Comunale. L'Amministrazione Comunale potrà pertanto porre in atto tutti quei provvedimenti atti a tutelare il bene ambientale inteso nel senso più vasto.

Le strade e i sentieri riscontrabili sulle mappe catastali e/o di proprietà pubblica sono patrimonio della collettività anche se non più funzionali alla circolazione e pertanto dovranno essere mantenuti in condizioni tali da essere percorribili. È fatto divieto a chiunque di ostruirle anche mediante piantumazione. Il proprietario del fondo attiguo dovrà mantenere in buone condizioni l'eventuale muro di contenimento al fine di evitare il franamento ed in caso di deterioramento dovrà ripristinare lo stesso secondo le caratteristiche originarie e le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

I muri di contenimento del terreno sia a valle che a monte di strade sia pubbliche che private dovranno essere mantenuti nella loro immagine originaria. In caso di allargamenti o sistemazioni che richiedessero la demolizione del muro, questo dovrà essere ricostruito con gli stessi o analoghi materiali. Nel caso che situazioni geologiche particolari richiedessero la costruzione di più solide murature in calcestruzzo, queste dovranno essere rivestite all'esterno dagli stessi materiali con cui sono realizzati i muri circostanti o comunque tipici della zona.

Le murature esistenti realizzate in calcestruzzo a vista e laddove la loro presenza contrasti con l'immagine generale dell'ambiente, dovranno essere mascherate con essenze rampicanti sempreverdi.

Nella messa a dimora di piantumazioni arboree si consiglia ovunque la scelta di essenze locali autoctone.

TITOLO VI – SPAZI PUBBLICI

Art. 28 – Dimensionamento insediativo e dei servizi

Le zone destinate a standard sono suddivise secondo le seguenti categorie:

- a) aree di proprietà pubblica;
- b) aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a Enti Pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
- d) altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.

All'interno di tutti gli ambiti potranno essere previste e realizzate aree a standard e servizi, che potranno essere gestiti sia direttamente, sia attraverso Enti o Istituti Pubblici o a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni o organizzazioni.

Il PI ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per i singoli ATO.

Il PI destina a ciascun abitante una volumetria definita ed una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

- parcheggi pubblici: 8 mq/ab.;
- verde pubblico: 12,5 mq/ab.;
- attrezzature scolastiche: 4,5 mq/ab.;
- attrezzature collettive: 5 mq/ab.

Di cui standard primario pari a:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab.;
- verde pubblico 5 mq/ab.

Per tutti i PUA residenziali, si dovrà conteggiare per ciascun abitante una volumetria pari a 150 mc/ab. in riferimento alla massima capacità edificatoria.

Nella redazione dei PUA, salva diversa indicazione del presente piano, devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dalla normativa vigente, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista.

Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

È facoltà dell'Amministrazione, per i soli piani di recupero, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti.

Il PI, per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo pari a:

Norme Tecniche Operative

- industria e artigianato, 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- commercio e direzionale, 100 mq ogni 100 mq di superficie utile;
- turistico ricettive, 15 mq ogni 100 mc, oppure 10 mq ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto e comunque è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

Nelle tavole e nel dimensionamento potrà essere prevista una dotazione obbligatoria, superiore a quella minima stabilita dal presente articolo, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.

Nel caso di intervento edilizio diretto (IED), riguardante la realizzazione di nuove superfici a carattere commerciale e direzionale, sia mediante interventi di nuova costruzione o ampliamento e sia mediante interventi di cambio d'uso e/o ristrutturazione, devono essere reperiti e vincolati ad uso pubblico spazi pertinenziali per la sosta nella misura del 100% della superficie utile frutto di nuova realizzazione o cambio d'uso.

Queste superfici destinate a parcheggio concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

In aggiunta devono essere previsti gli spazi a parcheggio privato di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/89.

In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione nei seguenti casi:

- effettiva impossibilità di ricavare gli spazi per la sosta ed esistenza di sosta pubblica nel raggio di 300 m dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale/direzionale;
- se non si raggiunge, in base all'intervento previsto, almeno una superficie di 12,5 mq, a parcheggio.

Art. 29 – Norme comuni alle zone per servizi ed attrezzature

Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici o di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, etc.

Aree per l'istruzione

All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc. con i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%;

Norme Tecniche Operative

- altezza massima dei fabbricati 10 mt;
- dovranno essere previste apposite aree, interne ed esterne, da destinare alla sosta veicolare e appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta delle biciclette, di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

Aree per attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune di interesse generale, con i seguenti parametri:

- l'indice di copertura fondiario massimo è fissato al 50%;
- altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 mt;
- dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli pari ad 1 mq/mq di superficie utile degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport e aree riservate ad attrezzature sportive

Sono destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed oltre alla copertura delle attrezzature stesse, potranno essere realizzati edifici di servizio (palestre, spogliatoi, servizi, punto di ristoro e simili) con i seguenti parametri:

- superficie coperta non superiore al 50% dell'area, compresi i fabbricati esistenti;
- altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 10 mt;
- dovranno essere previsti adeguati spazi per la sosta ed il parcheggio da dimensionare in base all'ipotetica affluenza.

Parcheggi

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree tipiche della flora locale.

Lo spazio di manovra non può essere considerato parte integrante del parcheggio se assolve anche ad altre funzioni, quale è il transito verso accessi privati.

Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

Per tutte le zone di cui al presente articolo ad eccezione delle zone destinate a parcheggio, nei limiti dei parametri stabiliti, è sempre consentita la realizzazione di un'abitazione per il custode o locali annessi agli impianti e cioè bar, sale riunioni o simili, servizi igienici, chioschi o ristori, attrezzature per il gioco dei bambini.

Art. 30 – Viabilità

Nelle tavole di Piano sono individuate la viabilità principale, la viabilità secondaria e quella di collegamento tra frazioni e contrade.

Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. Le indicazioni del PI relative alla viabilità di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. È in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale, se individuata nella cartografia.

Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

La tipologia da seguire, nella progettazione ed in sede esecutiva, per le strade locali di distribuzione all'interno della stessa zona e nei PUA, è quella prevista dal D.M. 5.11.2001.

Qualora il PI individui, all'interno dei comparti di attuazione, dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PI. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dalla Giunta Comunale, in sede di approvazione del SUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

Per le strade residenziali a fondo cieco la sezione minima della carreggiata (composta dalle sole corsie) non può essere inferiore a 6,50 m (corsie da 2,75 m oltre alle banchine da 0,50 m) e al termine di detta strada deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a 12,00 m.

Sulla viabilità di interesse locale, il Comune al fine di tutelare e valorizzare l'ambiente naturale, può porre limiti al transito veicolare con apposite barriere o segnaletica. Intersezioni: per le intersezioni a raso andranno previste, ogni qualvolta possibile in rapporto alla situazione dei luoghi, delle rotatorie con dimensioni di cui al DM 19.04.2006; il sistema delle precedenzae sarà stabilito in base alla gerarchia delle strade e dei flussi di traffico registrati con il sistema "alla francese" (precedenza a chi occupa la rotatoria). Piste ciclabili: per il dimensionamento si fa riferimento al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30.11.1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche Tecniche delle piste ciclabili".

Art. 31 – Impianti per la distribuzione di carburanti

Nel rispetto della legislazione vigente in materia, nel territorio comunale è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e il lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'impianto, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.

I nuovi impianti sono ammessi esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Art. 32 – Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive si fa riferimento alle disposizioni di cui alla L.r. n 55/2012 e ss.mm.ii..

Art. 33 – Disciplina del commercio - criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate

Il presente Piano conferma le strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia. Le dotazioni pertinenziali e di standard delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui. La possibilità di concedere la monetizzazione di tali aree è facoltà esclusiva dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO VII – NORME FINALI

Art. 34 – Norme abrogate

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

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

ALLEGATO SUB. A)

PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il presente prontuario disciplina gli interventi:

- di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia realizzati all'interno delle zone centro storico, delle zone di contesto, dei nuclei insediati e sugli immobili a destinazione residenziale ricadenti nelle zone agricole;
- sugli immobili schedati, nel rispetto comunque del grado di intervento.

Inserimento paesaggistico degli edifici

Tutti i fabbricati di nuova costruzione o di ristrutturazione o di restauro o di demolizione/ricostruzione devono inserirsi e integrarsi coerentemente nel contesto ambientale, storico e paesaggistico esistente, rispettando le linee compositive, le coperture, i materiali costruttivi, gli arredi e le tinteggiature del contesto in cui si inseriscono.

Al fine della corretta contestualizzazione di ogni intervento, nella relazione progettuale, le scelte costruttive, architettoniche, stilistiche e di arredo devono essere motivate richiamando il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.

Gli interventi dovranno essere progettati adottando tutti gli accorgimenti necessari per ridurre e mitigare gli impatti sul contesto esistente, sia per la sicurezza e la qualità ambientale, sia per gli aspetti paesaggistici.

Devono essere salvaguardati i coni visuali di rilevanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico.

Tutti gli elementi vegetali di valore storico-testimoniale e/o di qualità o di importanza ecologica, devono diventare parte integrante del progetto di trasformazione, soprattutto negli interventi di recupero del patrimonio edilizio diffuso e delle contrade.

Tutti gli impianti tecnologici posti esternamente ai fabbricati (cisterne per il gas e per l'acqua, vasconi, contatori ecc.) devono essere comunque adeguatamente mimetizzati e nascosti alla vista, utilizzando nel caso vegetazione tipica della zona.

Nel caso d'interventi ricadenti in zone produttive si dovranno prevedere misure di mascheramento e realizzare barriere visive con l'impiego di specie rampicanti, arboree o arbustive in continuità con la vegetazione esistente o con l'utilizzo di verde pensile in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante. E' da preferire l'utilizzo e la realizzazione di macchie e boschetti dall'andamento maggiormente spontaneo piuttosto che piantumazioni eseguite con allineamenti continui.

Particolare importanza riveste l'integrazione paesistica delle aree di pertinenza dei grandi insediamenti (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico, ecc.) con il contesto di appartenenza. Pertanto, sarà necessaria la progettazione d'interventi di riqualificazione con materiali di pavimentazione adeguati e la previsione di un arredo a verde (messa a dimora di alberature, siepi,

Norme Tecniche Operative

pergolati, superfici a prato calpestabile, ecc.) atta a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a stabilire un'ideale continuità con le componenti più significative dell'intorno. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla scelta dei materiali di pavimentazione, evitando l'asfalto laddove non richiesto per motivi tecnici e privilegiando i materiali drenanti per ridurre la superficie di suolo impermeabile.

Il Responsabile del procedimento, su parere della Commissione edilizia, in sede di esame delle concessioni o delle autorizzazioni, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche, linee architettoniche e forme decorative, di stabilire motivare limitazioni ulteriori rispetto a quelle urbanistiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

Il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione edilizia, può altresì disporre la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, strutture mobili o accessorie) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Allo scadere del periodo concesso per l'ultimazione dei lavori negli atti di assenso edilizio e, per l'arredo complementare, alla data dell'autorizzazione all'uso, i lavori dovranno risultare totalmente compiuti e l'opera finita.

Caratteristiche degli edifici

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive proprie del patrimonio edilizio storico e rurale esistente.

Sempre nel rispetto del contesto in cui gli interventi sono inseriti sono ammessi interventi per il risparmio energetico degli edifici.

I proprietari hanno l'obbligo di eseguire interventi di manutenzione, riparazione e ripristino necessari, nonché intonacatura e tinteggiatura, rispettando il contesto urbano di riferimento. Si dovrà, inoltre, provvedere alla rimozione di elementi contrastanti con le caratteristiche ambientali, edilizie ed architettoniche.

I proprietari avranno l'obbligo di mantenere il decoro e il buono stato di conservazione dell'edificio, le singole parti dello stesso e le aree di pertinenza ed evitare forme di degrado o abbandono o incuranza o deturpamento dell'ambiente; è altresì vietata la formazione di accumuli di materiali o rifiuti.

Ove le condizioni degli edifici o di altri manufatti, o lo stato delle aree, siano indecorosi tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente, il Responsabile dell'ufficio ha facoltà di ingiungere al proprietario o al possessore dell'immobile i lavori necessari e sufficienti per conseguire il decoro; in caso di inottemperanza, totale o parziale, può disporre l'esecuzione di ufficio a spese dell'inadempiente da riscuotersi con l'applicazione del R.D. 639/1910, previa diffida a corrispondere le spese stesse entro quindici giorni.

Fronti unitari

Con deliberazione della Giunta comunale, possono essere individuate vie e spazi pubblici nei quali è richiesta l'unitarietà compositiva della cortina. Essa potrà essere conseguita mediante progetti di

arredo urbano e di suolo pubblico. Tali progetti forniscono indicazioni circa il colore delle facciate, i materiali di finitura dei serramenti e delle ringhiere, delle insegne e delle vetrine, i materiali d'impiego per la pavimentazione dei suoli pubblici e privati prospettanti suolo pubblico, il disegno dei lampioni e del sistema illuminante.

Murature, rivestimenti e intonaci

1. Centri storici, contrade, case sparse

- Per le murature portanti in pietra a vista è ammessa esclusivamente la rabboccatura delle fughe e l'intonacatura delle fughe;
- per le murature portanti di facciata intonacata è consentita la sostituzione degli intonaci secondo le indicazioni di cui allo specifico articolo nel R.E.;
- spigoli in pietra bugnata a vista e altri particolari in pietra devono essere mantenuti e ripristinati;
- in caso di sistemazione di intonaci deteriorati il ripristino dovrà essere fedele all' originale; il colore dell'intonaco dovrà essere:
 - quello preesistente nel caso di edifici classificati in grado 1;
 - quello naturale o tinteggiato con colori rientranti nella cartella generale dei colori di cui all'allegato A del Regolamento Edilizio per gli edifici classificati negli altri gradi;
- è vietata la tinteggiatura o verniciatura di elementi in pietra quali cornici, laste, archi, colonne ecc..

2. Zona agricola

- Nel caso di nuove costruzioni si richiamano le regole di cui al punto 3;
- nel caso di interventi su edifici esistenti si richiamano le regole di cui al punto 1.

3. Altre zone eccetto la zona agricola

- Le pareti esterne degli edifici devono essere intonacate con finiture al greggio in pasta o al fino con colori scelti tra la cartella generale dei colori di cui all'allegato A del Regolamento Edilizio; sono ammessi rivestimenti in legno e/o pietra locale;
- sono vietati i rivestimenti a base sintetica e di tipo graffiato;
- non è consentita la soluzione di intonacare la muratura lasciando intravedere le parti in materiali lapidei o laterizi con effetto "a macchie";
- non sono ammesse le pareti in calcestruzzo faccia vista se non intonacato e/o tinteggiato;
- sono ammesse le tecniche di coibentazione termica (es. "a cappotto");

Recinzioni

1. Centri storici, contrade, case sparse

- Nelle aree di relazione sono vietate le nuove recinzioni;

Norme Tecniche Operative

- nelle aree private ed a verde privato, le recinzioni devono essere realizzate in lastre di pietra a spacco ed avere un'altezza massima di mt. 1,00 o tramite staccionata di legno di altezza massima mt. 1,00;
- per gli orti è ammessa la protezione con rete metallica e stanti;
- eventuali recinzioni o muretti esistenti che conservano i caratteri originari devono essere mantenuti e restaurati.

2. Zone B e C

- Sono ammesse siepi di essenze sempre verdi, rete metallica plastificata su stanti, cancellate in tondino di ferro verniciato e a disegno molto semplice, lastre di pietra, staccionata di legno; tratti di recinzione in muratura sono ammessi entro l'altezza di mt 1,50 e con lo sviluppo minimo strettamente necessario a contenere eventuali impianti tecnici ed i vani atti a contenere i contatori o le cassette postali; il basamento ed i tratti in muratura, da inserire comunque in modo armonico nel disegno complessivo della recinzione, potranno essere intonacati o in pietra locale;
- l'altezza delle recinzioni, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore a mt 1,50 di cui la parte cieca non deve superare l'altezza di mt 0,60;
- le distanze dal confine stradale da rispettare per l'impianto di recinzioni e siepi lateralmente alle strade sono di almeno mt 1,00 salvo maggiori distanze stabilite dal Codice della Strada;
- sono ammesse pensiline in corrispondenza degli accessi di dimensioni massime mt 2,00 x 1,50 e altezza massima mt 2,50 con sporto rientrante verso la proprietà privata (pertanto non aggettanti su suolo pubblico).

3. Zone di val Lastaro – Galgi

- Sono consentite esclusivamente recinzioni in legno di semplice fattura di altezza massima di mt 1,00;
- in corrispondenza degli accessi e nei punti in cui è necessario contenere impianti tecnici ed i vani atti a contenere i contatori o le cassette postali possono essere realizzate strutture di sostegno per i cancelli (pilastri e/o muretti) rivestiti in sasso e comunque di un'altezza non superiore a mt 1,00;
- le distanze dal confine stradale da rispettare per l'impianto di recinzioni lateralmente alle strade sono di almeno mt 1,00 salvo maggiori distanze stabilite dal Codice della Strada.

4. Zona D

- Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad esse assimilati, valgono le norme per le zone B e C; è consentita tuttavia l'altezza massima di mt 2,00, con parte cieca di massimo mt 0,60;

5. Zona agricola

- Sono ammesse siepi di essenze sempre verdi;

Norme Tecniche Operative

- sono ammesse staccionate in legno con altezza massima di mt 1,20 consentendo l'eventuale interposizione di rete metallica. Maggiori altezze (fino a 1,80 mt massimi) con l'interposizione di reti, possono essere ammesse solo per motivate ed effettive esigenze;
- sono vietate pensiline in corrispondenza degli accessi;
- le recinzioni al di fuori dei centri (come delimitati ai sensi del Codice della Strada) devono essere realizzate a distanza di almeno mt 3,00 dalle strade.

Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle aree e degli insediamenti, le soluzioni progettuali dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

In tutte le zone è fatto divieto dell'uso di reti oscuranti e/o di altre tipologie similari.

Muri di sostegno

Per Muri di Sostegno, si intende l'opera artificiale comunque realizzata, pertanto nell'altezza degli stessi va computato anche l'eventuale riporto di terreno naturale o simile.

1. Centri storici, contrade, case sparse

- Nuovi muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o rivestiti in pietra ed avere un'altezza massima di mt 2,50.

2. Altre zone

- Tutti i muri di contenimento, di controripa o di scarpata devono essere realizzati in pietra, anche con massi ciclopici, in calcestruzzo con rivestimento in pietra, in calcestruzzo o mediante l'utilizzo di terra armata, o in terreno con angolo di natural declivio;
- muri ricavati all'interno della linea naturale del terreno: devono essere di altezza massima di mt 4,00; è ammesso un terrazzamento ogni mt 4,00, calcolati dal piede del muro;
- muri ricavati parzialmente o totalmente oltre la linea naturale del terreno: devono avere altezza massima di mt 3,00; è ammesso un terrazzamento ogni mt 5,00; inoltre, posto che i muri ricavati oltre la linea naturale del terreno con altezza $\geq 3,00$ mt ai sensi dell'art. 878 del Codice Civile sono considerati costruzione, essi devono rispettare le distanze dai fabbricati stabilite dalle presenti norme;
- l'innalzamento di quota rispetto al lotto confinante deve distare comunque mt 1,50 dal confine, misurato dal piede del muro;
- qualora la relazione geologica consenta, entro i limiti delle altezze sopra indicate, il mantenimento della parete a roccia viva, questa dovrà essere opportunamente mitigata (biostuoia, ichisemina, etc..).

Poggioli e terrazze

1. Centri storici, contrade, case sparse

- Non è ammessa la realizzazione di terrazze;

Norme Tecniche Operative

- sono ammessi poggioli in pietra con sporto massimo di cm. 70; le ringhiere devono essere in ferro battuto;
- i poggioli/terrazze esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria senza modifica della superficie.

2. Zone B, C e D

- E' ammessa la realizzazione di nuovi poggioli e terrazze; i parapetti di protezione devono essere in legno, in ferro o in pietra;
- sono vietati poggioli/terrazze ad angolo;
- è vietata la chiusura di poggioli/terrazze con pannelli e/o serramenti di qualsiasi materiale.

3. Zone di Val Lastaro – Galgi

- È ammessa la realizzazione di nuovi poggioli e terrazze; i parapetti di protezione devono essere in legno;
- sono vietati poggioli/terrazze ad angolo;
- è vietata la chiusura di poggioli e terrazze con pannelli e/o serramenti di qualsiasi materiale.

4. Zona agricola

- Non è ammessa la realizzazione di nuovi poggioli nè di terrazze;
- i poggioli/terrazze esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria senza modifica della superficie.

Pensiline

1 Centri storici, contrade, case sparse

- Sono ammesse pensiline in corrispondenza delle porte di accesso con dimensione massima sporto mt 1,00 e larghezza ml 1,70. I materiali previsti sono: struttura lignea a manto di copertura in cotto in abbinata con la copertura o struttura in metallo e manto di copertura trasparente.

Tende di protezione

1. Centri storici, contrade, case sparse

- non possono essere fissate sulle cornici dei fori o su altri elementi decorativi delle facciate;
- non possono essere sostenute da montanti;
- sono vietati i teli in materiale plastico sulla faccia superiore a vista della tenda;
- sono ammesse le tipologie a cappottina o a bracci con i limiti stabiliti dal Regolamento Edilizio se l'immobile prospetta su spazi pubblici;
- sono ammesse tinte chiare (bianco, ecrù, tinte pastello) monocromatiche;
- la sporgenza massima non può essere superiore a mt 1,50 per la cappottina e mt 2,50 per la tenda.

2. Zone B, C e D

Norme Tecniche Operative

- Sono ammesse le tipologie a cappottina o a bracci senza montanti verticali di sostegno;
- sono ammesse tinte chiare (bianco, ecrù, tinte pastello) monocromatiche;
- possono essere in tessuti naturali o in acrilico;
- il telaio può essere in pvc, alluminio o legno;
- la sporgenza massima non può essere superiore a mt 1,50 per la cappottina e mt. 2,50 per la tenda.

Coperture

1. Centri storici, contrade, case sparse

- È ammesso esclusivamente il manto di copertura in coppi in cotto o tegole simil coppo;
- le falde di copertura devono avere una pendenza minima del 23% e non superiore al 45%;
- la copertura deve essere a due falde; si ammettono coperture a quattro falde solo se preesistenti;
- è vietata l'apertura di abbaini;
- sono concesse le aperture di lucernari; la somma della larghezza esterna dei singoli lucernai non può superare il 40% della lunghezza della falda sulla quale insistono;
- la sporgenza anteriore e posteriore del coperto deve rispettare le dimensioni dell'edilizia tradizionale locale ed essere realizzata con i materiali tipici quali il legno, le tavelline, le tavole e le lastre di pietra;
- gli sporti laterali del coperto devono essere in pietra o in tavelline in cotto in allineamento con le murature esterne o sporgenti al massimo cm. 15;
- i cornicioni devono essere in pietra o in morali e tavelle o in morali e tavole;
- le grondaie di raccolta delle acque meteoriche e la lattoneria devono essere di tipo semicilindrico in rame;
- eventuali strutture di pietra di sostegno delle grondaie devono essere mantenute;

2. Zone B, C

- Le falde di copertura devono avere pendenza minima del 23% e non superiore al 75%, salvo caso di copertura a terrazzo;
- le falde di copertura devono essere a due o a quattro falde;
- il manto di copertura deve essere in coppi in cotto, tegole simil coppo, lamiera, scandole di legno in casi particolari documentati;
- sono concesse le aperture di lucernari; la somma della larghezza esterna dei singoli lucernai non può superare il 40% della lunghezza della falda sulla quale insistono;
- sono vietate le coperture piane, a falde sfalsate e quelle a falde rivolte verso l'interno;
- per le coperture a due falde:
 - a) nelle Z.T.O. B gli sporti sul fronte principale e secondario devono essere non superiori a cm. 60,00 e sui fronti laterali non superiori a cm. 30,00;

Norme Tecniche Operative

- b) nelle Z.T.O. C gli sporti sul fronte principale e secondario devono essere non superiori a cm. 120 e sui fronti laterali non superiori a cm. 80,00;
- le grondaie di raccolta delle acque meteoriche e la lattoneria possono essere in rame o in lamiera zincata preverniciata.

3. Zone D

Nessuna prescrizione particolare.

4. Zone di Val Lastaro – Galgi

- Le coperture devono essere a due o quattro falde;
- sono vietate le coperture piane, a falde sfalsate e quelle a falde rivolte verso l'interno;
- la pendenza delle falde non deve essere inferiore al 40% e non superiore al 100% e per ogni corpo di fabbrica deve essere la medesima su tutte le fronti;
- sono concesse le aperture di lucernari; la somma della larghezza esterna dei singoli lucernai non può superare il 40% della lunghezza della falda sul quale insistono;
- gli sporti delle coperture sul fronte principale e secondario devono essere non superiori a mt 1,20 e sui fronti laterali non superiori a cm. 80,00;
- il manto di copertura deve essere in coppi in cotto, tegole simil coppo, lamiera grecata/ondulata verniciata tinta marrone, scandole di legno;
- le grondaie di raccolta delle acque meteoriche e la lattoneria possono essere in rame o in lamiera zincata preverniciata;

5. Zona agricola

- Per edifici residenziali si richiama il punto 1. "Centri storici, contrade, case sparse";
- per edifici agricoli si richiama il punto 2. "Zone B, C".

Fumaioli, canne fumarie

1. Centri storici, contrade, case sparse

- Sono ammessi esclusivamente fumaioli in mattoni e in pietra con forma a sezione quadrata o rettangolare con copertura in coppi a due falde o piana con laste di pietra oppure in rame;
- è ammessa l'installazione di canne fumarie esterne purché sulla facciata posteriore dell'edificio o laterale. devono inoltre essere rivestite in muratura, intonacate e tinteggiate dello stesso colore del fabbricato;
- è vietato lo scarico a parete;
- per adeguamenti normativi sono ammessi quelli del tipo antiventio.

2. Altre zone

- Sono preferibili i comignoli tradizionali in mattoni e in pietra con forma a sezione quadrata o rettangolare con copertura in coppi a due falde o piana con laste di pietra;
- sono ammessi comignoli prefabbricati in cotto, in cemento color rosso/testa di moro, in acciaio preverniciato color testa di moro e rosso mattone, in rame;

Norme Tecniche Operative

- nel caso di canne fumarie esterne all'edificio possono essere rivestite in muratura, intonacate e tinteggiate dello stesso colore del fabbricato oppure possono essere in rame, alluminio verniciato color testa di moro;
- per adeguamenti normativi sono ammessi quelli del tipo antivento.

Dimensione dei fori e serramenti

1. Centri storici, contrade, case sparse

- Le finestre devono avere dimensioni rettangolari con rapporto h/L compreso tra 1 e 1,7 e con L massima di cm. 90, ovvero maggiori solo se preesistenti;
- le finestre del sottotetto presentano L invariata e h/2;
- le cornici devono essere in massello di pietra locale bocciardata (biancone di Rubbio, verdello o rosso Valbella);
- sono ammessi serramenti in legno, pvc o alluminio finto legno, o laccati;
- sono vietati gli avvolgibili;
- le porte di ingresso all'immobile devono avere larghezza di cm. 90 e altezza di mt 2,10;
- i portoni delle autorimesse devono avere larghezza massima di mt 2,70 e altezza di mt 2,50;
- è ammesso l'adeguamento delle aperture al piano terra per la realizzazione di vetrine di locali commerciali e simili o per il ricavo di autorimesse purché siano rispettati gli allineamenti determinati dai fori esistenti e lo sviluppo in altezza sia allineato con le forometrie del piano terra;
- nel caso di recupero di annessi rustici deve essere mantenuta l'apertura, o almeno il rivestimento esterno, a tutta facciata del finile.

2. Altre zone

- Sono vietate le finestre a nastro e ad angolo;
- sono vietati gli avvolgibili;
- sono ammessi serramenti in legno, pvc finto legno e alluminio;

Oscuri:

1. Centri storici, contrade, case sparse

- Gli oscuri devono essere in legno, pvc o alluminio finto legno, o laccati e devono essere:
 1. del tipo rustico (a due ante fissate a filo esterno della muratura);
 2. del tipo alla padovana (a quattro antine, due più due, di misure differenti in base allo spessore del muro con ribaltamento della seconda antina sulla faccia esterna del muro di facciata);
 3. del tipo alla vicentina (a quattro o sei antine ripiegabili a libro nello spessore della spalla);

Norme Tecniche Operative

- i portoni per l'accesso alle autorimesse ricavate al piano terra dei fabbricati devono essere in legno o rivestiti in legno, pvc o alluminio finto legno, o laccati e rispettare gli allineamenti determinati dalla forometria esistente.

Sistemazione aree esterne

- Pavimentazioni in zona A: le pavimentazioni delle corti devono essere realizzate in ciottoli, pietrisco o pietra; i marciapiedi e tutti gli altri tipi di collegamenti pedonali all'interno dei Centri Storici e delle Contrade devono essere realizzati in pietra o in betonelle; le pavimentazioni dei percorsi pedonali pubblici devono essere realizzate in pietra, porfido, asfalto o betonelle;
- pavimentazioni in altre zone: i marciapiedi devono essere realizzati in pietra locale, acciottolato, betonelle; i percorsi pedonali e carrai possono essere realizzati in stabilizzato frantumato, terra battuta, Drain Beton;
- aree a verde privato: da sistemare a giardino e/o orto; è ammessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale (faggio, acero, sorbo)

Prescrizioni particolari per i centri storici, contrade, nuclei ed aree di pertinenza

Interventi su immobili classificati in grado 1:

1. Strutture verticali

Caratteri originari: murature portanti in pietra a spacco o boccia data (Biancone di Rubbio e Rosso Valbella), colonne e pilastri in pietra monolitica o blocchi squadriati.

Sulle strutture verticali che presentano le caratteristiche originarie sopra descritte potranno essere eseguiti i seguenti interventi:

- per le murature portanti in pietra a vista è ammessa esclusivamente la rabboccatura delle fughe;
- per le murature portanti di facciata intonacata è consentita la sostituzione degli intonaci senza modifica del colore della tinteggiatura;
- nel caso di murature portanti lesionate o obsolescenti è ammessa la demolizione e ricostruzione con muratura ed intonaci analoghi a quelli esistenti;
- per pilastri e colonne è ammessa la sabbiatura e l'eventuale sostituzione di parti lesionate con materiali dello stesso tipo;
- spigoli in pietra bugnata a vista e altri particolari in pietra devono essere mantenuti e ripristinati;
- in caso di sistemazione di intonaci deteriorati il ripristino dovrà essere fedele all' originale;
- è vietata la tinteggiatura o verniciatura di elementi in pietra quali cornici, laste, archi, colonne ecc..

2. Strutture orizzontali

Caratteri originari: solai con struttura lignea con impalcato in tavole, balconi, archi, architravi in pietra, volti in mattoni.

Norme Tecniche Operative

Sulle strutture orizzontali che presentano le caratteristiche originarie sopra descritte potranno essere eseguiti i seguenti interventi:

- sostituzione delle parti deteriorate con materiali dello stesso tipo;
- sabbiatura dei balconi, archi, architravi in pietra e volti in mattoni ed eventuale sostituzione di parti lesionate con materiale dello stesso tipo;

3. Coperture

Caratteri originari: coperto a capanna a due falde coincidenti nel colmo; struttura primaria e secondaria lignea; sottomanto di copertura in tavelline laterizie o tavolato; manto di copertura in coppi; sporgenze laterali in lastre di pietra o tavelline in allineamento con le murature portanti; cornicioni in laste di pietra, morali e tavelle o morali e tavole.

Sulle coperture che presentano le caratteristiche originarie sopra descritte potranno essere eseguiti i seguenti interventi:

- struttura principale e secondaria: sostituzione delle parti deteriorate con materiali dello stesso tipo;
- sottomanto di copertura: sostituzione degli elementi deteriorati con altri dello stesso tipo;
- manto di copertura: sostituzione degli elementi deteriorati con altri dello stesso tipo; l'intervento deve garantire l'omogeneità cromatica dell'intera copertura;
- sporgenza anteriore e posteriore: sostituzione delle parti deteriorate con materiale dello stesso tipo;
- cornicioni in pietra: sostituzione degli elementi deteriorati con altri dello stesso tipo.

4. Aperture

Caratteri originari:

- Finestre: hanno dimensioni rettangolari con rapporto h/L compreso tra 1 e 1,7 e con l generalmente inferiore a cm. 90, mentre quelle del sottotetto presentano L invariata e h/2; cornici in massello di pietra locale bocciardata (biancone di Rubbio o rosso Valbella); serramenti interni a due ante, oscuri esterni a due ante in legno a struttura incrociata fissati direttamente agli stipiti.
- Foro della porta di ingresso: cornici in massello di pietra locale bocciardata; infissi in legno ad uno o due battenti a tavole incrociate.
- Aperture degli annessi rustici: le aperture degli annessi rustici presentano in genere le stesse dimensioni e finiture della residenza. I serramenti sono costituiti da inferriate ancorate direttamente alle cornici. Il fienile presenta un'apertura a tutta facciata in allineamento con gli estremi delle aperture al piano terra. Portoni: si trovano generalmente sul retro di alcuni annessi rustici, a livello del suolo o anche rialzati, a seconda della pendenza del terreno, per consentire l'accesso al fienile; hanno forma pressoché quadrata con cornici in pietra e serramento esterno ad una o due ante fissate direttamente agli stipiti.

Sulle aperture che presentano le caratteristiche originarie sopra descritte potranno essere eseguiti i seguenti interventi:

Norme Tecniche Operative

- ripristino o sostituzione delle cornici in pietra con materiale dello stesso tipo;
- sostituzione dei serramenti esterni con altri in legno a balcone o a libro;
- per le nuove aperture, il rifacimento o l'adeguamento delle esistenti si devono utilizzare materiali analoghi agli originari meglio se di recupero.

5. Collegamenti verticali

Caratteri originari: le scale sono ubicate sempre all'interno dell'edificio e sono in massello di pietra o in legno. In alcuni casi si trovano piccole rampe di accesso al piano terra.

Sui collegamenti verticali che presentano le caratteristiche originarie sopra descritte potranno essere eseguiti i seguenti interventi:

- sostituzione delle parti lesionate con altre dello stesso tipo;
- per le scale interne è ammessa la sostituzione della pietra con il legno e viceversa;

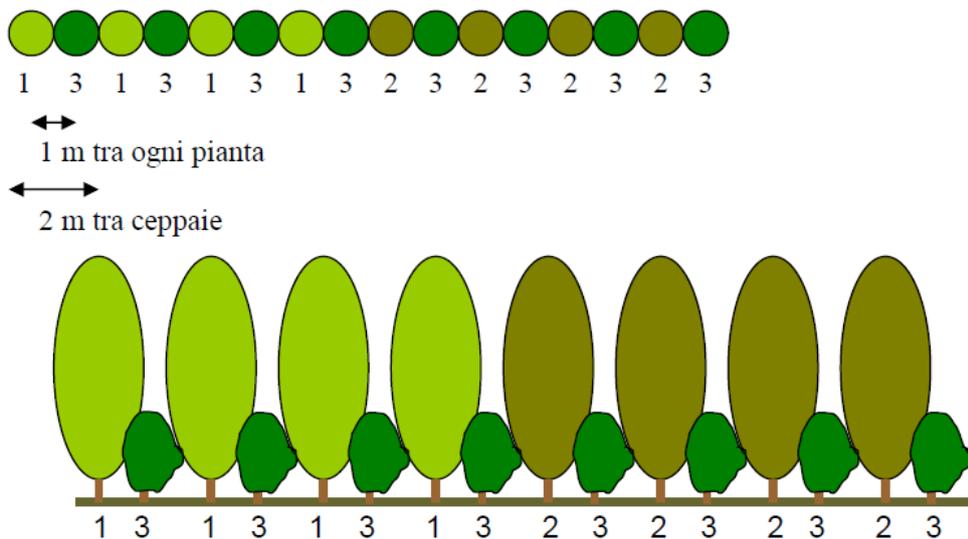
Pozzi e altri manufatti

Pozzi, cappelle, capitelli, fontane e abbeveratoi devono essere mantenuti e ripristinati con tecniche esecutive e materiali dello stesso tipo.

Progettazione e gestione delle aree verdi

1. Fasce di mitigazione e schermature

Le fasce alberate, ovvero le quinte vegetazionali, sono utilizzate sia come schermatura di manufatti sia come mitigazione degli impatti delle infrastrutture, allo scopo di promuovere la riqualificazione paesaggistica del territorio e la conseguente riduzione degli impatti provocati dagli insediamenti.



Le fasce di mitigazione e schermatura possono essere costituite da un unico filare e/o più filari paralleli in modo da formare una massa sufficientemente spessa;

La distanza tra le specie è di 1,00 mt tra ogni pianta e 2,00 mt tra ceppaie così da creare un fronte continuo e spesso.

Norme Tecniche Operative

La disposizione delle specie dovrà essere tale da ottenere un margine esterno non lineare ed omogeneo, così da aumentare il margine della fascia di mitigazione e rendere il suo profilo irregolare. Ciascun filare dovrà essere composto da un'alternanza tra alberi di prima grandezza e arbusti, in modo da formare un fronte verde continuo, specie in inverno; per tale ragione è consigliabile utilizzare in mescolanza specie sempreverdi.

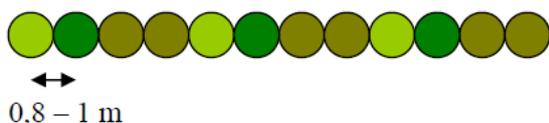
Eventuali tagli devono essere effettuati in modo tale da mantenere l'effetto mascherante.

2. Fasce di vegetazione ripariale

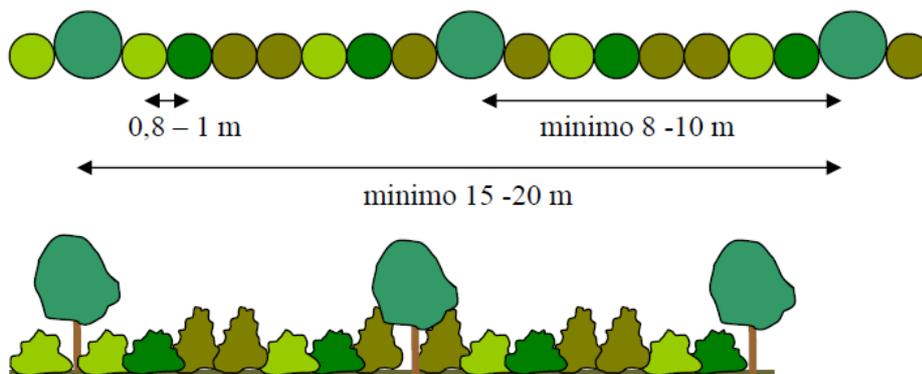
Le fasce di vegetazione ripariale assolvono a finalità naturalistica e faunistica, ovvero svolgono funzioni di primaria importanza per il mantenimento della biodiversità in quanto forniscono habitat e corridoio per gli spostamenti della fauna selvatica e funzionano da filtro agli inquinanti. Esse si collocano nelle zone umide e in quelle immediatamente circostanti e la loro gestione è generalmente lasciata alla libera evoluzione naturale, evitando così interventi che ne modificano il dinamismo. La struttura delle cortine arboree può essere scelta fra modelli diversi:

Impianti lineari

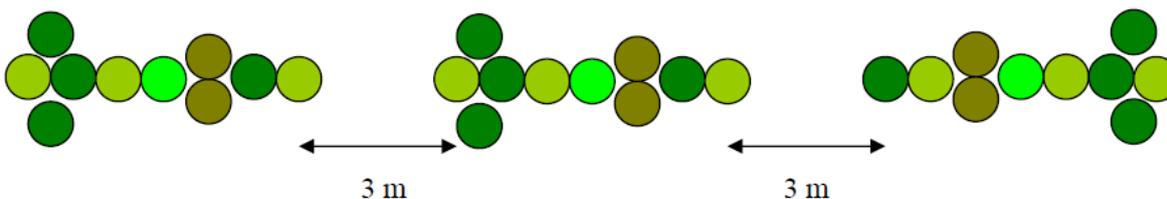
Fascia bassa



Fascia alta



Impianti a gruppi



L'impianto può essere costituito da filari lineari o da più gruppi di arbusti distribuiti lungo una o più fasce, posti ad una distanza tale da favorire un rapido contatto tra le chiome e il conseguente effetto di copertura.

La ripetizione del modulo può anche essere irregolare ed interessare tutta la superficie disponibile, con l'eventuale inserzioni di alberi alti, i quali dovranno essere distanziati molto tra loro per favorire lo sviluppo della vegetazione erbacea.

La distanza tra gli arbusti è compresa tra 0,80 – 1,00 mt così da creare un fronte continuo e spesso, mentre la distanza tra specie di alto fusto è compresa tra 8,00 – 10,00 mt.

I singoli gruppi dovranno essere distanziati tra loro almeno di 3,00 mt, così da consentire la gestione meccanizzata della vegetazione spontanea.

L'impianto dovrà essere attuato in maniera tale da non ostacolare la funzione idraulica dell'eventuale corso d'acqua e la sua manutenzione.

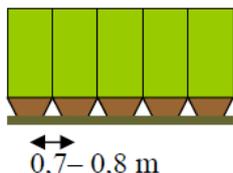
La gestione deve essere finalizzata al mantenimento di una continuità: i tagli devono quindi interessare tutta la vegetazione legnosa in modo discontinuo, così da mantenere fasce boscate di diversa età a contatto.

3. Siepi perimetrali

Le siepi perimetrali assolvono la funzione di delimitare i confini di proprietà, giardini, orti, aree prative, etc., oltre che estetica e naturalistica (di zone umide, di aree ad alta valenza naturalistica).

La tipologia della specie e la sua disposizione varia a seconda dell'impianto che si intende costituire.

Siepe medio alta



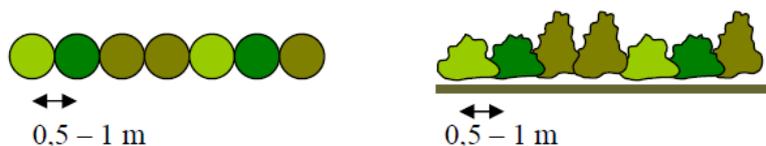
L'impianto è costituito da un filare lineare distribuito lungo una fascia di lunghezza variabile.

La distanza tra le specie è compresa da 0,70 – 0,80 m così da creare un fronte continuo e spesso.

La gestione deve essere finalizzata al mantenimento di una continuità. I tagli possono essere non omogenei o interessare alcuni tratti.

Siepe difensiva di soli arbusti spinosi

(adatta per il perimetro di aree private, pascoli e appezzamenti coltivati)



L'impianto è costituito da un filare lineare distribuito lungo una fascia di lunghezza variabile.

La distanza tra le specie è compresa da 0,50 – 1,00 m così da creare un fronte continuo e spesso.

Norme Tecniche Operative

La ripetizione del modulo può anche essere irregolare ed interessare tutta la superficie disponibile, purché sia garantita una distanza tale da favorire un rapido contatto tra le chiome e il conseguente effetto di copertura.

La gestione deve essere finalizzata al mantenimento di una continuità. I tagli possono essere non omogenei o interessare alcuni tratti.

ALLEGATO SUB. B)

ELENCO ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO

N.	UBICAZIONE	DESCRIZIONE
3	Tortima – Contrà Tortima Foglio 17 mn 741-874	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
6	Rubbio – Contrà Rubbio Foglio 16 mn 676	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
37	Fontanelle – Contrà Bertacchi Foglio 14 mn 47	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
47	Tortima – Contrà Bielli Foglio 17 mn 880	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
53	Fontanelle – Contrà Fontanelle Foglio 14 mn 1355-1357	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
62	Fontanelle – Contrà Costa Foglio 2 mn 540-1177	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
65	Fontanelle – Contrà Ciscati Foglio 13 mn 192	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
68	Fontanelle – Contrà Bertacchi Foglio 13 mn 953	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
73	Rubbio – Contrà Berti Foglio 13 mn 1047	<u>Intervento puntuale:</u> Costruzione fabbricato accessorio residenziale <i>Volume:</i> 60mc Caratteristiche tipologiche della zona agricola. Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
78	Conco – Località Giare Foglio 2 mn 1187	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
83	Fontanelle – Contrà Bastianelli Foglio 13 mn 298	<u>Intervento puntuale:</u> Costruzione edificio residenziale <i>Volume:</i> 600mc Caratteristiche tipologiche della zona agricola. Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
89	Conco – Località Lebele Foglio 10 mn 52-53-54-67-270-271- 438-444-485	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
95	Fontanelle – Contrà Ciscati Foglio 13 mn 900	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
103	Fontanelle – Contrà Fontanelle Foglio 14 mn 1314	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
116	Fontanelle – Contrà Ciscati Foglio 13 mn 1337-1338	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
118	Conco – Strada della Frolla Foglio 9 mn 689	<u>Prescrizione:</u> demolizione e ricostruzioni di manufatti agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo e cambio di destinazione d'uso dei medesimi a residenziale. Ampliamento possibile fino a complessivi 300mc. Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
125	Rubbio – Via Monte Grappa Foglio 16 mn 598	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
130	Conco – Contrà Leghe Foglio 9 mn 238	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato
132	Rubbio – Via Monte Grappa Foglio 16 mn 599-742-745-778-779- 780-781-782-783	Vedi fascicolo Accordi Pubblico-Privato

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ED INTERVENTI PUNTUALI

N.	UBICAZIONE	DESCRIZIONE
2	Conco – Località Giare Foglio 9 mn 221-241	<u>Prescrizione:</u> possibilità edificatoria previo Piano Urbanistico Attuativo purché funzionale con il rimanente ambito.
9	Fontanelle – Contrà Ciscati Foglio 13 mn 855 sub 2	<u>Intervento Puntuale:</u> Ristrutturazione porzione di fabbricato con ampliamento verso nord in allineamento. Mantenimento conformazione tetto e altezze d'imposta. Caratteristiche tipologiche della zona A. Vedi allegato sub A)
12	Gomarolo – Contrà Gomarolo Foglio 4 mn 228	<u>Intervento Puntuale:</u> Costruzione autorimessa previa demolizione superfetazioni insistenti sul mappale di proprietà. <i>Volume:</i> 70mc Caratteristiche tipologiche della zona A. Vedi allegato sub A)
13	Gomarolo – Contrà Pile Foglio 2 mn 1252	<u>Intervento Puntuale:</u> Costruzione tettoia previa riqualificazione dei manufatti limitrofi insistenti sul mappale di proprietà. <i>Volume:</i> 30mc Caratteristiche tipologiche della zona A. Vedi allegato sub A) e art. 12
24	Fontanelle – Contrà Ciscati Foglio 13 mn 70-71-263-1138-1139	<u>Intervento Puntuale:</u> Costruzione autorimessa previa demolizione superfetazioni insistenti sui mappali di proprietà ed entro la zona A. <i>Volume:</i> 520mc Caratteristiche tipologiche della zona A. Vedi allegato sub A)
25	Conco – Via Scocca Foglio 1 mn 1231 sub 3	<u>Prescrizione:</u> Sopraelevazione fino la linea di gronda e colmo del fabbricato adiacente. Caratteristiche tipologiche della zona A. Vedi allegato sub A) <i>La sopraelevazione è subordinata alla limitazione che quanto sopraelevato rispetto al tetto limitrofo corrisponda esattamente, come distacco, a quanto oggi risulta essere la differenza tra la copertura del fabbricato contiguo e quello del richiedente la previsione edilizia, salvo benessere dei confinanti.</i>
33	Conco – Contrà Brunelli Foglio 1 mn 1508	<u>Intervento Puntuale:</u> Demolizione e ricostruzione fabbricato con arretramento del fronte fino a massima posizione dei fronti degli edifici limitrofi <i>Volume:</i> stesso volume urbanistico Caratteristiche tipologiche della zona residenziale. Vedi allegato sub A)
40	Conco – Val Lastaro Foglio 24 mn 72	<u>Prescrizione:</u> Intervento subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
49	Tortima – Contrà Ucchese Foglio 17 mn 29-31-32-34-402-903-904	<u>Intervento Puntuale:</u> Demolizione e ricostruzione fabbricato con arretramento dalla strada <i>Volume:</i> 1000mc <i>Altezza:</i> 7,30mt Caratteristiche tipologiche della zona A. Vedi allegato sub A)

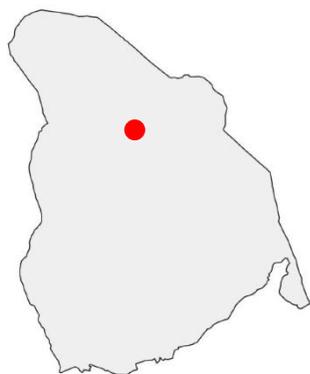
Norme Tecniche Operative

N.	UBICAZIONE	DESCRIZIONE
61	Tortima – Contrà Busa Foglio 5 mn 556	<u>Intervento Puntuale:</u> Ampliamento mediante sopraelevazione di un piano in corrispondenza dell'autorimessa. Caratteristiche tipologiche della zona A. Vedi allegato sub A)
63	Santa Caterina – Contrà Nogara Foglio 1 mn 2229	<u>Intervento Puntuale:</u> Costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa-deposito con demolizione preesistenze. <i>Volume:</i> 200mc Caratteristiche tipologiche della zona A. Vedi allegato sub A)
72	Conco – Val Lastaro Foglio 22 mn 96	<u>Intervento Puntuale:</u> Costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa ad una distanza di 8m minimo dalla strada, con copertura verde. Caratteristiche tipologiche della zona residenziale. Vedi allegato sub A)
109	Santa Caterina – Contrà Cortesi Foglio 1 mn 16	Costruzione di un ricovero attrezzi. Non sarà consentito il cambio d'uso. <i>Volume:</i> 60mc Caratteristiche tipologiche della zona A. Vedi allegato sub A)
114	Fontanelle – Contrà Ciscati Foglio 13 mn 211	Ristrutturazione edificio. Caratteristiche tipologiche tipiche della zona A. Vedi allegato sub A)
124	Conco – Contrà Bagnara Foglio 8 mn 172	<u>Intervento Puntuale:</u> Demolizione e ricostruzione fabbricato con nuova destinazione artigianale <i>Volume:</i> 2000mc Caratteristiche tipologiche tipiche della zona residenziale. Vedi allegato sub A) <i>Deroga:</i> dimensione dei portoni fino a mt. 3.80x3.70
127	Conco – Contrà Brunelli Foglio 1 mn 795	Modifica grado d'intervento e previsione ampliamento ai sensi del Piano Casa con limite al 10% (vincolo cimiteriale). Caratteristiche tipologiche tipiche della zona A. Vedi allegato sub A)
O/3	Rubbio – Contrà Berti Foglio 12 mn 240	Sopraelevazione fino la linea di gronda e colmo del fabbricato limitrofo a destra (lato Rubbio). Caratteristiche tipologiche della zona A. Vedi allegato sub A)
O/4	Conco – Via Scocca Foglio 1 mn 1211-1826	Possibilità edificatoria: - mn 1826 previsto 800mc - mn 1211 previsto 600mc Caratteristiche tipologiche della zona A. Vedi allegato sub A)
O/12	Conco – Via Cappellari Foglio 1 mn 358	Dovrà essere presentato un piano particolareggiato con previsioni planovolumetriche ai sensi dell'art. 9 ultimo comma DM 1444/1968, con possibilità di recupero del volume dell'edificio ligneo esistente e suo ampliamento fino a complessivi 650mc (esistente+ampliamento).
O/25	Rubbio – Località Alberonte Foglio 26 mn 8-578-579	Gli edifici sono assoggettabili all'applicazione del piano casa. Sarà ammesso l'accorpamento degli annessi rustici senza modifica della destinazione ovvero dovrà essere presentato un piano aziendale. Per attività ricettive e/o di ristorazione potrà avvenire compatibilmente con le norme di settore. Caratteristiche tipologiche della agricola.
P/1	Conco – Contrà Brunelli Foglio 3 mn 92-94(parte)-697(parte)	L'edificazione è subordinata alla realizzazione del parcheggio contiguo.

RIEPILOGO OPERAZIONI DI REVISIONE FINALE

N.	DESCRIZIONE
1	Riordino generale di dati e applicazioni informatiche di produzione cartografica in ambiente QGIS con validazione di edizione per confronto con le tavole già prodotte in formato PDF Adobe.
2	Revisione sistematica dei margini della zonizzazione per confronto di dettaglio con le previsioni conformative del PRG precedente al PAT, ritenuto prevalente rispetto alla perimetrazione delle aree di urbanizzazione consolidata della Carta della Trasformabilità. Ciò in base alla descrizione/definizione dell'allegato "lettera A" LR 11/04 per il tema "b0402 Azioni strategiche", classe: "b0402011 Aree di urbanizzazione consolidata" che le descrive come " <i>Aree caratterizzate da insediamenti e urbanizzazioni consolidate o in via di realizzazione in cui sono ancora possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili con la diretta applicazione delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio</i> " (dunque attività strettamente ricognitiva sul PRG).
3	Ridisegno integrale delle cartografie di contrada, riconducendole all'omologa base cartografica aggiornata di origine catastale, rielaborata per meglio riferirla alla Carta Tecnica Regionale Numerica.
4	Allineamento dei perimetri delle zone A rappresentate sulla tavola 2 "Zone significative" con i perimetri rappresentati sulla tavola 3 "Centri storici e contrade", reso possibile dalla migliorata sovrapposibilità delle due diverse cartografie di base, assumendo in ogni caso la prevalenza della perimetrazione di PI alla scala di maggior dettaglio su base catastale.
5	Riscontro puntuale della rappresentazione cartografica degli interventi di variazione esplicitamente descritti (anche nei testi degli accordi) e verifica sistematica di allineamento delle perimetrazioni e/o localizzazioni di scheda rispetto alla cartografia generale (attività produttive in zona impropria, schede progettuali, accordi pubblico-privato, crediti edilizi).
6	Selezione dei riferimenti identificativi relativi a manifestazioni di interesse o ad osservazioni necessari ad evidenziare o localizzare la presenza di prescrizioni particolari o descrizione di intervento puntuale con caratteri o parametri significativi ulteriori rispetto alla rappresentazione tematica progettuale, con raccolta allineata dei testi all'allegato sub B) delle NTO.
7	Eliminazione dei riferimenti alle manifestazioni di interesse e alle osservazioni non necessari a sostenere precisazioni significative.
7	Revisione generale delle impaginazioni a garantire copertura in scala di tutti i tessuti urbanistici non agricoli con la tavola 2 e l'integrale copertura delle contrade/centri storici con la tavola 3.

SCHEDA PROGETTUALE n. 1

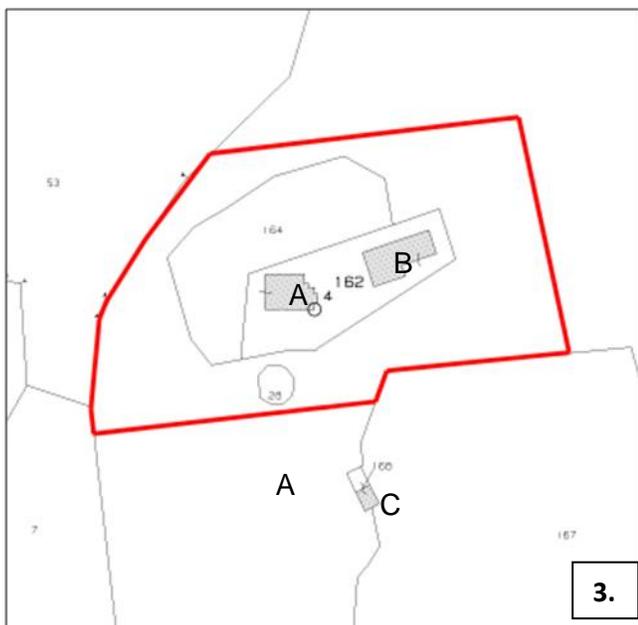
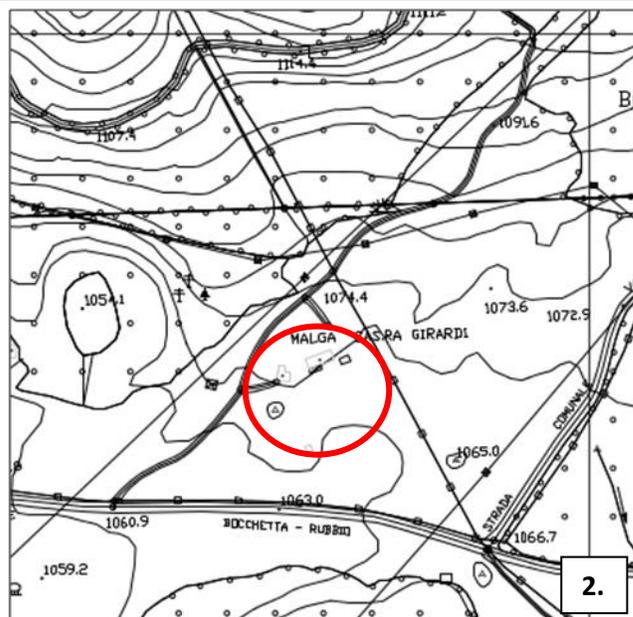


Ubicazione:
Via Galgi - 36062 Conco (VI)

Coordinate satellitari:
45.822941, 11.616175

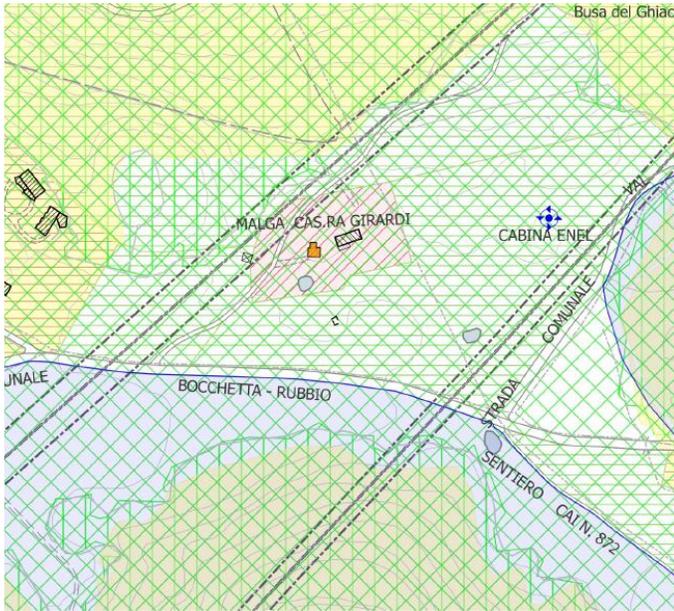
Identificazione catastale:
Foglio 22 mappali 28-162-164-176(parte)

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO



1. Estratto ortofoto con individuazione area d'intervento
2. Estratto CTR con individuazione area d'intervento (scala 1:5000)
3. Estratto mappa con individuazione destinazione urbanistica A 1 – centro storico di interesse architettonico (scala 1:2000)

INQUADRAMENTO E PREVISIONE PIANO INTERVENTI



ZONIZZAZIONE PIANO INTERVENTI (Tavole. 1a - 1c)

Trattasi di complesso malghivo di proprietà privata che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprensivo di una parte dell'area circostante che può essere considerata integrante, per medesime caratteristiche, all'agglomerato stesso. Per tali ragioni l'area sopra individuata è stata classificata in Zona Territoriale Omogenea A, ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968. Nello specifico il Piano Interventi la classifica in A1 avente caratteristiche di interesse architettonico.

COMPOSIZIONE MANUFATTI COMPLESSO MALGHIVO

MALGA (A) : abitazione del malghese.

STALLONE (B) : stalla e ricovero attrezzi.

ACCESSORIO (C) : unità collabente "ex accessorio rurale", di scarsa rilevanza.

PREVISIONE D'INTERVENTO

Potrà essere valutata la possibilità di ampliamento del 10% previo presentazione di una proposta che dovrà essere condivisa dal Comune e dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio di Verona.

Tale proposta dovrà individuare preventivamente e documentare tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti negli edifici (A-B), che dovranno comunque essere mantenuti nella proposta progettuale.

Si rimanda agli articoli 17, 23 e alle prescrizioni indicate nel allegato sub A delle Norme Tecniche Operative.



Legenda:

-  Perimetro centro storico e contrade
-  Grado d'intervento 1
-  Grado d'intervento 4b

