



**COMUNE DI BRESSANVIDO**  
Provincia di Vicenza

**II° P.I.**  
**Variante n. 3**

Elaborato

**NTO**

# **Norme Tecniche Operative**

**Secondo Piano degli Interventi - Variante n. 3**



**Sindaco**  
Luca Franzè

**Responsabile Area Tecnica**  
Salvatore Abbate

**Progettista**  
**Var. 3 al II P.I. - Progetto Life**  
Fernando Lucato

**AUA**  
URBANISTICA E AMBIENTE  
Fernando Lucato urbanista  
Strada Postumia 139 - 36100 Vicenza  
tel. 0444 042849  
e-mail: f.lucato@auaurbanistica.com  
pec: fernando.lucato@archiworldpec.it  
www.auaurbanistica.com  
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari

Adozione con D.C.C n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Maggio 2020**



## PARTE PRIMA

### TITOLO I° - PIANO DEGLI INTERVENTI

#### Articolo. 1 - APPLICAZIONE DEL P.I.

Il Piano degli Interventi si applica a tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni degli elaborati di progetto.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.

Gli interventi in applicazione del P.I. sono ammessi solo se gli immobili sono legittimi allo stato di fatto, anche quando sono puntualmente disciplinati con apposite schede.

#### Articolo. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL P.I.

Sono elementi costitutivi del P.I., oltre alle presenti norme, gli elaborati di seguito elencati:

##### ELABORATI PRESCRITTIVI GRAFICI

TAV. 13.0 - P.I. - Intero territorio comunale (individuazione interventi su SAU)	1:5000;
TAV. 13.1 - P.I. - Intero territorio comunale (vincoli)	1:5000;
TAV. 13.2 - P.I. - Intero territorio comunale	1:5000;
TAV. 13.2.1 - Zone significative (Bressanvido)	1:2000;
TAV. 13.2.2 - Zone significative (Poianella)	1:2000;
TAV. 13.2.3 - Zone significative (Zona Produttiva)	1:2000;
TAV. 13.3.1 Zone Significative – Centri storici di Bressanvido (n. 1-2-3-4-5)	1:1500
TAV. 13.3.2 Zone Significative – Centri storici di Poianella (n. 6 - 7)	1:1500
TAV. 13.4 - P.I. Intero territorio comunale (edifici ex art.10 LR n.24/1985 e Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola)	1:5000;
TAV. 13.5 - P.I. - Intero territorio comunale (coni visuali)	1:5000;
TAV. 13.6 - P.I. - Intero territorio comunale (centri abitati)	1:5000;

##### ELABORATI PRESCRITTIVI DESCRITTIVI

- Regolamento edilizio
- Norme tecniche operative - Fascicolo Schede Urbanistiche
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico e la verifica del dimensionamento
- Registro dei crediti edilizi

##### ELABORATI CONOSCITIVI INFORMATICI



- Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati sopraccitati.

Sono allegati al P.R.G./P.I. e ne controllano la sostenibilità:

- Valutazione di Compatibilità Idraulica (redatta ai sensi della DGRV n.1322/2006);
- Valutazione di Incidenza Ambientale – fase di screening (redatta ai sensi della DGRV n.2299/2014);

Qualora dovessero emergere discordanze nelle indicazioni riportate su diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria di maggior dettaglio.

Nel caso vi fosse divergenza tra gli elaborati grafici e le misure o i dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle Norme di Attuazione.



## TITOLO II°- INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

### Articolo. 3 - INDICI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità territoriale (I.t.) si applicano in caso di piano urbanistico attuativo (P.U.A.)

Gli indici di edificabilità fondiaria (I.f.) si applicano in caso di intervento edilizio diretto (I.E.D.) o in caso di intervento edilizio diretto convenzionato.

Gli indici riportati nella presente normativa, nelle cartografie di Piano e nelle Schede Urbanistiche sono sempre indici massimi.

#### Definizioni:

##### **a) Superficie territoriale (S.t.)**

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.I. si attua a mezzo di (P.U.A.), comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.

La S.t. è comprensiva delle zone destinate alle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, con esclusione della viabilità comunale.

##### **b) Superficie fondiaria (S.f.)**

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.I. si attua a mezzo I.E.D.

La S.f. è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.I. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

##### **c) Indice di edificabilità territoriale (I.t.)**

Per indice di edificabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (S.t.).

##### **d) Indice di edificabilità fondiaria (I.f.)**

Per indice di edificabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.).

##### **e) Superficie utile (Su.p.) o Volume (V.p.) predefiniti**

Per superficie utile o volume predefiniti deve intendersi la superficie utile massima o il volume massimo, espressi in mq. o in mc., costruibili sull'area o sul fabbricato indicati nell'apposita planimetria e/o nelle apposite schede di progetto.

**Articolo. 4 - INDICI EDILIZI****a) Superficie utile (Su)**

Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di murature interne e perimetrali.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- i locali interrati e seminterrati che emergono dal piano campagna originario non più di 50 cm, misurati all'intradosso del solaio;
- i sottotetti non praticabili o aventi altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, inferiore di ml. 1,80;
- gli spazi porticati e le autorimesse aventi le caratteristiche e nei limiti di cui al successivo punto d);
- gli impianti tecnologici, le cabine elettriche, telefoniche di distribuzione del gas ed altri vani tecnici così come definiti al successivo punto d);
- aggetti e logge, sporgenti o rientranti fino ad una profondità massima di ml. 1,50; nel caso in cui si superi tale misura, tali elementi vanno conteggiati per intero;
- cornici e sporti di copertura aventi uno sbalzo minore o uguale a ml. 1,50; nel caso in cui si superi tale misura, tali elementi vanno conteggiati per intero;
- le serre stagionali, i cavedi, i lastrici solari, le pompeiane, manufatti in legno e altri elementi di arredo giardino nei casi in cui corrispondano alle definizioni di cui all' art. 7 delle presenti norme.

**b) Superficie coperta (Sc)**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura, ad una quota maggiore di cm. 50 misurata dal piano campagna rispetto al punto massimo dell'intradosso.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- aggetti e logge, sporgenti o rientranti fino ad una profondità massima di ml. 1,50; nel caso in cui si superi tale misura, tali elementi vanno conteggiati per intero;
- cornici e sporti di copertura aventi uno sbalzo minore o uguale a ml. 1,50; nel caso in cui si superi tale misura, tali elementi vanno conteggiati per intero;
- le serre stagionali, i cavedi, i lastrici solari, le pompeiane, manufatti in legno e altri elementi di arredo giardino nei casi in cui corrispondano alle definizioni di cui all' art. 7 delle presenti norme.
- gli impianti tecnologici, le cabine elettriche, telefoniche di distribuzione del gas ed altri vani tecnici così come definiti al successivo punto d).

**c) Quota 0.00 e altezza del fabbricato (H)**



Per quota zero deve intendersi:

- la quota media del marciapiede o, in mancanza, la quota media del colmo stradale, nel caso di lotti urbanizzati e/o prospicienti su spazi pubblici o di uso pubblico nelle zone pianeggianti;
- la quota media del terreno naturale del lotto di pertinenza, ove non vi sia prospicienza verso spazi pubblici e nel caso di zone non pianeggianti;

Nel caso di riporti artificiali di terreno, la quota zero si misura comunque in riferimento alla quota media del marciapiede o della strada o del terreno naturale preesistente, come in precedenza specificato.

Per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza massima, fra quelle delle varie fronti, derivante dalla differenza tra la quota d'imposta dell'ultimo solaio e la quota di calpestio del primo piano utile, con le seguenti precisazioni:

- qualora il primo piano utile di calpestio sia posto a una quota che eccede di oltre 50 cm la quota 0.00 come sopra identificata, l'altezza va comunque calcolata con riferimento alla quota +0.50 cm rispetto alla quota zero di riferimento;
- qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.
- Nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza si misura sotto trave solo nel caso di interassi minori o uguali a 80 cm. Diversamente si misura sotto tavolato.

#### **d) Volume del fabbricato (V)**

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato il volume del solido emergente dal terreno, derivante dal prodotto della Sc per l'H così come precedentemente definite, con la sola esclusione dei volumi derivanti dal prodotto delle superfici utili per le relative altezze di:

- volumi tecnici, così come definiti al comma successivo;
- impianti tecnologici, cabine elettriche, telefoniche o di distribuzioni del gas ed altri vani tecnici connessi;
- spazi porticati pertinenziali residenziali, fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio, comprensiva del porticato stesso, realizzati in aderenza all'edificio principale almeno per un lato e che siano architettonicamente risolti in maniera unitaria con l'edificio principale stesso;
- autorimesse pertinenziali alle unità abitative, fino ad un massimo di mq 30,00, realizzate in aderenza all'edificio principale almeno per un lato e che siano architettonicamente risolte in maniera unitaria con l'edificio principale stesso;
- cantine se ricavate all'interno del corpo di fabbrica fino ad un massimo di mq. 8,00;
- sottotetti non abitabili, per le loro parti in cui l'altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml 1,80;



- aggetti e logge, senza soprastanti corpi chiusi, per la parte in rientro e sporgenza fino a ml. 1,50. Gli aggetti e le logge senza soprastanti corpi chiusi aventi dimensioni superiori a ml. 1,50, vengono conteggiati per la sola parte eccedente;
- cornici e sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a ml 1,50. Le cornici e gli sporti aventi dimensioni superiori a ml. 1,50, vengono conteggiati per la sola parte eccedente;
- scale aperte a rampa unica, larghe fino a ml. 1,50.
- i cavedii, i lastrici solari, le pompeiane, manufatti in legno e altri elementi di arredo giardino nei casi in cui corrispondano alle definizioni di cui all' art. 7 delle presenti norme.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici, (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc...) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici":

- i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il volume del sottotetto, se non è accessibile e purché avente un'altezza media utile massima pari a 1,50 m.l. Nel caso in cui il sottotetto ecceda tale misura, viene conteggiato per intero.
- I locali destinati ad ospitare esclusivamente impianti tecnologici (ad es. le centrali termiche), purché sia dimostrato che le dimensioni di tali locali – fissato un massimo di mq. 8,00 – sono quelle strettamente necessarie per contenere gli impianti stessi e consentirne l'accesso e la manutenzione.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

E' ammesso lo scomputo dei volumi derivanti da sovra spessori per l'isolamento termico/acustico nei limiti e secondo le prescrizione delle leggi nazionali e regionali vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. A tale scopo dovrà essere allegata al progetto la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto di tali normative.

#### **e) Numero dei piani**

E' il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa, con le limitazioni dell'art. 68 del Regolamento Edilizio.

#### **f) Distanza delle strade (Ds)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

**g) Distanza dai confini (Dc)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

Tale distanza può essere ridotta, previo consenso del confinante espresso con atto pubblico allegato all'istanza di concessione o autorizzazione.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

**h) Distacco tra i fabbricati (Df)**

È definito distacco tra i fabbricati la distanza, misurata ortogonalmente, che intercorre tra la superficie coperta dei fabbricati così come definita alla lett. b.

I distacchi tra gli edifici vengono misurati in direzione perpendicolare alle due superfici opposte (prospicienza diretta).

**i) Distanza tra pareti finestrate**

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è stabilita dal DM 1444/'68, art. 9: si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. e sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.

**j) Distanza tra pareti non finestrate**

Tra pareti entrambe interamente non finestrate di edifici contrapposti è ammessa la distanza di ml 5,00; tale distanza non si applica:

- alle rientranze tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio, a condizione che la profondità delle stesse sia non superiore alla metà della loro larghezza;
- ai manufatti che non costituiscono Sc come definita dalle presenti norme; tali strutture devono comunque rispettare la distanza minima di ml 1,50 dai confini di proprietà. Sono ammesse distanze inferiori purché autorizzate dal proprietario dell'area confinante.

E' ammessa l'edificazione in aderenza, con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona purché nel rispetto delle distanze minime prescritte dai fabbricati.

E' possibile derogare alle distanze minime nei seguenti casi:

- a. nel caso di sistemazione/rifacimento di preesistenze, purché non venga modificata la sagoma delle preesistenze stesse;
- b. nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici o nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
- c. c. per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, ecc.).

**k) Destinazione d'uso**

E' la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio del titolo edilizio, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo. Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc..), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale.

Al contrario si considera mutamento, se tali vani vengono nettamente separati dall'abitazione e se il loro uso non può essere legato alla stessa. Le destinazioni d'uso sono riportate alle seguenti principali categorie:

- a. residenziale
- b. turistico ricettiva;
- c. produttiva e direzionale;
- d. commerciale;
- e. rurale;

**l) Vani utili abitabili**

Sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche suddette.

**m) Costruzioni interrato**

Sono i manufatti dotati di solaio o di copertura con intradosso posto ad una quota non superiore a cm 50 dal piano originario di campagna come evidenziato al punto b).

Gli stessi potranno eccedere rispetto alla superficie coperta dell'edificio fuori terra per una percentuale massima del 50% della superficie coperta stessa.

Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura.

Le destinazioni d'uso delle costruzioni interrato debbono riguardare strutture secondarie di servizio, come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.

In tali costruzioni è vietata la residenza.

In casi particolari e documentati, sono in esse ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) purché venga realizzato idoneo impianto di aereazione e climatizzazione in rapporto al tipo di utilizzazione.

**n) Lavori di ampliamento**

Sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.



**o) Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni.**

Sono quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (ricavo di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

**Articolo. 5 - CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI ESISTENTI**

**Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del precedente articolo.**

In relazione agli interventi in corso di realizzazione all'entrata in vigore delle presenti N.T.O., per i quali sono già iniziati i lavori assentiti, nel caso di varianti in corso d'opera che comportino variazioni del volume urbanistico e/o del volume complessivo dovuto a modifiche occorse nell'esecuzione delle opere stesse, si potrà procedere con il calcolo degli indici di progetto in continuità con il titolo originario solo nel caso di variazione del volume urbanistico e/o complessivo minore o uguale al 2% del volume precedentemente assentito. Nel caso in cui lo scostamento sia maggiore, lo stesso comporta l'applicazione del calcolo così come previsto dalle presenti N.T.O. all'intervento nel suo complesso.

I volumi previsti dal piano a seguito del recepimento di accordi pubblico-privato si intendono riferiti alle modalità di calcolo e ai parametri edilizi in vigore alla data della sottoscrizione dell'accordo stesso.

**Articolo. 6 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

All'entrata in vigore del primo Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire, aveva determinato sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici del P.I.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto pubblico purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

**Articolo. 7 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI**

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

**a) cortile:**

è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare i locali degli edifici;

**b) lastrico solare:**

è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

**c) cavedio:**

è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro; può essere destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

**d) loggia:**

è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato;

**e) pompeiana/pergotenda:**

è una struttura costituita da elementi portanti verticali e travi orizzontali. Non concorre a formare superficie coperta e volume, a condizione che abbia le seguenti caratteristiche:

- altezza massima, misurata al disotto dei travi orizzontali secondari, pari a ml 2,65;
- estensione massima pari a mq 30,00 per ogni area di pertinenza, e senza nessun limite di superficie se realizzate su terrazze sopraelevate;
- le strutture orizzontali siano tra loro distanziate in modo da permettere il passaggio di una sfera di cm 50 di diametro;
- le strutture portanti verticali siano inscrivibili in un quadrilatero il cui semiperimetro non superi cm 40;
- sia priva di copertura o con copertura stagionale permeabile all'aria e all'acqua;
- la struttura orizzontale sia piana e priva di pendenza;

Le pompeiane/pergotende, anche se conformi a quanto sopra indicato, devono comunque essere collocate ad una distanza minima di ml 1,50 dai confini di proprietà, salvo che per gli sporti delle travi orizzontali secondarie, per i quali è ammessa la distanza di ml 1,00. Sono ammesse distanze inferiori purché autorizzate dal proprietario dell'area confinante.

**f) portico:**

è uno spazio posto al piano terreno dotato di copertura o solaio, sostenuto da colonne o pilastri, e aperto su almeno un lato.

**g) tettoia:**

è uno spazio posto al piano terreno dotato di copertura o solaio, sostenuto da colonne o pilastri, e aperto su tutti e quattro i lati;

**h) arredi da giardino in legno:**

manufatti necessari per il ricovero attrezzi da giardino, ma anche per il ricovero di piccoli animali di affezione e delle attrezzature per il giardinaggio o per il gioco dei bambini; non concorrono a formare superficie coperta e volume, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche;

- siano privi di impianti e di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese amovibilità;
- altezza media non superiore a 2,20 m;
- superficie coperta fino a 6,00 mq per ogni unità abitativa.

Gli arredi giardino in legno, anche se conformi a quanto sopra indicato, devono comunque essere collocati ad una distanza minima di ml 1,50 dai confini di proprietà. Sono ammesse distanze inferiori purché autorizzate dal proprietario dell'area confinante.

**i) altri elementi di arredo giardino (es. chioschi, gazebo, ecc):**

modesti manufatti con struttura metallica o lignea privi di copertura o con copertura stagionale permeabile all'aria e all'acqua, completamente aperti su tutti i lati e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese amovibilità.

Gli elementi di arredo giardino, anche se conformi a quanto sopra indicato, devono comunque essere collocati ad una distanza minima di ml 1,50 dai confini di proprietà. Sono ammesse distanze inferiori purché autorizzate dal proprietario dell'area confinante.



### TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

#### STRUMENTI DI ATTUAZIONE

##### Articolo. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di Piano degli Interventi indicate e previste dalle presenti norme.

##### Articolo. 9 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi è attuato mediante:

- a) i Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.);
- b) i Piani di Lottizzazione (P.d.L.) di iniziativa sia privata sia d'ufficio;
- c) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modifiche;
- d) i Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27, Legge 22.10.1971, n. 865;
- e) i Piani di Recupero, previsti dall'art. 28 della Legge 05.08.1978, n. 457;
- f) i permessi di costruire (intervento edilizio diretto – I.E.D.), i permessi di costruire convenzionati e altri titoli abilitativi.

All'interno delle zone omogenee del Piano degli interventi, il Comune potrà, con deliberazione consiliare, sentito il parere del Responsabile dell' Area Tecnica, fissare il perimetro di singoli ambiti territoriali a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate nel successivo articolo.

La eventuale residua edificabilità di un piano urbanistico attuativo approvato ma decaduto per effetto della decorrenza del termine della sua durata, è attuata per mezzo di interventi edilizi diretti, nell'ambito dei parametri urbanistici definiti dal P.I., qualora più restrittivi, e non da quelli del piano attuativo decaduto, sempreché siano state attuate tutte le opere di urbanizzazione già previste nel piano attuativo. Il contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77 dovrà essere corrisposto con riferimento al nuovo mezzo di attuazione.

Non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica o edilizia nel caso siano assenti o non idonee le opere di urbanizzazione primaria e non sia in corso l'adeguamento da parte del Comune o degli enti preposti, a meno che l'interessato si impegni, tramite sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, a realizzarle o ad adeguarle, a proprie spese, secondo le prescrizioni comunali.



Quando il Piano degli Interventi fornisce gli indirizzi tipologici finalizzati ad armonizzare l'intervento con il contesto circostante, è riconosciuta facoltà al progettista, nel rispetto dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).
- Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

#### **Articolo. 10 - CONTENUTO E PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI**

I Piani Urbanistici Attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione richiamata dall'art. 19 della LR 11/'04.

I Piani Urbanistici Attuativi possono prevedere variazione della superficie territoriale fino al 10% di quella originaria (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della ST originaria e di quella variata) rappresentata dal PI (purché nei limiti della tavola 4 del PATI) e, conseguentemente, del proprio perimetro, senza variazione delle potenzialità edificatorie; fatte salve eventuali diverse prescrizioni del PI, sono altresì ammesse trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi; può essere altresì consentita la modifica delle specifiche destinazioni delle singole sottozone a servizi eventualmente ricomprese nel perimetro del PUA, a condizione che ciò risulti coerente con la programmazione comunale delle opere pubbliche.

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, potranno prevedere anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc., fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

In fase di progettazione edilizia, le varianti interne al perimetro dei PUA relative al taglio e al numero delle unità immobiliari e/o alla suddivisione della superficie fondiaria, che non alterano le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici, non costituiscono variante urbanistica al PUA approvato.

Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo sono richiamati dalla LR 11/'04, art. 20

#### **Articolo. 11 - IL COMPARTO EDIFICATORIO**

Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti al comparto edificatorio sono richiamati dalla LR 11/'04, art. 21

**Articolo. 12 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO**

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, come determinato al comma 1 del precedente articolo, appartengano a due o più proprietari, la costituzione del consorzio di comparto di cui agli artt. 870 Cod. Civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico. Il consorzio avrà rilevanza per il Comune solo nel momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita al protocollo comunale.

Le notificazioni effettuate ai sensi del comma 2 del precedente articolo 10 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al consorzio dagli stessi costituito. Ciascun proprietario potrà prendere visione presso la Segreteria comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constatare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Su istanza del consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco o il suo delegato promuove, a favore del consorzio, l'espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio.

Devono partecipare al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il Piano Particolareggiato di esecuzione preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico. Ove il rapporto planovolumetrico relativo a tali edifici sia diverso da quello previsto dal Piano degli Interventi lo ius a edificandi residuo, come l'area da asservire a pertinenza di tali edifici, sono valutati dal Piano Particolareggiato di esecuzione.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costruzione di consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto si ricavino aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune al consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

**Articolo. 13 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE**

Qualora si sia proceduto, ai sensi del 4° comma del precedente articolo, all'espropriazione ivi menzionata, la prelazione di cui all'art. 19 L.U. viene esercitata in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree previste dall'art. 23 ultimo comma L.U., relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere. In caso di parità di offerta l'entità è aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile, determinata ai sensi del precedente art. 12, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.

Nel bando di alienazione delle aree espropriate è precisato il termine massimo entro cui i lavori dovranno venire iniziati ed ultimati. L'inosservanza di tali tempi (salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con deliberazione consiliare), così come il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione, comporterà di pieno diritto la decadenza dall'aggiudicazione. Il Sindaco o il suo delegato pronuncia la intervenuta decadenza ed anche contestualmente bandisce il nuovo incanto.



In caso di inadempimento dell'aggiudicando e di decadenza dall'aggiudicazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. Proc. Civ.

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto, si procederà a successivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale incanto sia andato deserto si può procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui al comma 2 del precedente articolo 11.

L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione.

#### **Articolo. 14 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

All'interno del comparto potranno essere rilasciate più concessioni edificatorie; per ciascun edificio previsto peraltro dovrà essere rilasciata una sola concessione unitaria; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio, regolato secondo la caratura consortile originaria.

Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 delle presenti norme.

Il pagamento di tutti gli oneri di legge dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascuna concessione edificatoria; eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie eventualmente anche reali, essere accordata dalla Giunta Municipale, che viene a ciò espressamente delegata.

#### **Articolo. 15 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Il Comune individua, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale.

Nell'ambito di tali zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui alla LR 11/'04, art. 19, comma 1, lett. d).

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Qualora tale strumento subordini il rilascio della concessione alla formazione del PUA, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.



Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28.1.1977, n. 10.

#### **Articolo. 16 - NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

Nelle zone soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione valgono le seguenti disposizioni:

- Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata dovrà raggiungere il valore minimo di m. 6,00.
- Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12.
- Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza: in tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.
- L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.
- Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato: le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.
- Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorre, piste di accelerazione e decelerazione.
- Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
- Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, in profondità non inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.
- Un adeguato numero di parcheggi, dimensionati in base alla legislazione vigente deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.
- I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2, devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
- Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.I.; tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di



porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo un progetto da concordare con il Comune.

- Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui alla LR 11/’04, art. 19, comma 2, lett. m).
- La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali, ed alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

#### **Articolo. 17 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati in conformità alla legislazione vigente (Codice delle Strada, relativi regolamenti e altre norme di settore) e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l’incolumità e l’igiene pubblica.

Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Il Sindaco o il suo delegato può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Per gli innesti valgono le disposizioni dell’articolo precedente.

#### **Articolo. 18 - I DISTRETTI DI LOTTIZZAZIONE**

Il P.I., o il Consiglio Comunale in qualsiasi momento successivo, individua con apposito simbolo i perimetri delle zone soggette ad intervento urbanistico unitario, è cioè i distretti.

Nell’ambito di ogni distretto, fermo restando l’impegno all’attuazione unitaria, anche a mezzo di Piano Particolareggiato o lottizzazione d’ufficio, è possibile la lottizzazione anche per le frazioni che, in rapporto all’ampiezza dello stesso distretto, consentano la progettazione di insediamenti organici; tali frazioni dovranno essere integrate alla viabilità esistente, comprensive della quota parte di standards, evitando relitti inutilizzabili; in tal caso il Comune deve approvare preventivamente, con delibera di Consiglio Comunale, soggetta a mero controllo di legittimità, uno studio generale di massima che comprenda tutto il distretto.

Prima di procedere all’attuazione per stralci, il Comune dovrà comunicare, a mezzo raccomandata R.R., lo studio generale a tutti i proprietari, con invito a comunicare l’eventuale accettazione entro 30 giorni.

#### **Articolo. 19 - PIANI URBANISTICI VIGENTI**

Negli strumenti urbanistici vigenti indicati con apposite perimetrazioni negli elaborati cartografici sono confermate le norme di attuazione, le previsioni di zona, gli indici urbanistici, gli indici edilizi e le distanze precedentemente approvate con i suddetti piani attuativi ed ogni altra norma prevista nelle relative convenzioni.

#### **Articolo. 20 - ACCORDI EX ART.6 LR N.11/2004**

Gli ambiti oggetto di accordo pubblico-privato, ai sensi dell’articolo 6 della L.R. n.11/2004, sono disciplinati puntualmente dal P.I.



Il P.I. individua gli ambiti degli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/2004 il cui rilevante interesse pubblico è stato riconosciuto dal Consiglio Comunale, previa sottoscrizione dell'Accordo stesso.

Per le aree interessate da detti accordi sono consentite modifiche degli ambiti, come individuati nel P.I. con apposita numerazione e nelle specifiche schede allegate (RIF), nel rispetto comunque della capacità insediativa teorica, senza riduzione delle superfici per servizi e dei benefici pubblici ed esclusivamente nei seguenti casi:

- a. adeguamento del perimetro al rilievo topografico delle aree;
- b. definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche.

Le schede allegate normano le modalità di attuazione degli interventi, i parametri urbanistico edilizi, le opere di urbanizzazione da cedere e da realizzare e i principali aspetti da inserire in convenzione. Per quanto non espressamente indicato negli elaborati facenti parte degli accordi si applicano le disposizioni delle presenti norme.

L'attuazione degli accordi è subordinata al rilascio del titolo abilitativo e, se prescritta, alla sottoscrizione di specifica convenzione.

In caso di mancato adempimento degli impegni assunti, l'accordo e la relativa variante del P.I. decadono e automaticamente assume efficacia la disciplina urbanistica prevista nel P.I. previgente alla data di approvazione dell'accordo medesimo.

#### INTERVENTI

SCHEDA	NOME	ACCORDO (data sottoscrizione)
n.1	Borga Mirco	28.05.14
n.2	Facco Desiderio	04.06.14
n.3	Sacchetto Fiorenzo	28.07.14
n.4	Bagnara Denis	02.09.14
n.5	Bagnara Luigi	02.09.14
n.6	PP Vegri-Bettinardi NORD	02.09.14
n.7	Bigarella Sergio	29.10.14
n.8	Sacchetto Emilianna	31.10.14
n.9	Nico Franco	19.11.14
n.10	Gheller Arturo	25.11.14
n.11	Venzi Silvano	22.01.15
n.12	Faresin Ornella	28.01.15
n.13	Fontana Matteo	25.02.15
n.14	Berto Maria	20.03.15
n.15	Marostica Giuseppe	28.12.15
n.16	Bigarella Massimo	11.02.16
n.17	Tomasetto Lucia	19.02.16
n.18	Pagiusco Erika	02.03.16
n.19	Nico Guido	11.04.16
A	Variante DCC n. 36/2003, (punto n° d'ordine 2)	

**Articolo. 21 - L'INTERVENTO DIRETTO**

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dalle previsioni di Piano degli Interventi, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano degli Interventi, dalle presenti N.T.O. e dal Regolamento Edilizio, e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla Legge 28.1.1977, n. 10.

Con il titolo edilizio di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Responsabile dell' Area Tecnica può prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 1.6.1939, n. 1089.

Sugli edifici esistenti non oggetto di tutela, ad esclusione delle zone A ed E, sono ammessi ampliamenti di edifici unifamiliari di qualsiasi tipo fino al 20% del volume con un minimo di 150 mc o delle superfici nette esistenti, ove non in contrasto con la classificazione degli edifici stessi, o con le previsioni e le destinazioni d'uso di P.I.

**Articolo. 22 - COSTRUZIONI IN ADERENZA**

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi fino alla sua altezza; per altezze maggiori si applicano le norme di Codice civile previste per le costruzioni sul confine di proprietà;
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza minima tra fabbricati fissata dal Piano degli Interventi, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ., onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

**Articolo. 23 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI**

Nelle aree per le quali il Piano degli Interventi prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o in quelle comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, aree verdi, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area d'intervento, può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal Piano degli Interventi, qualora tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata agli insediamenti di cui al precedente comma, determinata nelle dimensioni previste dal Piano degli Interventi, è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area di intervento, anche in deroga alle diverse disposizioni generali che eventualmente prevedano standards minori.

Qualora, all'interno del singolo strumento attuativo, non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards minimi o le singole previsioni del Piano degli Interventi per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree possono essere conferite al Comune, a totali spese dei



proprietari delle aree comprese nel singolo strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal Piano degli Interventi per destinazione di standards corrispondenti agli standards carenti ed individuate con la stessa delibera di cui sopra. Ovvero può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

Il Comune può destinare le aree trasferitegli in conto standards di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e/o possibilità dello stesso, ad edilizia economica e popolare, provvedendo in tal caso ad acquisire, col ricavo della cessione di esse, che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, altre aree, esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate dal Piano degli Interventi a standards corrispondenti.

I contributi di urbanizzazione secondaria saranno versati nel conto previsto dall'art. 12 Legge 28.1.1977, n. 10 ed utilizzati per l'acquisizione delle aree che il Piano degli Interventi destina ad impianti pubblici.

Le destinazioni specifiche delle singole sottozone F1, F2, F3, F4, di cui all'art. 48 delle presenti norme, possono essere tra di loro scambiate con deliberazioni del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al P.I., purché ciò avvenga nel rispetto delle quantità previste dal Piano.

**Articolo. 24 - DOTAZIONI URBANE - QUANTIFICAZIONE**

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/'04 e nel rispetto del dimensionamento del PATI, la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico, come definite nel Regolamento Edilizio, che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse destinazioni d'uso è la seguente:

<b>Tab. 1 Destinazione d'uso: RESIDENZIALE (30mq/abitante = 257mc)</b>							
a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
<i>primari</i>	<i>secondari</i>	<i>primari</i>	<i>secondari</i>	<i>primari</i>	<i>secondari</i>	<i>primari</i>	<i>secondari</i>
0,0	4,5	0,0	4,5	6,0	10,0	5,0	0,0
<p>1. la dotazione complessiva di standard primari pari a 11,0mq/257mc dovrà comprendere almeno 3,5mq/150mc da destinarsi a superficie netta degli stalli di sosta e almeno 3,0mq/257mc riservati a verde, gioco e sport.</p> <p>2. nel caso il PUA prevedesse anche la dotazione di standard secondari pari a 19,0mq, questa può essere interamente destinata a verde per parco, gioco, sport favorendo l'accorpamento delle aree all'interno di ciascun ambito e, nel caso di lottizzazioni contigue, garantendo il collegamento protetto tra le diverse aree.</p> <p>3. Nel caso in cui la superficie territoriale dei PUA di nuova previsione con destinazione residenziale, turistico-ricettiva o direzionale superasse i tre ettari o i 50.000 mc, devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi pari ad almeno 10 mq/257mc: qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione con altre aree previste dal PI ai sensi della LR11/'04, art. 37.</p> <p>4. Sono fatte salve diverse dotazioni o ripartizioni tra le tipologie se previste dal PI per specifiche zone o dal PUA di iniziativa pubblica.</p>							

<b>Tab. 2 – Destinazione d'uso: PRODUTTIVA - ARTIGIANALE – INDUSTRIALE</b> (10mq/100mq di superficie fondiaria)			
parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
<i>primari</i>	<i>secondari</i>	<i>primari</i>	<i>secondari</i>
minimo di 5,0mq/100mq di S.F. (comprese aree verdi di arredo)	minimo di 5,0mq/100mq di S.F. (comprese aree verdi di arredo)	-	Come dotazione alternativa alla dotazione di parcheggi secondari (nel limite della dotazione complessiva)
<i>Sono fatte salve diverse dotazioni o ripartizioni tra le tipologie se previste dal PI per specifiche zone o dal PUA di iniziativa pubblica.</i>			



<b>Tab. 3 - Destinazione d'uso: COMMERCIALE</b>					
(per tipologie commerciali non disciplinate dalla LR 50/'12 , si applica la tabella n. 4)					
tipologia	localizzazione				note
	extra centro urbano		in centro urbano		
	Parcheeggi primari	Parcheeggi secondari	Parcheeggi primari	Parcheeggi secondari	
<u>Vicinato e Medie strutture</u> con superficie di vendita fino a 1.500mq	0,5mq/mq di superficie calpestabile (SCa)	0,5mq/mq di superficie calpestabile (SCa)	0,5mq/mq di superficie calpestabile (SCa)	0,5mq/mq di superficie calpestabile (SCa)	Per gli esercizi commerciali in centro storico, la dotazione di aree a parcheggio sarà stabilita da apposita convenzione con il Comune.
	Le aree verdi di arredo sono comprese nella superficie a parcheggio. Sono fatte salve eventuali dotazioni aggiuntive previste dal PI per specifici ambiti				
<u>settore alimentare o misto</u>  <u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e  <u>Grandi strutture</u>	deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie calpestabile ( SCa); inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti (la dotazione esaurisce gli standard primari e secondari)		0,5mq/mq di superficie calpestabile (SCa)	0,5mq/mq di superficie calpestabile (SCa)	
<u>settore non alimentare</u>  <u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e  <u>Grandi strutture</u>	deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie calpestabile (SCa). (la dotazione esaurisce gli standard primari e secondari)		0,5mq/mq di superficie calpestabile (SCa)	0,5mq/mq di superficie calpestabile (SCa) con possibilità di monetizzazione	
<u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e <u>Grandi strutture</u> appartenenti ai seguenti settori: -mobili -autoveicoli -motiveicoli -nautica -materiali edili -legnami	deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 0,5 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della superficie calpestabile SCa) (la dotazione esaurisce gli standard primari e secondari)		0,4mq/mq di superficie calpestabile (SCa)	0,4mq/mq di superficie calpestabile (SCa) con possibilità di monetizzazione	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano purché compatibili con le norme di Piano.</li> <li>- Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.</li> <li>- Si richiama il rispetto del Regolamento Regionale di cui all'articolo 4 della LR 50/'012</li> </ul>					



<b>Tab. 4. Destinazioni d'uso: TERZIARIO - DIREZIONALE -TURISTICO – RICETTIVO</b>				
Destinazione d'uso	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	<i>primari</i>	<i>secondari</i>	<i>primari</i>	<i>secondari</i>
Direzionale	0,5mq/mq di SCa.	0,5mq/mq di SCa.	0,0	0,5mq/mq di s.l.p. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Pubblici esercizi	0,5mq/mq di SCa.	0,5mq/mq di SCa..	0,0	0,5mq/mq di s.l.p. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico – ricettivo	15 mq/100mc con almeno il 50% di parcheggio effettivo	0,0	0,0	In alternativa ai parcheggi primari fino ad un massimo del 25% della superficie degli stessi
	con un minimo di un posto auto per camera			
Turistico – ricettivo (all'aperto)	0,05mq/mq di s.f.	0,05mq/mq di s.f.	0,0	0,05mq/mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre funzioni	0,5mq/mq di s.l.p.	0,5mq/mq di s.l.p.	0,0	0,5mq/mq di s.l.p.. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Per l'attività di agriturismo, bed&breakfast e simili dovrà essere garantita la seguente dotazione di parcheggi:				
a) con attività di ristorazione: 1,0 mq/mq di SCa.				
b) con camere: 1 posto-auto per camera;				
c) con attività di ristorazione e camere: si sommano le dotazioni previste ai precedenti punti a) e b)				
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone				

#### Articolo. 25 - DOTAZIONI URBANE – MODALITA' DI CONFERIMENTO

Le dotazioni urbane quantificate nel precedente art.24 potranno in tutto o in parte essere conferite al Comune, monetizzate o vincolate ad uso pubblico secondo le seguenti modalità:

##### 1. Intervento edilizio diretto in zone di completamento (A, B, C1, D1 non soggetta a PUA)

- a) **residenza:** le superfici a standard primario e secondario potranno essere conferite o vincolate ad uso pubblico con atto registrato e trascritto (ex art. 2645-quater del CC) nelle aree individuate nelle tavole di P.I., previa deliberazioni di Giunta che ne accerti la funzionalità rispetto al programma di opere pubbliche; in alternativa parziale o totale, potranno essere monetizzate:
  - opere di urbanizzazione primaria: ai valori stabiliti da apposita deliberazione del CC.
  - opere di urbanizzazione secondaria: ai valori tabellari;
- b) **altre funzioni:** dovranno essere reperiti o vincolati ad uso pubblico almeno gli standard primari potendo monetizzare i secondari ai valori di cui al punto a); la monetizzazione degli standard primari, ai valori di cui al punto a), potrà essere concessa dal Comune solo nel caso in cui non raggiungessero una superficie di almeno 12,5 mq (uno stallo) o il



Comune valutasse che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 100m dall'accesso principale dell'attività prevista;

- c) il valore delle aree stabilito da apposita deliberazione CC, e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard. Nel caso in cui il valore delle aree e delle opere vincolate non sia stato scomputato, il vincolo di destinazione d'uso a servizi può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

Salvo che non siano individuate nelle tavole del PI o del PUA come dotazione di Piano, nel qual caso trova applicazione la disciplina della corrispondente zona F, le superfici da destinare a servizi reperite in base al presente punto 1, concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.

## 2. Piano Urbanistico Attuativo (PUA):

- a) **standard primari:** dovranno sempre essere reperiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella convenzione del PUA;
- b) **standard secondari:** potranno essere monetizzati ai valori tabellari, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella convenzione del PUA; potranno altresì essere monetizzati nel caso in cui la dimensione del PUA non ne consentisse una razionale organizzazione o il Comune non ne valutasse necessaria la realizzazione;
- c) **altre dotazioni:** nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere anche extra ambito finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente, alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella convenzione del PUA.

Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard rispetto a quelle realizzate o previste in conformità ad un piano urbanistico attuativo, andranno conferite, vincolate o monetizzate solo le ulteriori aree.

Sono fatte salve diverse specifiche indicazioni del PI in riferimento a particolari ambiti.

**Articolo. 26 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (L122/'89 e s.m.i.)**

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

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI		
destinazione	dotazione	modalità di realizzazione
Residenza	1,0mq/10,0mc di costruzione	Deve essere garantita: nel caso di nuova costruzione con un minimo di un posto auto di 15,0mq/unità immobiliare; nel caso di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti e o ampliamento: limitatamente alle ulteriori unità immobiliari e/ all'ampliamento. La dotazione eventualmente esistente non può essere ridotta sotto il limite previsto dalle presenti norme. Quando si riscontri una documentata ed obiettiva impossibilità del reperimento dei parcheggi privati, potrà essere consentita la monetizzazione totale o parziale indicando come tale fabbisogno sia comunque soddisfatto.
Altre funzioni	1,0mq/3,5mq di S.L.P.	Deve essere garantita la dotazione, anche solo su spazi scoperti, in caso di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione e/o ampliamento con aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, limitatamente alle ulteriori unità immobiliari, e nel caso di cambio di destinazione d'uso comportante una maggiore dotazione. Quando si riscontri una documentata ed obiettiva impossibilità del reperimento dei parcheggi privati, la Giunta potrà consentirne la monetizzazione totale o parziale indicando come tale fabbisogno sia comunque soddisfatto.

Gli spazi per parcheggi privati realizzati in forza del presente comma non sono gravati da vincoli pertinenziali ai sensi dall'art. 10, comma 1, legge n. 35 del 2012 e s.m.i. , salvo il caso della realizzazione di autorimesse con volume a scomputo.

**Articolo. 27 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO**

La Perequazione Urbanistica persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

- dalla realizzazione delle dotazioni territoriale e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
- dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
- dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.

La compensazione e il credito edilizio sono assunti come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un plusvalore rispetto alla previgente disciplina, l'incremento e/o la riqualificazione delle dotazioni territoriali avviene in conformità agli indirizzi di cui all'art. 19.8 delle NT del PATI (Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica) e secondo le linee guida operative approvate dal Comune.

Il Responsabile del Procedimento darà atto alla Giunta Comunale delle forme perequative adottate:



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

Eventuali diverse modalità di declinazione delle forme perequative da adottare in sede negoziale, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale.

Qualora l'intervento di trasformazione previsto in attuazione alla disciplina di zona, comportasse un potenziale impatto ambientale negativo, dovrà essere garantita la contestualità degli interventi previsti con gli interventi di mitigazione e compensazione, anche se in ambito rurale. (art. 28 delle NT PATI)



## PARTE SECONDA

### TITOLO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO

#### Articolo. 28 - DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica regola l'uso del territorio, ne riguarda tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali e concerne le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo, nonché la protezione dell'ambiente.

#### Articolo. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano degli Interventi è suddiviso in:

- ZONE A parti interessate da agglomerati urbani o fabbricati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;
- ZONE B parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A;
- ZONE C parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate;
- ZONE D parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali o commerciali all'ingrosso;
- ZONE E parti destinate a zone agricole e ai nuclei residenziali rurali;
- ZONE F parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali.

#### Articolo. 30 - ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita < 1500mq purchè tipologicamente compatibili e con esclusione dei capannoni specializzati;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o interrati;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché ne sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
- laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori o odori molesti, a condizione che:
  - il volume occupato dall'attività produttiva sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq.;
  - le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;



- le attività non rientrano nell'elenco di cui al D.M. del 19.11.1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987) e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; a tal fine segnalandosi al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

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

**Articolo. 31 - ZONE A) AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E ALTRI EDIFICI, AGGREGAZIONI, MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE, DOTATI DI CARATTERI DI VALORE MONUMENTALE, STORICO, ARTISTICO O DI CULTURA MATERIALE, O COSTITUENTI BENE CULTURALE TIPICO DELLA ZONA RURALE - AREE DI PERTINENZA DIRETTA, FUNZIONALMENTE COLLEGATE.**

Gli interventi puntuali previsti all'interno della Z.T.O. di tipo "A" e sui fabbricati esistenti definiti beni culturali ed ambientali individuati nelle planimetrie di Piano sono disciplinati dalla presente disciplina prevalente rispetto ad analoghe disposizioni indicate dalla disciplina generale della zona entro la quale ricade il manufatto e per quanto non diversamente previsto si applica la disciplina generale del P.I.

In caso di contrasto tra elaborati cartografici e indicazioni puntuali, prevalgono queste ultime; in caso di contrasto tra lo stato di fatto derivante da rilievo strumentale e lo stato di fatto rappresentato sulle cartografie di piano, prevale il rilievo strumentale accertato che le variazioni non siano state introdotte successivamente all'adozione della Variante 2019 al P.I.; in caso di contrasto tra rappresentazione cartografiche e normativa, prevale l'indicazione più restrittiva.

Le indicazioni progettuali si intendono riferite a partire dallo stato di fatto reale, compresa l'articolazione dei diversi corpi di fabbrica.

### **31.1 ATTUAZIONE**

Le previsioni puntuali di Piano sono generalmente attuate mediante intervento edilizio diretto dagli aventi titolo, salvo quanto precisato per gli Ambiti di Riqualificazione Urbana.

Ogni intervento sugli edifici oggetto di tutela deve essere comunque preceduto da apposita indagine eseguita come prescritto all'articolo 10, punto B. 2 del Regolamento Edilizio.

Sono fatte salve le competenze delle Soprintendenze ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e di altri Enti Sovraordinati.

#### **Ambiti di riqualificazione urbana (ARU).**

All'interno di ciascun ambito di riqualificazione urbana riportato nelle planimetrie di Piano, gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono assoggettati a progettazione di comparto, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 o, in alternativa, a permessi di costruire convenzionati estesi all'intero ambito, ai sensi



dell'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di seguito precisate:

ZTO " A" n.	ARU n.	Volumetria massima	Altezza massima	Prescrizioni particolari
1	1	esistente	6,5m	Il distacco da via San Rocco fronte sud, non sarà inferiore a 20,0m al fine di preservare il contesto della chiesetta
1	2	1,0mc/mq e comunque non superiore al volume esistente	8,0	Sono da privilegiare tipologie a schiera; gli accessi potranno avvenire sia da via Trozzi che da via San Rocco.
1	3	esistente	6,50	Per riconfigurare la corte, deve essere rispettato un distacco non inferiore a 15,0m dai fabbricati posti a confine dell'ambito a nord
1	4	esistente	6,50	L'obiettivo è di rafforzare il fronte verso la sp 53 in modo tipologicamente coerente ai fabbricati adiacenti già riqualificati, nonché reinterpretare quello verso il parcheggio su via Bettinardi come nuovo possibile fronte.
2	1	esistente	6,50	Arretramento di 5,0m dalla strada (via Bettinardi) per migliorarne la visibilità in curva; deve essere riproposta la corte della vecchia schiera, con larghezza non inferiore a 10,0m.
4	1	esistente	6,50	I volumi potranno essere recuperati con un distacco non inferiore a 30,0 m dalla cortina edilizia di vecchio impianto (edifici con grado di protezione). La tipologia edilizia sarà preferibilmente a schiera. Dovranno essere previsti almeno i parcheggi primari (standard) e quelli privati,
Parametri comuni (purchè non in contrasto con prescrizioni particolari)				
Distanza dai confini		5,0m salvo accordi tra confinanti; è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.		
Distanza tra fabbricati		Tra pareti finestrate non inferiore a quella del fabbricato più alto con un minimo di 10,0m; tra pareti non finestrate minimo 5,0m.		
Distanza dalle strade		5,0m fatta salva la possibilità di conservare distanze inferiori.		
Modifiche perimetro ambiti		Al fine di agevolare l'attuazione degli interventi di riqualificazione la Giunta Comunale può autorizzare la suddivisione degli ambiti a condizione che non siano compromessi gli obiettivi generali sopra precisati per ogni ambito.		

### 31.2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PUNTUALI

Sui fabbricati esistenti e previsti nelle zone diverse da quelle agricole sono ammesse le destinazioni d'uso indicate per le zone residenziali dall'art. 30 delle N.T.O. , precisando che l'artigianato di servizio è ammesso a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della



legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento; potranno essere conservate le funzioni rurali esistenti a condizione che, sentito il responsabile igiene pubblica dell'ASL, non ne derivino inconvenienti di natura igienico sanitaria.

Per i fabbricati tutelati individuati dal PI ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse generale la conservazione del manufatto rispetto alla conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di edifici tutelati di rilevanti dimensioni o particolare tipologia quando non risulti possibile o conveniente il recupero residenziale, la Giunta può autorizzare destinazioni ricettivo-turistiche o direzionali qualora risultino funzionali alla tutela e alla valorizzazione del bene protetto. Nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/'04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali compresi quelli oggetto di riconversione.

Ciascun intervento diretto deve interessare almeno il fabbricato, o una sua porzione, come identificati nella planimetria di Piano; soltanto quando l'assetto proprietario risultasse particolarmente frammentato, il Responsabile dell'Ufficio, può consentire un intervento parziale accertato che ciò non comprometta il successivo intervento complessivo.

Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

Il grado di tutela assegnato a ciascun edificio o corpo di fabbrica come rappresentato nelle tavole di Piano, risulta il seguente:

Edificio Num	UMI	GradoPI	Estratto
1	1	3	
2	1	3	



<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	
<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	
<b>4</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	
<b>5</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	
<b>6</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	
<b>6</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
<b>6</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
<b>7</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	



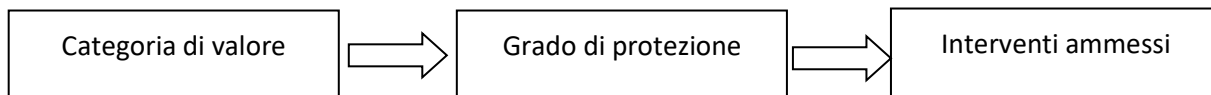
8	1	3	
8	2	3	
8	3	3	
8	4	3	
9	1	3	
10	1	3	
12	1	3	



14	1	3	
15	1	3	
15	2	3	
17	1	3	
18	1	3	

**31.3 CATEGORIE DI VALORE E GRADO DI PROTEZIONE**

Gli edifici meritevoli di tutela sono stati individuati dal PI in funzione del riconoscimento della categoria di valore come definita dall'art. 15.2 delle NT del PATI, assegnando il rispettivo grado di protezione di seguito descritto, secondo il seguente schema:



Categoria		Grado di protezione
A.1	Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.	1. Risanamento conservativo 2. Restauro filologico  (non è applicabile il Piano Casa)
A.2	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.	3. restauro propositivo  (non è applicabile il Piano Casa)
A.3	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.	4. Ristrutturazione parziale di tipo A 5. Ristrutturazione parziale di tipo B  (è applicabile il Piano Casa)
A.4	Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili.	6. Ristrutturazione edilizia globale  (è applicabile il Piano Casa)
Edifici privi di valore ai quali non è assegnato il grado di protezione		7. Ristrutturazione urbanistica 8. Demolizione e ricostruzione (è applicabile il Piano Casa) 9. Demolizione (non è applicabile il Piano Casa)
Previa specifica analisi sui manufatti, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio, può essere ammessa: <ul style="list-style-type: none"> <li>– la variazione del grado di protezione all'interno della medesima categoria;</li> <li>– previo Piano di Recupero il cui ambito è stabilito con apposita deliberazione del consiglio Comunale, la variazione del grado di protezione.</li> </ul>		

Gli interventi previsti secondo il grado di protezione sono così definiti (sono sempre ammessi gli interventi di grado inferiore):

**grado 1) RISANAMENTO CONSERVATIVO**

L'intervento di risanamento conservativo è quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel mantenimento del volume e della superficie utile originari, nel rispetto degli elementi formali, tipologici, strutturali e di cultura materiale dell'edificio esistente, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.



Tali interventi comprendono il consolidamento dell'esistente, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio, purché riconosciute tali da documentazione chiara ed inoppugnabile derivante da rilievo stratigrafico od analisi archivistica allegata al progetto.

Nell'intervento di risanamento conservativo il consolidamento e la rimessa in funzione dell'organismo edilizio deve essere ottenuto con tecniche e materiali che, in modo non mimetico, rispettino le caratteristiche formali e materiali dell'esistente, con il mantenimento assoluto delle aperture, dei solai e delle linee di gronda esistenti.

### **grado 2) RESTAURO FILOGICO**

L'intervento di restauro filologico è quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel mantenimento del volume e della superficie originari, nel rispetto degli elementi formali, tipologici, strutturali e di cultura materiale dell'edificio esistente, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento dell'esistente, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio, purché riconosciuti tali da documentazione chiara ed inoppugnabile derivante da rilievo stratigrafico od analisi archivistica allegata al progetto.

E' fatto d'obbligo del rispetto delle aperture e delle linee di gronda esistenti, con possibilità di riapertura di forature ora tamponate e di ricreare un assetto planimetrico diverso dall'attuale, purché riconducibile ad una situazione omogenea preesistente, comprovata dall'analisi di cui al comma precedente.

Il consolidamento e la rimessa in funzione dell'organismo edilizio devono essere ottenuti mediante l'uso di materiali e tecnologie analoghi a quelle riconosciute nelle parti superstiti dell'assetto omogeneo testimoniato, usati in modo non mimetico.

### **grado 3) RESTAURO PROPOSITIVO**

L'intervento di restauro propositivo è quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel mantenimento del volume e della superficie originari, nel rispetto degli elementi formali, tipologici, strutturali e di cultura materiale dell'edificio esistente, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento dell'esistente, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio, purché riconosciute tali da documentazione chiara ed inoppugnabile derivante da rilievo strategico od analisi archivistica allegata al progetto. Sono ammessi il ridisegno di parti interne e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.

Nel restauro propositivo il consolidamento e la rimessa in funzione dell'organismo edilizio possono essere ottenuti, oltre che con i modi di cui al precedente grado 2), anche con tecniche e materiali difforni dagli originali attualmente presenti, purché nel rispetto delle linee di gronda e delle aperture esistenti, e purché venga conservato



l'aspetto formale definito allo stato di fatto degli elementi e delle parti riconosciute provviste di caratteri.

### **RISTRUTTURAZIONE**

In conformità all'art. 31 della Legge 5.8.1978, n. 457 sono tali gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Gli interventi sono sottoposti, in relazione ai caratteri riconosciuti nei singoli edifici, alle seguenti limitazioni e specificazioni contraddistinte nelle Tavole di Piano.

#### **grado 4) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE - TIPO A**

E' ammessa la riorganizzazione interna e l'adeguamento dell'altezza dei vani compatibilmente al rispetto dei volumi, delle forature, degli elementi interni e del loro rapporto con l'ambiente circostante.

E' ammesso il riutilizzo dei sottotetti.

#### **grado 5) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE - TIPO B**

Gli interventi consentiti sono volti a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltre che alle diverse necessità di uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Possono essere riutilizzati i sottotetti, e superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

#### **grado 6) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE**

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

#### **grado 7) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono consentiti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe.

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia e dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, anche, riguardare aspetti di disegno urbano.

**grado 8) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento.

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni riportate nelle singole schede.

**grado 9) DEMOLIZIONE**

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.I., fatti salvi eventuali ulteriori interventi riportati nella disciplina di Piano.

**31.4 NUOVA EDIFICAZIONE (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. e)**

Ai fini delle presenti norme, gli interventi di nuova edificazione coincidono con quelli indicati dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. e). La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

**Elementi strutturali e sedime**

Nella tavola di piano è individuata la localizzazione del nuovo fabbricato, modificabile fino al 50% (almeno il 50% della s.c. deve ricadere nel sedime indicato) purchè nel rispetto dei distacchi tra fabbricati e dai confini, al fine di migliorare l'inserimento del nuovo edificio nel contesto edilizio ed ambientale preesistente; il volume massimo realizzabile fuori terra nonché l'altezza massima ammissibile (salvo l'obbligo di eventuali allineamenti) sono quelli specificati per ciascun ambito fatta salva l'applicazione di particolari dispositivi di legge.

**Copertura**

sono vietate le coperture piane se non espressamente previste per edifici pertinenziali o quale elemento tipologico di pregio; l'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, o a padiglione; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale più vicini e comprese tra il 25% e il 40%; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza; il materiale di copertura sarà preferibilmente in coppi di tipo tradizionale; in relazione alle caratteristiche del singolo edifici potranno essere autorizzati materiali diversi purchè ad imitazione dei coppi tradizionali; le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico in rame o metallo verniciato nella gamma dei bruni.

**Altezza**

Se riportata nelle tavole di Piano si intende altezza massima; se non è riportata alcuna altezza è ammessa l'altezza di 6,50m. L'eventuale indicazione di allineamento riportata nella tavola di progetto ha valore di altezza massima consentita ed è prevalente rispetto a indicazioni diverse.

**Autorimesse e volumi accessori**

Quando l'intervento di sostituzione edilizia/nuova edificazione è finalizzato alla realizzazione di autorimesse o volumi accessori da destinarsi a legnaia, ripostiglio, ecc., vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Finiture esterne

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

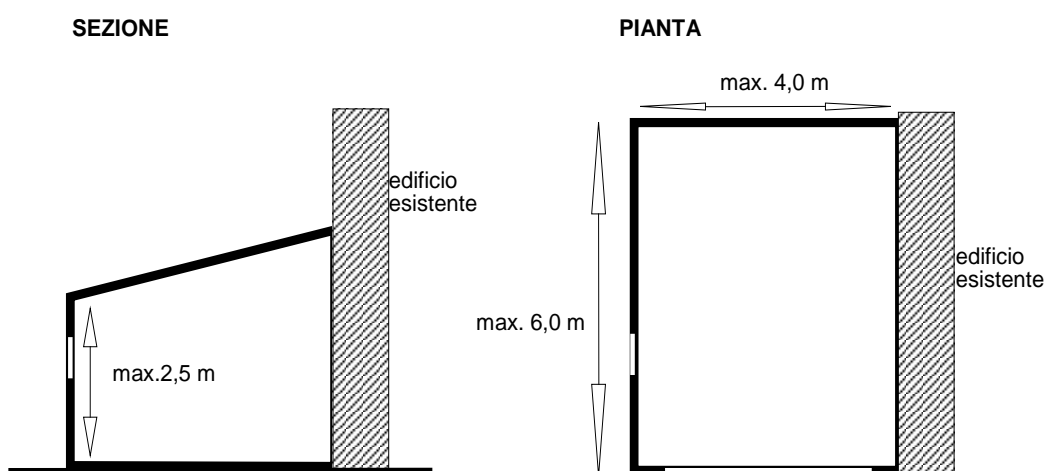
– Elementi strutturali

Va favorito l'accorpamento dei volumi o una loro più razionale collocazione secondo gli schemi compositivi di seguito indicati

Autorimessa di tipo 1:

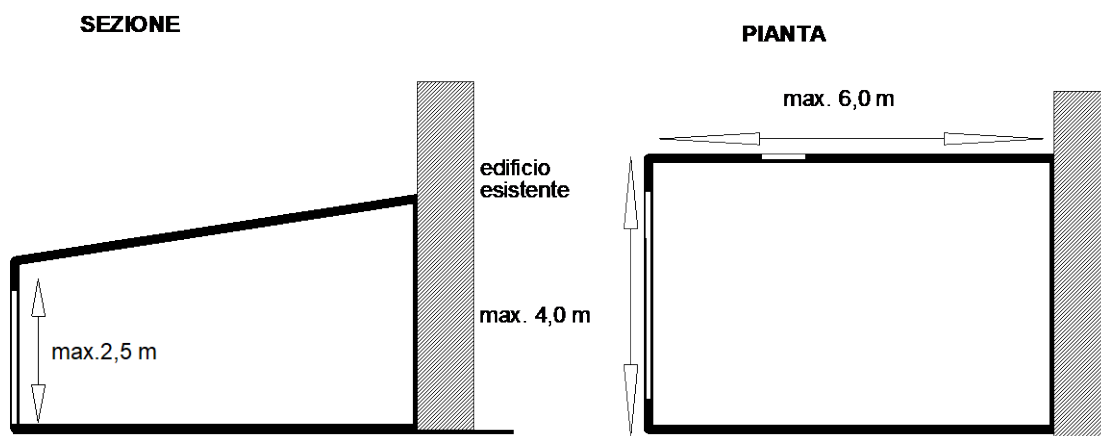
la dimensione delle aperture non è vincolante; il Comune, limitatamente alle autorimesse addossate al fabbricato principale, può motivatamente autorizzare diverse modalità di copertura, qualora condividesse la soluzione architettonica proposta.

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



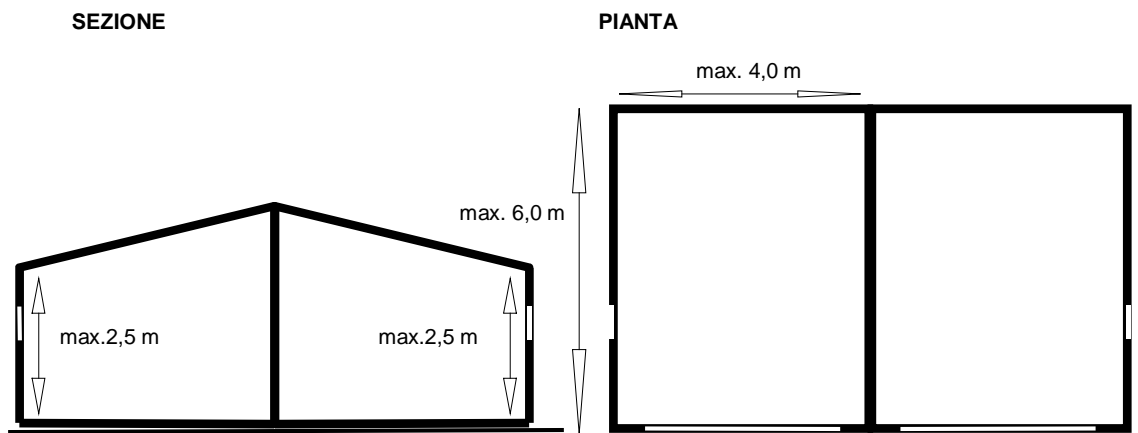
**AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale:**

questa soluzione va adottata quando non fosse possibile adottare lo schema precedente



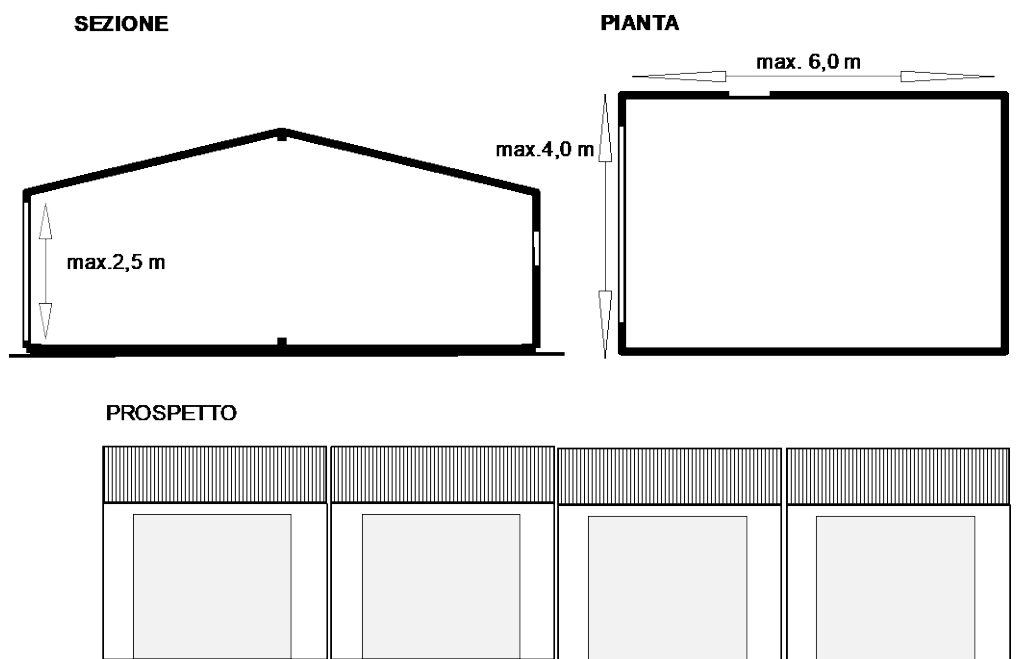


**AUTORIMESSA DI TIPO 1: schema compositivo per autorimesse abbinate**



autorimessa di tipo 2:

le dimensioni ed il posizionamento delle finestre non sono vincolanti.

**AUTORIMESSA DI TIPO 2: schema compositivo per autorimesse singole o abbinate**autorimessa di tipo 3 - aperto:

Sono costituite da una copertura sostenuta da pilastri, con le caratteristiche dimensionali indicate per le autorimesse di tipo 1 o di tipo 2: eventuali tamponamenti tra pilastri sono ammessi unicamente in corrispondenza di pareti esistenti in aderenza o nel caso di costruzione a confine, previo accordo del confinante. Gli elementi di sostegno verticale, posizionati lungo il perimetro del fabbricato sono costituiti da pilastri con sezione massima di 0,7 m (in mattoni a facciavista, in muratura intonacata, in cls intonacato o pietra). La copertura è ad una o due falde inclinate; gli elementi architettonici che costituiscono l'autorimessa aperta riprendono le caratteristiche del fabbricato principale di cui sono pertinenza.

**31.5 FRONTI COMMERCIALI**

La sistemazione dei fronti commerciali con riferimento all'organizzazione edilizia degli spazi espositivi verso l'esterno, all'utilizzo dei materiali di finitura, alla definizione della tipologia delle insegne pubblicitarie e all'analisi degli elementi detrattori da evitare, va condotta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- Ogni modifica della fronte del fabbricato visibile da spazio pubblico, sia comportante opere edilizie sia semplici elementi di arredo, deve risultare inserita nel contesto di un tratto significativo del fronte percepibile dallo spazio pubblico (oltre all'intera fronte oggetto di intervento dovrà comprendere almeno le fronti adiacenti) e mostrare lo sviluppo verticale completo dei prospetti ivi ricadenti. La descrizione dello stato di fatto deve comprendere una documentazione fotografica aggiornata che consenta la visione d'insieme dei prospetti presi in considerazione. Gli elaborati grafici devono esporre l'intervento nell'insieme e nel dettaglio e devono includere almeno una pianta ed una

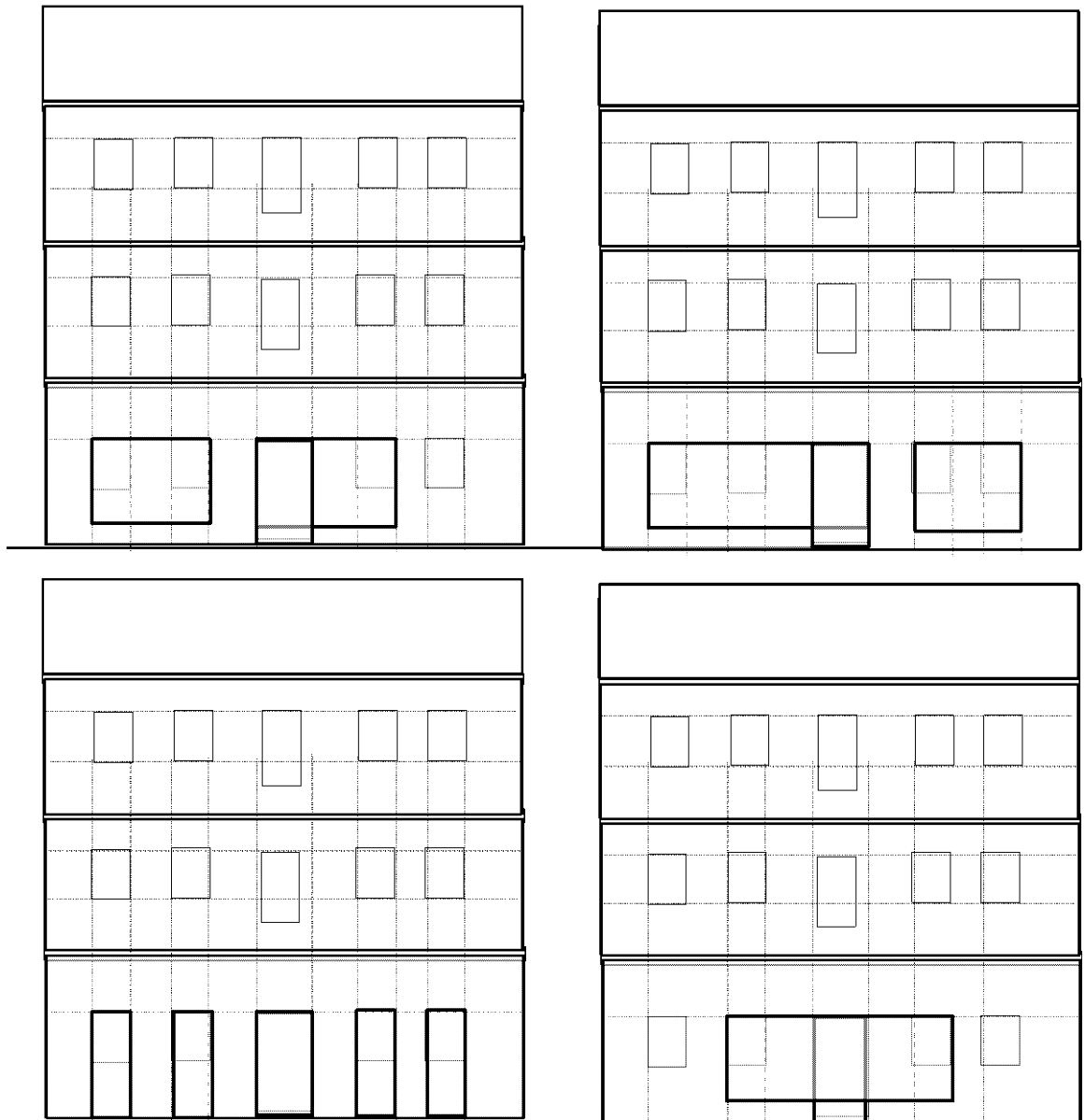


sezione in scala significativa (min. 1/20) atte ad illustrare il rapporto tra la fronte di progetto e lo spazio pubblico antistante (marciapiede/piazza, parcheggio, strada ...), con particolare riferimento a quote esistenti e di progetto, pavimentazioni, tipologia e collocazione dei punti luce.

- Vanno obbligatoriamente conservate le forometrie (con relative decorazioni) delle vecchie vetrine (negozi, pubblici esercizi...) risalenti a prima della Seconda Guerra Mondiale: eventuali insegne o scritte andranno collocate negli spazi originariamente previsti (generalmente sulla cornice dell'architrave).
- Nel caso di ristrutturazione commerciale del prospetto dovranno essere adottati i seguenti criteri:
  - la composizione delle bucatore e dei serramenti con destinazione commerciale / espositivo deve risultare inserita in una griglia riconoscibile modulata sulle partiture della forometria di facciata, e deve comportare un intervento organico e unitario esteso almeno a tutto il fronte del piano terra dell'edificio;
  - le vetrine più ampie di un modulo-finestra devono poggiare su di uno zoccolo cieco di almeno 50 cm di altezza (h media in caso di piano strada inclinato) complanare al paramento murario di facciata; nel caso di vetrine con affaccio su spazi porticati, tale zoccolo può essere ridotto a cm 15 (h media in caso di piano strada inclinato) e dev'essere realizzato in pietra o marmo;
  - eventuali serramenti a tutta altezza, ivi comprese le porte d'ingresso all'esercizio commerciale, possono essere sempre realizzati in corrispondenza di portefinestre dei piani superiori purché in allineamento con le stesse, anche prolungando fino a terra bucatore preesistenti tipo finestra;
  - sono consentiti arretramenti rispetto al filo esterno dell'edificio, purché questo comporti la realizzazione di uno spazio porticato di profondità netta non inferiore a m 1,50 e il paramento di facciata mantenga caratteristiche compositive e stilistiche coerenti;
  - l'arretramento della vetrina rispetto al filo di facciata è da favorirsi in tutti i casi in cui non sia possibile la realizzazione di un adeguato marciapiede tra l'edificio e la strada;
  - in assenza di specifiche indicazioni di Piano, il rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi può essere ottenuto, oltre che con il mantenimento o il ripristino dei paramenti murari di facciata, anche con un'opportuna composizione di materiali diversi, quali vetro, metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), pietra o marmo, legno;
  - per gli edifici di scarso o nessun pregio architettonico, o in contrasto con l'ambiente, per i quali sia consentita la ristrutturazione edilizia totale con ricomposizione o riproposizione della facciata, l'apertura di nuove bucatore al piano terra, o interventi su quelle esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione, dovranno essere inseriti in un progetto di ricomposizione / riqualificazione esteso all'intera facciata nel rispetto dei criteri compositivi precedentemente illustrati e rappresentati nello schema seguente:



schemi di allineamento per vetrine ai piani terra





### 31.6 MURI DI RECINZIONE E MANUFATTI COMUNITARI

Muri di recinzione - Caratteri originari: muri di recinzione in pietra a spacco, pietrame e sasso, pietrame e sasso con corsi di mattoni.

I muri di recinzione che presentano le caratteristiche originarie dovranno essere mantenuti o ripristinati salvo che non ne sia prevista demolizione nelle tavole di progetto. Il Responsabile dell'UTC può autorizzare, previo parere favorevole della Giunta, la modifica e/o la nuova apertura dei varchi di accesso riproponendone i caratteri originari.

Le nuove recinzioni in continuità con muri dai caratteri originari dovranno a questi uniformarsi: negli altri casi le recinzioni verso lo spazio pubblico o di uso pubblico devono essere realizzate in sasso o pietra a vista e/o in mattoni. Sono consentite le cancellate o i muretti più cancellate unicamente se realizzate in ferro battuto brunito con disegno consono al paesaggio del Centro Storico o del contesto insediativo di vecchio impianto e muretti realizzati con materiali di cui sopra.

Manufatti comunitari - sono costituite da icone/edicole, cappelle, capitelli, archi e pilastri di accesso, fontane e pozzi originariamente in pietra o muratura.

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

### 31.7 SPAZI SCOPERTI

#### VIABILITA' E PARCHEGGI

E' costituita da spazi pubblici e privati destinati al transito o alla sosta veicolare: per le specifiche dimensioni si fa riferimento alle norme vigenti in materia.

Per le strade di accesso a proprietà private è prescritta una larghezza minima di 4,5 m; in corrispondenza degli accessi carrai afferenti alla strada stessa, il Comune può prescrivere un arretramento delle recinzioni fino ad un massimo di 4 m. È in ogni caso esclusa la realizzazione di nuovi accessi carrai o il potenziamento di quelli esistenti in corrispondenza di strettoie o altre situazioni di pericolosità.

#### SPAZI PEDONALI E PERCORSI PEDONALI DI COLLEGAMENTO

Gli spazi pedonali e i percorsi pedonali di collegamento devono essere sistemati in modo da garantire il transito e la sosta pedonale possono essere aree pubbliche o private di uso pubblico. E' in ogni caso vietata qualsiasi recinzione anche parziale, che interrompa la continuità degli spazi di relazione.

Per le corti private che non facciano parte di percorsi colleganti spazi pubblici, è ammessa la chiusura con catenelle, grigliati metallici di altezza massima di m 1,20 o siepi sempreverdi. Il Responsabile dell'Ufficio potrà autorizzare la chiusura degli accessi con cancelli trasparenti che consentano la percezione visiva dello spazio interno.

#### SUPERFICI SCOPERTE PRIVATE

Le aree scoperte private sono distinte in due tipologie:

- a) aree calpestabili costituite da accessi carrai, corti e cortili, e possono comprendere superfici prevalentemente destinate ad orti e giardini non paesaggisticamente rilevanti; quando possibile va ripristinata o riproposta la pavimentazione originaria se di pregio (acciotolato, cotto per l'aia), diversamente vanno utilizzati materiale di arredo con



esclusione di asfalto o cemento gettati; quando l'intervento comporta la trasformazione di un'area verde, devono essere utilizzati materiali permeabili.

- b) Aree a verde privato di tutela: costituite da orti e giardini di interesse paesaggistico/ambientale: ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto. Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale (con preferenza per le piante da frutto) e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti.

Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare la realizzazione di strutture accessorie (voliere, pompeiane, gazebo, tendaggi, ombrelloni rimovibili e simili) dopo aver accertato che tali opere non contrastano con la necessità di salvaguardare il paesaggio e l'ambiente: tali strutture accessorie devono essere posizionate nel rispetto dei diritti di terzi e delle norme di piano e del Codice Civile, ed a stretta pertinenza dell'immobile principale. È altresì ammesso il ripristino delle aie originarie se ancora riconoscibili.

### 31.8 PROGETTAZIONE DI QUALITA'

E' fatta salva l'applicazione degli ultimi due commi del precedente art. 9

## Articolo. 32 - ZONE B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Tali zone sono identificate con apposito simbolo negli elaborati cartografici.

L'attuazione di queste zone avviene a mezzo di concessioni edilizie singole o plurime.

### ZONA B1 SEMINTENSIVA

1. Destinazione d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 30;
2. Tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera o a blocco;
3. Indice fondiario (I.f.) massimo: 2 mc./mq.;
4. Altezza massima (H): ml. 9,50;
5. Numero massimo dei piani: 3 oltre il piano interrato;
6. Distanza minima dai confini (Dc) e dalle z.t.o. di tipo "F":  $\frac{1}{2}$  H con un minimo di ml. 5,00 salvo accordo tra confinanti registrato e trascritto; all'interno dei centri abitati e degli ambiti di edificazione diffusa è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
7. Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10, salvo quanto previsto dall'art. 4, lett. h) delle presenti norme;
8. Distanza minima dal ciglio stradale: 5,00 m.l.. All'interno dei centri abitati e degli ambiti di edificazione diffusa è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
9. In questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato a giardino con alberature;



10. Pendenza massima delle coperture: 35%; per interventi ristrutturazione edilizia è ammesso il mantenimento della pendenza esistente; per interventi di ampliamento è ammesso l'adeguamento alla pendenza dell'edificio esistente.

### **ZONA B2 – PUA ATTUATO**

Comprende zone già assoggettate a PUA attuato; valgono le indicazioni per le zone B1 con le seguenti precisazioni:

1. Indice fondiario (I.f.) massimo: 1,5mc/mq o 2,0 mc/mq secondo il cartiglio riportato nelle tavole di Piano;
2. Altezza massima (H): da fissare in sede di strumento attuativo e comunque non superiore a ml. 8,70;
3. Numero massimo dei piani: 3 oltre il piano interrato;

## **Articolo. 33 - ZONE C) RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

### **ZONA C1**

In queste zone, già dotate delle principali opere di urbanizzazione e non soggette a strumento attuativo, l'edificazione si attua a mezzo di intervento edilizio diretto (I.E.D.), purché la viabilità di accesso e gli allacciamenti ai pubblici servizi afferenti all'intervento siano già disponibili, fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 delle presenti norme. In esse si applicano i seguenti parametri:

1. Destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 30;
2. Tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera o a blocco;
3. Indice di edificabilità fondiario (I.f.): come indicato nel cartiglio delle planimetrie di P.I.;
4. Altezza massima (H): ml. 8,70;
5. Distanza minima dai confini (DC) e dalle z.t.o. di tipo "F": non inferiore a ml. 5,00 salvo accordo tra confinanti registrato e trascritto; all'interno dei centri abitati e degli ambiti di edificazione diffusa è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
6. Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (DF): non inferiore a m. 10,00, salvo quanto previsto dall'art. 4, lett. h) delle presenti norme;
7. Distanza minima dal ciglio stradale (DS): ml. 5,00; all'interno dei centri abitati e degli ambiti di edificazione diffusa è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
8. Le superfici scoperte non occupate da marciapiedi o cortili devono essere destinate a giardino o orto con alberature;
9. Pendenza massima delle coperture: 35%; per interventi ristrutturazione edilizia è ammesso il mantenimento della pendenza esistente; per interventi di ampliamento è ammesso l'adeguamento alla pendenza dell'edificio esistente.

Indicazioni particolari:

- In alternativa all'obbligo del PUA per la zona C1 e Parcheggio ricompresa nel perimetro di obbligo del PP di via Roma, gli interventi edificatori possono essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:



- Capacità edificatoria: l'indice di edificabilità fondiario è al netto dei volumi esistenti che dovranno essere ricomposti nella superficie fondiaria C1.
  - La localizzazione delle aree a standard primario (parcheggio) e secondario (verde) quantificate come da articolo 24 delle NTO vanno conferite nell'area a Parcheggio ricompresa nell'ambito, sul quale potranno insistere anche gli accessi privati.
  - L'attuazione degli interventi potrà avvenire in più fasi a condizione che in ciascuna fase sia garantito l'accesso e la dotazione degli standard come prima indicati.
  - Ulteriori precisazioni puntuali potranno essere definite in sede di convenzionamento.
- Per la C1 con 800 mc antistante il cimitero di Poianella (inserita con Var. 2 al secondo PI) posta nella fascia di rispetto cimiteriale compresa fra l'attuale vincolo cimiteriale ridotto ed il limite dei 200 metri previsto dall'art. 335 del TULLS n. 1265/34 si rinvia a quanto stabilito dalla LR 11/2004, art. 41 comma 4 bis.

#### **ZONA C2 ESTENSIVA**

Per le aree perimetrare con apposita simbologia negli elaborati cartografici, l'edificazione è subordinata ad un piano urbanistico attuativo (P.U.A.) approvato nel rispetto di quanto previsto all'art. 10 delle presenti norme. In esse si applicano i seguenti parametri:

1. Destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 31;
2. Tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera o a blocco;
3. Indice di edificabilità territoriale (I.t.): come indicato nel cartiglio delle planimetrie di P.I.;
4. Altezza massima (H): da fissare in sede di strumento attuativo e comunque non superiore a ml. 8,70;
5. Numero massimo dei piani: 3 oltre il piano interrato;
6. Distanza minima dai confini (Dc) e dalle z.t.o. di tipo "F": non inferiore a ml. 5,00 salvo accordo tra confinanti registrato e trascritto; all'interno dei centri abitati è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
7. Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore a ml. 10,00, salvo quanto previsto dall'art. 4, lett. h) delle presenti norme;
8. Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00; all'interno dei centri abitati è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
9. Le superfici scoperte non occupate da marciapiedi o cortili devono essere destinate a giardino o orto con alberature;
10. Pendenza massima delle coperture: da fissare in sede di strumento attuativo e comunque non superiore al 35 %; per eventuali interventi ristrutturazione edilizia è ammesso il mantenimento della pendenza esistente; per eventuali interventi di ampliamento è ammesso l'adeguamento alla pendenza dell'edificio esistente.

Limitatamente alle aree perimetrare, negli elaborati cartografici, con specifica grafia ("Obbligo di Piano Particolareggiato"), l'edificazione è subordinata ad un Piano Particolareggiato (P.P.)



approvato; l'altezza massima dei fabbricati, la distanza minima dai confini a dai fabbricati è fissata in sede di strumento attuativo ad eccezione delle aree appositamente disciplinate con scheda grafico-normativa di trasformazione, a cui viene fatto rinvio, in cui valgono le prescrizioni dettate dalla scheda.

Gli ambiti sono rispettivamente denominati "PP Vegri-Bettinardi comparto NORD" (oggetto di specifico accordo, come disciplinato nella scheda n.6) e "PP Vegri-Bettinardi comparto SUD" per i quali valgono le seguenti disposizioni:

Comparto NORD:

- tutti gli interventi previsti devono essere oggetto di una progettazione unitaria, che valorizzi e riqualifichi le aree e l'edificato esistente;
- gli interventi previsti sui fabbricati esistenti dovranno essere preceduti da un rilievo dettagliato degli stessi e da una relazione tecnica illustrativa che giustifichi e motivi l'intervento proposto; inoltre, dovranno avere come obiettivo la valorizzazione e riqualificazione del contesto storico, anche attraverso il soddisfacimento di obiettivi di interesse pubblico;
- la viabilità principale dovrà essere progettata in coordinamento con il comparto SUD.

Comparto SUD:

- $I_t = 1,27 \text{ mq/mq}$
- la viabilità principale dovrà essere progettata in coordinamento con il comparto NORD.

**Articolo. 34 - ZONE C1.a INSEDIAMENTI RESIDENZIALI CON INTERVENTI SUI VOLUMI ESISTENTI**

**DESTINAZIONI D'USO**

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste all'art. 30- zone residenziali delle presenti norme.

**INTERVENTI**

Non è attribuito un indice di edificabilità fondiaria. Oltre agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono consentiti, in diretta attuazione del P.I., gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:

- a) Ampliamenti: Sugli edifici esistenti non numerati, sono ammessi altresì ampliamenti di edifici unifamiliari di qualsiasi tipo fino al 20% del volume con un minimo di 150 mc. o delle superfici nette esistenti, ove non in contrasto con la classificazione degli edifici stessi, o con le previsioni e le destinazioni d'uso di P.I.
- b) Ricostruzione: sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione solo per le destinazioni d'uso previste nel presente articolo. Per gli interventi volti alla residenza di edifici non residenziali, il volume della ricostruzione non deve superare quello esistente con un massimo di mc 800.

Gli interventi devono, inoltre, rispettare le seguenti norme:

- altezza massima non superiore a m 8.70;



- per gli altri parametri edilizi si richiamano le norme delle zone C residenziali di espansione;
- si prescrive l'obbligo della progettazione unitaria finalizzata alla ricostruzione, all'accorpamento o alla demolizione di tutti i volumi esistenti nell'ambito di proprietà;
- le tipologie edilizie dovranno essere coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale locale.

#### Articolo. 35 - ZONE C1.s INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SUBORDINATI AD ACCORDO

In queste zone l'edificazione, subordinata alla sottoscrizione di accordo, si attua a mezzo di intervento edilizio diretto (I.E.D.), anche convenzionato. In esse si applicano i seguenti parametri:

1. Destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 30;
2. Tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera o a blocco;
3. Indice di edificabilità fondiario (I.f.) – superficie utile/volume predefinito: come indicato nella tabella sottostante;
4. Altezza massima (H): ml. 8,70;
5. Distanza minima dai confini (DC) e dalle Z.T.O. "F": non inferiore a ml. 5,00; all'interno dei centri abitati è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
6. Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (DF): non inferiore a m. 10,00, salvo quanto previsto dall'art. 4, lett. h) delle presenti norme;
7. Distanza minima dal ciglio stradale (DS): ml. 5,00; all'interno dei centri abitati è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
8. Le superfici scoperte non occupate da marciapiedi o cortili devono essere destinate a giardino o orto con alberature.

Sup./Vol. PREDEFINITO	NOME	ACCORDO (data sottoscrizione)
mc 1.200,00	Faresin Florio	04.11.14
mc 370,00	Andrighetto Libero	27.03.15
mc 1.200,00	Bevilacqua Luigi Battista	27.04.15
Vol. esistente	Pagiusco Raffaele	(non oggetto di accordo)

#### Articolo. 36 - ZONE D) DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

L'attuazione di queste zone avviene per intervento diretto, fatta eccezione per le zone opportunamente perimetrate secondo la simbologia del P.I. nelle quali è obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo.

E' ammessa altresì l'edificazione in aderenza, in sede di piano attuativo con previsioni planivolumetriche.

Nella zona D2 agroindustriale l'edificazione è subordinata ad un Piano Particolareggiato o ad un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche; in questa zona sono esclusi insediamenti produttivi che possono costituire fattori di disturbo per la residenza limitrofa.



### ZONA D1 INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

1. Destinazioni d'uso ammesse: tali zone sono destinate all'insediamento di industrie, laboratori artigiani e depositi di medie e grandi dimensioni; nonché di strutture di interesse collettivo al servizio della zona.
2. Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 200 mq. di (Su) per ciascuna attività produttiva insediata;
3. Tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive;
4. Superficie minima del lotto: mq 1,500;
5. Superficie coperta massima (Sc): 60% dell'area del lotto;
6. Altezza massima (H): secondo le esigenze produttive;
7. Numero massimo dei piani per la residenza: 2 oltre il piano interrato;
8. Distanza minima dai confini (Dc) e dalle z.t.o. di tipo "F":  $\frac{1}{2}$  H del fabbricato di progetto con un minimo di 5,00 ml.; all'interno dei centri abitati è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
9. Distanza minima tra fabbricati: H (altezza del fabbricato più alto) con minimo assoluto di ml. 10,00;
10. Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 10,00 ml.; all'interno dei centri abitati è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
11. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi.

### ZONA D2 AGROINDUSTRIALE

1. Destinazioni d'uso ammesse: tali zone sono destinate all'insediamento di industrie e attività agroindustriali e i magazzini delle stesse.  
Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 200 mq. di (Su) per ciascuna attività produttiva insediata.  
Nella zona D2. contrassegnata con indicatore n. 1, corrispondente a Società Latterie Vicentine S.c.a. e oggetto di accordo sottoscritto in data 03.10.2014, è ammessa la destinazione commerciale per una superficie utile massima di mq 150,00, allo scopo di commercializzare prodotti propri o coerenti con l'attività agroalimentare.  
Nella zona D2. contrassegnata con indicatore n. 2, corrispondente a Società LEGOR Legor Group S.p.a. e oggetto di accordo sottoscritto in data 23.03.2016, è ammesso il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commercio al dettaglio di edificio esistente per una superficie massima complessiva di mq. 50,00.
2. Tipologia edilizia: edifici isolati o in linea secondo le esigenze produttive;
3. Superficie minima del lotto: mq. 1000;
4. Superficie coperta massima (Sc): 60% dell'area del lotto;
5. Altezza massima (H): 9,00 ml.;
6. Numero massimo dei piani per la residenza e gli uffici: 1, oltre il piano terra;
7. Distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml.;
8. Distanza minima tra i fabbricati e corpi di fabbrica (DF): 10,00 ml.;



9. Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 10,00 ml.; all'interno dei centri abitati è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
10. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi;
11. In sede di Piano Particolareggiato sono da tutelare le strutture dell'archeologia industriale.

### **Articolo. 37 - ZONE E) AGRICOLE**

Gli interventi nel territorio agricolo sono disciplinati dagli articoli 43, 44 e 45 del Titolo V della L.R. n.11/2004 e dai provvedimenti di GR di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d) della L.R. n.11/2004, ferme restando le eventuali limitazioni stabilite dalle presenti norme e dal P.A.T.I.

Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc.

Agli edifici censiti nel P.I con apposita scheda, si applicano le prescrizioni in essa contenute: tali prescrizioni prevalgono su ogni altra norma eventualmente con esse in contrasto.

Agli edifici produttivi non agricoli esistenti, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 44 delle presenti N.T.O.

La realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammessa, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale. Tali caratteri sono individuati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

#### **a. Tutela ambientale**

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;



- promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti colturali diversificati come elemento di pregio paesaggistico, e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali.

Le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva, salvo deroghe concesse per gravi motivi previa verifica di impatto ambientale.

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti e/o delle attività turistiche;
- l'introduzione di specie vegetali alloctone, invasive o che possono favorire direttamente o indirettamente la diffusione di fitopatologie;
- la rimozione o il danneggiamento di filari, di siepi o di singole piante autoctone e/o naturalizzate di valore ambientale o paesaggistico: è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti.
- l'incendio di stoppie salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o per esigenze fito-sanitarie;

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine sono prioritarie le seguenti azioni:

- incentivare metodi di produzione rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura;
- salvaguardare l'assetto agro-forestale e paesaggistico, in particolar modo i prati stabili, che rappresentano gli elementi sia di produzione territoriale che della tradizione rurale dell'ambiente delle risorgive, promuovendo un'attività agricola sostenibile che indirizzi al mantenimento dei prati stabili e alla conversione del seminativo a prato con il sostegno dei finanziamenti attivati in ambito regionale.

Relativamente allo spargimento dei liquami, definiti effluenti di allevamento non palabili in base alla legislazione vigente in materia, per quanto riguarda gli aspetti connessi all'utilizzazione agronomica, è fatto salvo quanto previsto dal regolamento tipo di cui all'allegato B della D.G.R. n. 2439 del 07/08/2007.



Per incentivare l'attuazione degli interventi di tutela e valorizzazione ambientale sopra richiamati, previa approvazione di apposito Regolamento, il Comune può riconoscere:

- la compensazione parziale o totale degli oneri perequativi;
- crediti edilizi da annotare nell'apposito registro, da spendere negli ambiti di trasformazione previsti dal PI.

**b. Attività di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie**

Il Comune, d'intesa con le associazioni di categoria, può valutare l'interesse pubblico connesso ad eventuali interventi di miglioramento fondiario e di sistemazioni agraria che abbiano come finalità la valorizzazione degli ambiti paesistici caratterizzati dalla tradizione rurale. Nel caso in cui fosse riconosciuto l'interesse pubblico, potranno applicarsi gli incentivi richiamati al punto precedente.

Le attività di miglioramento fondiario e sistemazione agraria:

- dovranno avere finalità di incremento della fertilità del fondo e non costituire un'attività di cava, conseguentemente non dovranno essere necessari interventi di ripristino ambientale;
- dovranno essere in armonia con il paesaggio rurale e valorizzarne le caratteristiche legate alla tradizione rurale locale;
- nelle fasi preliminari alla stesura della documentazione progettuale dovrà essere effettuata una verifica presso gli Uffici comunali sull'effettiva fattibilità delle opere di miglioramento fondiario, sia con utilizzazione del materiale di risulta, che senza l'asporto del medesimo al fine di verificare l'esistenza di vincoli gravanti sui terreni interessati dalle opere, presentando una o più planimetrie, con indicate le migliorie che si intendono apportare, e ad una relazione tecnico – agronomica - ambientale, redatte da un tecnico abilitato (perito agrario, agronomo, ecc.) che giustifichi l'intervento dal punto di vista tecnico - agronomico ed ambientale.
- dovranno essere comunicate al Comune almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente all'autorizzazione regionale rilasciata su parere, a seconda del tipo di miglioria fondiaria da effettuare, o dell'Ingegnere capo dell'Ufficio regionale del Genio civile o del Capo dell'Ispettorato agrario provinciale – oggi AVEPA Sportello Unico Agricolo – o del Capo dell'Ispettorato provinciale delle Foreste, ai sensi della L.R. n.44 /1982;
- l'eventuale asportazione di materiale dal sito deve essere consentita solo se non è possibile reimpiegarlo o ridistribuirlo in loco, la cui impossibilità deve essere dimostrata nella relazione tecnico-agronomica – ambientale suddetta.

**c. Parametri edilizi e tipologici**

**C1 TIPOLOGIA EDILIZIA, ALTEZZE DEI FABBRICATI e NUMERO DEI PIANI**

Gli edifici residenziali dovranno essere del tipo isolato o affiancato, con esclusione degli edifici a blocco o a schiera.

L'altezza degli edifici residenziale non potrà superare i ml 7,50, con un numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato e il sottotetto.



L'altezza delle strutture agricolo-produttive non potrà superare i ml 7,50.

Non sono soggette a tale limite le sole protezioni stagionali, le serre e i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale (silos, tunnels, impianti e simili); tuttavia in sede di progettazione edilizia si dovrà prestare particolare attenzione alla riduzione dell'impatto ambientale determinato dalle nuove opere.

#### C2 DISTANZE DAI CONFINI

Le nuove abitazioni e gli ampliamenti delle abitazioni esistenti dovranno rispettare una distanza minima dal confine e dalle Z.T.O. di tipo "F" pari a ml. 5,00.

Per le strutture agricolo-produttive valgono le seguenti prescrizioni:

- le strutture agricolo produttive (stalle, concimaie e assimilati) destinate all'allevamento degli animali
- bovini, equini, caprini e assimilati, dovranno distare m.l. 10 dai confini di proprietà e dalle Z.T.O. di tipo "F";
- le strutture agricolo produttive (stalle, concimaie e assimilati) destinate all'allevamento degli animali
- ovicoli, suinicoli e assimilati, dovranno distare m.l. 50 dai confini di proprietà e dalle Z.T.O. di tipo "F";
- le strutture agricolo-produttive non destinate ad allevamento (es. ricoveri attrezzi, fienili, ecc)
- dovranno distare, dai confini non meno di ml. 5.
- Sono fatte salve le maggiori distanze previste dai provvedimenti di GR di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d) della L.R. n.11/2004.

#### C3 DISTANZE DAI FABBRICATI E DALLE ZONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

La distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df) dovrà essere pari a ml. 10,00.

Le nuove abitazioni e gli ampliamenti delle abitazioni esistenti dovranno distare almeno ml. 30 dalle strutture agricolo-produttive (stalle, concimaie e assimilati) site in proprietà diverse, e almeno ml. 20 da quelle esistenti nella stessa proprietà; dovranno altresì distare almeno ml. 100 dagli allevamenti a carattere industriale intensivo, come definiti dalla L.r. 11/2004 e s.m.i. esistenti in altra proprietà.

Per le strutture agricolo-produttive valgono le seguenti prescrizioni:

- le strutture agricolo produttive (stalle, concimaie e assimilati) destinate all'allevamento degli animali bovini, equini, caprini e assimilati, dovranno distare ml. 30 dalle abitazioni esistenti di altra proprietà e dai perimetri delle zone residenziali e ml. 20 dalle abitazioni esistenti in proprietà;
- le strutture agricolo produttive (stalle, concimaie e assimilati) destinate all'allevamento degli animali ovicoli, suinicoli e assimilati, dovranno distare ml. 100 dalle abitazioni esistenti e dai perimetri delle zone residenziali e ml. 20 dalle abitazioni esistenti in proprietà;
- le stalle dovranno distare almeno ml. 8 dalle concimaie e viceversa, ed entrambe dovranno essere collocate sottovento.



E' ammessa la costruzione in aderenza di abitazioni e di strutture agricolo-produttive non destinati ad allevamento o assimilate.

Sono fatte salve le maggiori distanze previste dai provvedimenti di GR di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d) della L.R. n.11/2004.

#### C4 DISTANZE DALLE STRADE

La distanza minima dal ciglio stradale (Ds) dovrà essere pari a ml. 20,00; all'interno dei centri abitati è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti.

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

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

- a) Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
- b) Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il rivestimento esterno; può essere ammesso un diverso rivestimento per la copertura:
  - in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale;
  - con altro materiale di rivestimento di buona durabilità nelle tonalità dei rossi, dei verdi o dei marroni, previa specifica autorizzazione del comune.
- c) Dimensioni: superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, in collegamento a ciascun alloggio stabilmente abitato, comprensivi dei volumi accessori eventualmente esistenti; massima altezza media all'intradosso di copertura 2,40 m;
- d) Distacchi:
  - 5,0m dai confini salvo accordo tra confinanti;
  - 10,0m tra pareti finestrate riducibili a 5,0 m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;
  - dalle strade: come zona agricola.
- e) Localizzazione: all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato principale, residenziale o agricolo, a condizione che non derivi un impatto negativo per gli edifici di pregio; qualora l'area di pertinenza non sia univocamente identificabile o non risulti idonea (per estensione, localizzazione...), la loro realizzazione è ammessa unicamente entro un raggio di 50 m dagli edifici esistenti, anche se di altra proprietà.



### **Ricoveri per cavalli**

Quando la realizzazione di modesti manufatti è finalizzata al ricovero di cavalli da affezione (escluso l'allevamento) si applicano i seguenti parametri (non sommabili a quelli del precedente punto c):

- tipologia: i box per il ricovero dei cavalli, mai inferiori a 2, dovranno essere conformi alle linee guida emanate dal Ministero della Salute (Norme e regole per la tutela del cavallo adottate dal Ministero della Salute); la superficie coperta complessiva non potrà superare 30mq se su corpo unico e 45mq se su corpi separati ed autonomi; dovrà essere garantito uno spazio libero scoperto non inferiore a 800mq/animale;
- Materiali: legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura; la lettiera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe: potrà essere realizzata su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purché non stabilmente infissa sul terreno e di facile rimovibilità;
- Distacchi:
  - 10,0m dai confini salvo accordo tra confinanti;
  - 10,0m da edifici della stessa proprietà, previo nulla osta dell'Ulss;
  - 25,0m da edifici di altre proprietà.

### **e. Appostamenti per la caccia**

La realizzazione di appostamenti per la caccia è ammessa nel rispetto della L.R. 50/93 e s.m.i. con particolare riferimento agli artt. 20, 20bis, 20ter e 20quater.

### **f. Serre**

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

- in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato "A" DGRV 172/2010;
- le serre fisse permanenti in riferimento alla citata tabella 2 sono ammesse nelle zone agricole con esclusione dei contesti figurativi individuati nelle tavole del PI.

### **g. Piscine scoperte:**

E' consentita la realizzazione di piscine scoperte pertinenti alla residenza e alle aziende agrituristiche ai sensi dell'art. 44, comma 5 bis della L.r. 11/2004, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- la superficie della piscina non può essere superiore a 150mq;
- gli impianti tecnologici devono risultare interrati;
- il bordo della piscina non potrà essere posto a quota superiore di 50 cm dalla quota naturale del terreno;

## **Articolo. 38 - AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA**

Il Piano degli Interventi ha delimitato come ambiti di "edificazione diffusa" gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati ove, nel rispetto delle tipologie e dei materiali tradizionali, sono da privilegiare il recupero anche a fini abitativi degli edifici esistenti. All'interno di tali perimetri sono riconosciuti:



- **CENTRI RURALI (C1.C)**, ove è ammessa anche la nuova costruzione di edifici residenziali che devono raccordarsi coerentemente con l'edilizia rurale esistente e la loro ubicazione non deve compromettere la fruizione visiva di eventuali manufatti ed edifici di interesse ambientale, e/o il recupero a fini residenziali dei volumi esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri:
- Indice fondiario massimo 1 mc/mq con un massimo di 800 mc.;
  - Tipologia edilizia per la residenza: edifici isolati o costituenti nuclei;
  - Altezza massima (H): ml. 7,50;
  - Numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato e il sottotetto;
  - Distanza minima dai confini (Dc) e dalle Z.T.O. di tipo "F": ml. 5,00;
  - Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica (Df): ml. 10,00;
  - Distanza minima dal ciglio strada (Ds): ml. 20,00 o quella indicata graficamente nelle schede progettuali; all'interno dei centri abitati è facoltà del Sindaco o del suo delegato ammettere la costruzione in allineamento sia orizzontale che verticale ai fabbricati preesistenti;
  - Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.

Non è ammessa la costruzione di nuove strutture agricole produttive o gli ampliamenti delle strutture esistenti.

- **NUCLEI RESIDENZIALI RURALI (C1.N)**, all'interno dei quali è identificata:
- Zona C1.N: ove è ammessa la nuova edificazione o la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri della zona C1.C o può anche essere disciplinata tramite specifico accordo come richiamato all'art. 20 delle NTO; è altresì ammesso il recupero dei fabbricati esistenti compreso il cambio d'uso con funzioni compatibili con quelle ammesse nelle zone residenziali come indicato dal precedente art. 30, previa verifica dell'eventuale necessità di integrazione delle opere di urbanizzazione.
  - Zona agricola (E) ove trova applicazione la disciplina della zona agricola con il divieto di realizzare o ampliare strutture agricole produttive destinate all'allevamento.
  - L'eventuale recupero con cambio d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo è ammesso solo se puntualmente indicato ai sensi del successivo art. 39.
  - Indicazioni particolari:
    - C1.N n. 1: I progetti di dettaglio dei sottoservizi di acquedotto e fognatura dovranno essere sottoposti a valutazione ed approvazione dell'Ente gestore.

#### **Articolo. 39 - COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA.**

Con apposita scheda di censimento e classificazione sono stati individuati gli edifici dismessi, perché con destinazione d'uso non più funzionale alle esigenze del fondo rustico per motivi di abbandono della produzione, o di non funzionalità tipologica o igienica.

Le costruzioni esistenti in zona agricola precedenti all'approvazione del P.A.T.I., che non risultano più funzionali alle esigenze dei fondi rustici e delle aziende ad essi collegati, sono confermate ed individuate con una numerazione nelle tavole P.I. e puntualmente schedate.



Gli edifici in Zona Agricola non più funzionali alle esigenze del fondo possono essere destinati agli usi consentiti all'art. 30 delle presenti norme salva diversa indicazione puntuale.

In relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dovranno essere previste le relative opere di urbanizzazione primarie e secondarie; è ammessa la loro monetizzazione, come prevista dalla legislazione vigente.

Inoltre, nei casi previsti dalla L.R. 11/2004 e s.m.i., con apposito atto registrato e trascritto dovranno essere istituiti i necessari vincoli di non edificazione.

Sugli edifici classificati sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede specifiche.

L'obbligo di demolizione eventualmente previsto per ciascuna unità edilizia può fare riferimento alla demolizione del volume eventualmente eccedente quello previsto in trasformazione, oppure all'obbligo di demolire il volume in contrasto con l'ambiente; in entrambi i casi la demolizione deve essere contestuale al recupero edilizio.

La modifica di destinazione d'uso è consentita solo se gli immobili:

1. dispongono o si dotano delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove destinazioni;
2. sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Per ogni altro parametro edilizio (distanze, distacchi, altezze, tipologie, materiali, ecc.) si rinvia alle norme generali delle zone agricole e alle prescrizioni contenute nelle schede specifiche.

In sede di pratica edilizia dovrà essere dimostrata la legittimità dei fabbricati in parola, precisandosi che l'applicazione degli interventi e del cambio d'uso previsti con il presente articolo sono ammessi esclusivamente per le costruzioni legittimamente assentite e/o condonate.

Nelle more della redazione del P.I. relativo al territorio agricolo, gli interventi dovranno essere coerenti con le direttive del P.A.T.I. riportate all'articolo 22, nonché rispettose dei vincoli e delle prescrizioni riportate nei medesimi articoli.

Gli interventi normati dal presente articolo sono assoggettati a quanto disposto dall'art. 20 delle presenti norme.

Numero	NOME	ACCORDO (data sottoscrizione)
28	Rossato Bortolo	26.06.14
29	Arditi Gabriela	19.11.14
30	Cavedon Sergio	07.03.16

#### **Articolo. 40 - TUTELA DELLE ROGGE**

Al fine di tutelare opportunamente il sistema delle rogge presenti nel territorio comunale, considerato il notevole interesse idrogeologico, ecologico ed ambientale di questi ecosistemi, è



fatto divieto di modificare, alterare o rettificare in modo consistente i predetti corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di argini ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi.

Eventuali opere di difesa spondale dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dall'allegato prontuario per l'equipaggiamento paesaggistico (criteri e direttive per il recupero ambientale).

Dovrà altresì essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi (agricoli, urbani, industriali, ecc.) secondo quanto stabilito dalla pianificazione sovraordinata e della vigente normativa in materia.

#### **Articolo. 41 - AMBITO FLUVIALE DEL FIUME TESINA**

L'ambito del fiume Tesina, così come indicato nella cartografia di progetto allegata al presente parere, dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato di sistemazione paesaggistica, secondo criteri che favoriscano la ricostituzione degli assetti naturalistici dell'asta fluviale attraverso interventi di restauro e/o di ripristino della vegetazione riparia, di difesa delle sponde, con le tecniche della bioingegneria idraulica e forestale, al fine di riportare il corso d'acqua in condizioni prossime a quelle naturali, compatibilmente con le esigenze di difesa idraulica e d'intesa con il Consorzio di Bonifica competente.

Nella sistemazione del corso d'acqua potranno essere inoltre previsti la formazione di piste ciclo pedonali, piazzole panoramiche e zone per la sosta in fregio all'asta fluviale, purché non alterino l'aspetto naturalistico-ambientale del sito.

Sono fatte salve le prescrizioni di cui al successivo articolo 52 lettera e) relativamente alle fasce di tutela idraulica.

#### **Articolo. 42 - ATTREZZATURE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRITURISTICHE**

Al fine di valorizzare la potenzialità del territorio rurale, è consentito, nelle zone agricole e negli ambiti di edificazione diffusa, o quando ammesso dalla vigente normativa in materia, l'utilizzo dei fabbricati esistenti e delle aree esterne a questi per le attività agrituristiche o per turismo all'aria aperta, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 28/2012 e s.m.i.

Le opere di adeguamento necessarie dovranno comunque adeguarsi al tipo di intervento edilizio prescritto dal P.I.

E' consentito altresì ricavare idonei spazi di sosta per le attività ricreative all'aperto e attrezzature di supporto da farsi con strutture prefabbricate leggere.

#### **Articolo. 43 - CONI OTTICI - VISUALI**

Negli elaborati cartografici di progetto sono individuati, lungo la viabilità principale e secondaria e i corsi d'acqua, coni ottici-visuali nei quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario.

Per un tratto di 20 ml in corrispondenza di tali punti e per una profondità di 300, o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico e la sua direzione, desumibile dalla bisettrice dell'angolo indicato, non sono ammesse nuove costruzioni: l'area vincolata è un trapezio con base minore di 20 ml ed altezza di 300 ml o, comunque, fino alla prima barriera visiva, risultante dalla traslazione dell'area del cono ottico attorno al suo vertice, è coassiale alla bisettrice dell'angolo e tangente al vertice del cono. Vanno altresì tutelati tutti



quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

E' ammesso il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti, anche con aumento di volumetria, purché nel rispetto di quanto sopra riportato.

#### **Articolo. 44 - ATTIVITÀ ECONOMICHE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA**

Per attività economiche esistenti in zona impropria, si intendono quelle attività legittime o legittimate, che per destinazione d'uso o parametri stereometrici risultano in contrasto con la disciplina di zona.

Per le attività economiche localizzate in zona impropria, è possibile attivare anche interventi in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 8 "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici" del DPR 160/2010 e dell'art. 4 "Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale" della LR 55/2012.

Nel caso di applicazione degli artt. 2 e 3 della LR 55/'12, l'eventuale ampliamento dovrà, inoltre, non superare i seguenti parametri:

- a) altezza massima = 8,00 ml;
- b) distanza minima dalle strade = 10,00 ml;
- c) distanza minima dai fabbricati = 10,00 ml;
- d) distanza minima dai confini = 5,00 ml, o distanze inferiori previo accordo registrato e trascritto tra proprietari confinanti;
- e) parcheggio e verde nella misura del 10% del lotto di pertinenza dell'attività;
- f) realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e adeguamento della viabilità di collegamento tra l'accesso e la viabilità pubblica, fino a conseguire una carreggiata di almeno a ml. 5 a cura e spese del richiedente l'ampliamento.

#### **Articolo. 45 - ZONA A PROTEZIONE DELLE RISORSE IDROPOTABILI**

In quest'area vale quanto stabilito dal D.P.R. n. 236 del 24.05.1988, dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dal Piano regionale di Tutela delle Acque.

#### **Articolo. 46 - CORRIDOIO URBANO CENTRALE**

La tavola di progetto 13.1 individua il corridoio urbano costituito dal collegamento viario tra i centri urbani di Bressanvido e Poianella e dalle aree non edificate laterali comprese le parti di campagna aperta.

Per tale ambito dovrà essere approntato un Piano Particolareggiato di arredo e disegno urbano tendente a razionalizzare i diversi tipi di mobilità previsti, ad organizzare adeguatamente gli slarghi, parcheggi, piazze e le aree anche private e comunque libere da manufatti edilizi, a tutelare tutte quelle parti di campagna aperta e i fori visuali esistenti, nonché prevedere colori, materiali ed essenze arboree da utilizzarsi per l'arredo urbano.

Tale progetto dovrà stabilire inoltre idonee soluzioni per le reti telefoniche e di distribuzione elettrica, delle insegne e cartelli in genere.

E' ammissibile, nelle more di adozione del Piano Particolareggiato, provvedere alla manutenzione della sede stradale e della relativa segnaletica.

**Articolo. 47 - ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE**

Tali zone, perimetrare con apposito simbolo negli elaborati cartografici, sono assoggettate dal P.I. a tutela ambientale.

In esse è vietata ogni modificazione morfologica o tipologica dei luoghi e delle alberature esistenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni, tuttavia la superficie fondiaria concorre con la parte restante della proprietà alla formazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe.

Sugli edifici esistenti in tali zone, qualora non disciplinati ai sensi del precedente art. 30, sono ammessi interventi diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione, qualora mirino a rendere l'edificio integrabile con l'ambiente attraverso un'adeguata ricomposizione tipologica e formale, per la quale si richiama l'art. 51 del R.E.

I nuovi volumi in ampliamento dei fabbricati esistenti che potranno essere consentiti in base ai parametri di cui alla L.R. n° 11/2004 e s.m.i.; abitazioni o annessi rustici dovranno avere caratteristiche prettamente rurali, sia dal punto di vista tipologico sia per l'uso dei materiali da costruzione, così come definite dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Si richiamano gli art. 45 - 63 - 77 - 78 del Regolamento Edilizio.

In tali zone non è consentita la costruzione o l'installazione di nuovi allevamenti zootecnici e di nuovi rustici in genere, oltre quelli necessari per i normali consumi della famiglia rurale e per le dirette esigenze di conduzione del singolo fondo rustico.

All'interno del perimetro delle zone di rispetto ambientale, le aree con classificazioni di P.I. diverse da quelle agricole (Z.T.O.: A,B,C,D,F), conservano le destinazioni e gli indici specifici previsti dal presente P.I.

**Articolo. 48 - ZONE F) PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE, VERDE PUBBLICO**

Queste zone saranno oggetto di particolare studio, per essere elemento qualificante del tessuto urbano, con particolare cura per la progettazione dei collegamenti pedonali e ciclabili, del verde e dei parcheggi.

Nelle aree perimetrare con "tratto due punti tratto", gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un Piano Particolareggiato. E' ammessa per i fabbricati edilizi la manutenzione ordinaria e straordinaria.

**ZONA F1 - AREE PER L'ISTRUZIONE**

Destinazione d'uso: in tali zone sono ammessi gli edifici per l'istruzione e le relative attrezzature al coperto e all'aperto.

Devono essere rispettati gli standards ministeriali per l'edilizia scolastica, di cui al D.M. 18/12/1975 e successive modifiche e integrazioni.

**ZONA F2 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Destinazione d'uso: in tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o d'interesse pubblico, quali municipi, chiese, mercati, centri sociali, uffici pubblici, strutture sanitarie e simili.



Nella zona F2 esistente indicata con il nr. 22 nella tavola "13.2.1 – Zone significative – Bressanvido", sono ammesse destinazioni d'uso commerciali limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande.

Indici per le zone per le zone F1 e F2:

1. Tipologia: edifici isolati;
2. Densità fondiaria massima (If): mc/mq 2,00;
3. Altezza massima dei fabbricati (H): ml. 12,00;
4. Distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a 1,5 volte l'altezza del fabbricato, con minimo di ml. 5;
5. Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df): non inferiore a 3,0 volte l'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00;
6. Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00;
7. Le superfici scoperte sono destinate a giardino, cortile, parcheggio, attività connesse alle destinazioni d'uso ammesse.

Sull'edificio individuato con apposita simbologia nella tavola alla scala 1:2000 di P.I. (stella a cinque punte) sono ammessi i seguenti interventi finalizzati alla realizzazione di una attrezzatura a destinazione mista pubblica - privata:

- ristrutturazione edilizia globale con recupero del volume esistente e possibilità di conservare l'attuale impianto plani-volumetrico;
- destinazione d'uso pubblica per centro culturale, biblioteca, ecc., pari ad almeno 1/3 del volume di progetto;
- il volume rimanente avrà destinazione direzionale e comunque per servizi, attrezzature e attività di uso pubblico (banche, studi professionali, sedi di associazioni, bar, ecc.);

L'intervento di riconversione d'uso dovrà essere integrato in un progetto complessivo di riqualificazione della zona F2 comprendente il municipio, il giardino pubblico, l'ufficio postale, il magazzino comunale con indicazione del verde, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e degli accessi carrabili.

La zona F2 indicata con il nr. 72 nella tavola "13.2.1 – Zone significative – zona produttiva" è destinata alla realizzazione del nuovo ecocentro comunale.

#### ZONA F3 - AREE ATTREZZATE A PARCO PUBBLICO, GIOCO E SPORT

Queste aree devono essere sistemate a giardino con tappeto verde, essenze di alto fusto, percorsi pedonali, fontane ecc..

In esse è prescritta l'inedificabilità assoluta, salvo le costruzioni che ne permettano la diretta fruizione, quali spogliatoi, tribune, gradinate, palestre, campi sportivi e simili, chioschi, gazebi, fontane, ecc..

Nelle aree e nei percorsi interessati al progetto "LIFE/NAT/IT/000938 – LIFE Risorgive "Conservation of biodiversity in the Municipality of Bressanvido"" appositamente indicati nelle tavole di piano, previa acquisizione delle aree o loro convenzionamento o istituzione di servitù di passaggio, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal progetto stesso.

#### ZONA F4 - AREE DI PARCHEGGIO

In queste aree è vietata qualsiasi edificazione se non ad uso diretto del parcheggio, quali autorimesse pubbliche e private per la sosta dei veicoli e i relativi servizi.



Le superfici scoperte saranno sistemate con pavimentazione e alberature di alto fusto.

#### SISTEMA DEI PERCORSI CICLO PEDONALI

Gli elaborati cartografici evidenziano il sistema dei percorsi ciclo-pedonali anche al fine di costruire un sistema integrato per il tempo libero. In sede di progetto esecutivo possono essere portate modifiche ai tracciati indicati.

Il sistema dei percorsi ciclo-pedonali previsto dal piano dovrà essere realizzato secondo i seguenti criteri e modalità:

1. la sezione della pista non dovrà essere inferiore ai due metri e mezzo al fine di consentire il doppio senso di marcia per le biciclette;
2. le piste adiacenti a tracciati viari di alta intensità veicolare, dovranno essere protette e fisicamente separate dalle carreggiate stradali dalla sistemazione di opportune barriere (guard-rail, parterre, quinte arboree/arbustive, ecc.);
3. la perimetrazione delle piste dovrà essere realizzata con materiali e/o colorazioni diversi da quelli utilizzati per il manto stradale e per le zone pedonali, ad eccezione dei percorsi che utilizzano carrarecce e tratturi;
4. lungo i percorsi ciclo-pedonali dovranno essere utilizzate idonee attrezzature di servizio.

#### **Articolo. 49 - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEGLI SPAZI ESTERNI**

Gli interventi per gli spazi esterni previsti nel precedente articolo sono realizzati secondo gli indirizzi formulati nell'allegato "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" in allegato alle presenti norme Tecniche di Attuazione.

#### **Articolo. 50 - VINCOLI, TUTELE, FASCE DI RISPETTO e INVARIANTI.**

Nelle tavole di progetto sono indicati i vincoli e le tutele derivanti da fonti normative statali e regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore o da piani settoriali prevalenti sul PI per effetto di norme aventi carattere di specialità.

Eventuali vincoli e tutele non disciplinati nelle presenti norme devono essere ricondotti alla normativa vigente e ai disposti (direttive e prescrizioni) del Piano Strutturale.

L'individuazione delle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali e da strumenti di pianificazione di livello superiore ha carattere ricognitivo e non esaustivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al PI.

L'effettiva estensione delle fasce di rispetto, dei divieti e dei limiti alla trasformabilità degli immobili ricadenti in dette fasce, dovranno essere oggetto di accertamento a cura del progettista in sede di progettazione attuativa o di intervento diretto secondo la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e verificati dall'organo comunale competente al controllo.

#### VINCOLI

Normativa settoriale

#### BENI CULTURALI AI SENSI DEL D.LGS n.42/2004 e smi

Sugli immobili sottoposti a tutela diretta e/o indiretta sono ammesse le destinazioni e gli interventi di cui alle prescrizioni dei relativi decreti di vincolo o tutela, alle disposizioni puntuali previste dalle presenti norme e quanto prescritto dall'autorità preposta alla tutela.



#### BENI PAESAGGISTICI SOTTOPOSTI A TUTELA AI SENSI D.LGS N.42/2004 e smi

Gli interventi ammessi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesaggistica di cui all'art. 135 del DLgs. 42/2004 e, nelle more, le indicazioni della DGR n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali e dell'art. 45ter della LR 11/2004.

#### TUTELE

Normativa settoriale

#### ZONA DI TUTELA FLUVIALE AI SENSI DELLA LETT. G), co.1, ART. 41 DELLA LR 11/2004

Per gli ambiti individuati dal PI si applicano le disposizioni di cui al successivo art.50.

#### SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)

Gli interventi da realizzare nel territorio comunale che possano determinare incidenza sui Siti di Interesse Comunitario (SIC) e sulle Zone di Protezione Speciale (ZPS) appartenenti alla Rete Natura 2000, anche non ricadenti nel territorio comunale, sono assoggettati alla redazione di apposito studio per determinare l'assoggettabilità a VInCA, ai sensi della DGR 2299/2014.

#### VILLE VENETE E CONTESTI FIGURATIVI

Per gli ambiti individuati dal PI si applicano le disposizioni di cui agli artt.15.2 e 15.3 delle norme tecniche del PATI.

#### RISORGIVE

In considerazione dell'interesse naturalistico, paesaggistico, idrogeologico degli ambienti di risorgiva, sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono condurre a distruzioni, danneggiamenti e/o alterazioni dell'ambiente.

In particolare non sono consentiti gli interventi di bonifica, i movimenti di terra e scavi ad esclusione dei lavori di manutenzione dei corsi d'acqua esistenti, il danneggiamento della flora spontanea, gli interventi che possono provocare fenomeni di inquinamento, la costruzione di nuovi edifici.

Per gli ambiti individuati dal PI si applicano le disposizioni di cui all'art.14.3 delle norme tecniche del PATI, nel rispetto di quanto previsto dal PTCP e dello studio AQUOR della Provincia di Vicenza.

Sono sempre consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., art. 3 lettere a), b), c) e d), finalizzati all'adeguamento dei fabbricati ai caratteri tipologici prescritti per il territorio agricolo di cui al par. 22.2.2 del P.A.T.I. ;
- gli interventi di riqualificazione ambientale previsti al par. 22.2.4 delle NT del P.A.T.I.

**Nelle aree di risorgiva interessate al progetto "LIFE/NAT/IT/000938 – LIFE Risorgive "Conservation of biodiversity in the Municipality of Bressanvido"" appositamente indicate nelle tavole di piano, previa acquisizione delle aree o loro convenzionamento o istituzione di servitù di passaggio, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal progetto stesso.**

#### FASCE DI RISPETTO

Normativa settoriale

#### CIMITERI



Le aree sono vincolate ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.07.1934, n. 1265 e successive integrazioni e modifiche. Le stesse sono inoltre soggette a quanto previsto dalla L.r. n. 30/2016 che ha introdotto il comma 4bis all'art. 41 della LR 11/04.

#### VIABILITA'

Il tracciato delle strade di progetto del P.I. è indicativo e può essere modificato con deliberazione del Consiglio Comunale, in sede di redazione della progettazione esecutiva, senza che ciò comporti la necessità di apportare variante al P.I.

Ai sensi della normativa vigente, la modifica della perimetrazione del Centro Abitato e della classificazione delle strade da parte dell'Amministrazione Comunale comporta un adeguamento dell'individuazione delle fasce di rispetto; tale adeguamento non costituisce variante al P.I.

Nella fascia di rispetto è prescritta l'inedificabilità assoluta. Tuttavia l'area è computabile agli effetti dell'edificabilità delle aree adiacenti, con gli indici delle stesse.

Sono ammesse le costruzioni al servizio dell'infrastruttura quali impianti di distribuzione carburanti, cabine e simili.

Qualora leggi speciali statali o regionali vi permettano l'edificazione, oltre i limiti suddetti, vanno rispettati i seguenti rapporti:

1. Distanza dai confini (Dc): minimo mt. 5,00;
2. Distacchi tra fabbricati (Df): minimo mt. 10,00;
3. Altezza massima (H): massimo mt. 8,50.

Circa i distacchi dalle strade esistenti si applicano le norme previste dal D.M. 01.04.1968. Le aree comprese in tali fasce sono destinate prevalentemente all'agricoltura.

#### SERVITÙ IDRAULICA

Entro il limite di 10 m dal limite fluviale o dal piede esterno valgono le disposizioni specifiche di cui al RD 368/1904 e al RD 523/1904.

Qualsiasi intervento previsto in tale fascia dovrà essere autorizzato a seguito di presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica all'Ente competente.

#### DEPURATORI

Devono essere osservate le vigenti norme in materia e le disposizioni di cui all'art. 10.2 del P.A.T.I.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Nelle tavole di P.I. sono riportati gli allevamenti zootecnici intensivi; in conformità all'art.10.5 del PATI, dovranno essere verificate le distanze minime da osservarsi in rapporto alle residenze civili sparse e ai centri abitati secondo quanto previsto dagli Atti di indirizzo ai sensi della LR 11/2004, art. 50 lett d), così come modificati con DGR 3178/2004 e DGR n. 329 del 16 febbraio 2010.

#### IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

Tutti gli impianti di telecomunicazioni per telefonia cellulare da realizzarsi dovranno essere collocati e progettati osservando le disposizioni di cui all'art.10.7 del PATI.

#### METANODOTTI



Devono essere osservate le vigenti norme in materia e le disposizioni di cui all'art.10.8 del PATI.

#### ELETTRODOTTI

Devono essere osservate le vigenti norme in materia.

#### OLEDOTTI

Devono essere osservate le vigenti norme in materia e le disposizioni di cui all'art.10.10 del PATI.

#### RISORSE IDROPOTABILI

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del DLgs. 152/2006, dal Piano Regionale di Tutela delle Acque e dagli atti di indirizzo regionali di applicazione del Piano.

#### INVARIANTI

Normativa strutturale

Negli Elaborati 13.1 e 13.2 sono rappresentate le invarianti strutturali; fatto salvo quando diversamente disciplinato nelle presenti norme vale quanto disposto dalle rispettive direttive e prescrizioni di cui agli artt.12, 13, 14 e 15 delle norme tecniche del PATI.

#### PALEOALVEI

Allo scopo di conservare gli elementi fisici significativi del territorio comunale, sono vietati gli interventi e le attività che provochino alterazioni alla morfologia dei paleoalvei quali gli scavi e i movimenti di asporto del terreno, le opere di sistemazione idraulico-agraria e la realizzazione di strade rurali e manufatti in contrasto con l'andamento dei tracciati.

In tali zone sono comunque consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., art. 3 lettere a), b), c) e d), finalizzati all'adeguamento dei fabbricati ai caratteri tipologici prescritti per il territorio agricolo di cui al par. 22.2.2 del P.A.T.I.;
- gli interventi di riqualificazione ambientale previsti al par. 22.2.4 delle NT del P.A.T.I.

#### ALBERATURE AD ELEVATA VALENZA ECOLOGICA

Allo scopo di salvaguardare specificatamente l'integrità ecologica del territorio e in particolare per prevenire il depauperamento floristico e faunistico, è fatto divieto di tagliare a raso, estirpare o sradicare i filari di siepi, le alberature ad elevata valenza ecologica presenti, come individuato nella cartografia di progetto, salvo il caso di esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante.

#### RISCHIO ARCHEOLOGICO

*Per tutti i lavori nell'intero territorio comunale che comporteranno scavi a profondità variabile non si può escludere il rischio di rinvenimenti d'interesse archeologico. Tutti i LLPP (comprese le opere di urbanizzazione) sono soggetti alle procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 50/2016, art. 25.*

### **Articolo. 51 - AREE A VERDE PRIVATO**

In tali aree l'edificabilità è consentita solo per le parti e per le norme conseguenti agli edifici esistenti o per le necessità d'uso delle aree stesse nei limiti degli interventi di edilizia libera di



cui al DM Infrastrutture e Trasporti del 02 marzo 2018 "Glossario edilizia libera", con esclusione dei "Manufatti leggeri in strutture ricettive".

I recuperi e accorpamenti di volumetrie esistenti devono avvenire facendo riferimento alle caratteristiche dell'edificio principale, attraverso un P.d.R.

Al fine di un recupero delle succitate volumetrie sono consenti i cambi di destinazione d'uso a residenza e attività compatibili con la residenza.

#### **Articolo. 52 - NORME RELATIVE A DISTACCHI PARTICOLARI (limiti di inedificabilità)**

Oltre alle norme descritte agli articoli precedenti, le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti distanze:

- a) dal ciglio dei corsi d'acqua e comunque dall'unghia verso campagna delle arginature, come da D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- b) dai cimiteri, ove non sia stabilita distanza diversa con apposito decreto, ml. 200; in particolare:
  - l'attuazione degli interventi conformi alle previsioni urbanistiche vigenti al 30.12.2016 (entrata in vigore della LR 30/'16), o successivi purché puntualmente indicati dal Piano, ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale oggetto di riduzione antecedentemente al 18.8.2002 (entrata in vigore della L 166/'02), è consentita, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, in quanto il Consiglio Comunale ha valutato e confermato l'interesse pubblico prevalente e la compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi;
  - l'attuazione degli interventi conformi alla disciplina della zona agricola ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale oggetto di riduzione antecedente al 18.8.2002 (entrata in vigore della L 166/'02), è consentita dal Consiglio Comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.
- c) dal ciglio di cave e zone franose ml. 100;
- d) dalle recinzioni delle aree ove sorgono impianti pubblici di depurazione degli scarichi civili e industriali, ml. 100.
- e) dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili, ai sensi dell'articolo 41 della LR n.11/2004 e dell'articolo 10 delle NTA del PATI, ml. 10 all'interno delle aree urbanizzate e adiacenti e ml. 100 nel territorio agricolo.

#### **Articolo. 53 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITÀ IGIENICHE**

Nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del primo P.R.G., possono essere concessi dal Sindaco o dal suo delegato lavori di ristrutturazione ed eventuale ampliamento fino a un massimo di 30 mc per ogni singola unità immobiliare, in deroga al Piano degli Interventi, alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio. L'applicazione di questa norma esclude l'applicazione di altra norma derogatoria.

#### **Articolo. 54 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**



Tutti i locali accessori, dei nuovi fabbricati, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere risolti armonicamente con lo stesso, sia nella conformazione, sia nell'uso dei materiali costruttivi.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del primo P.R.G., sono ammessi locali accessori ad uso di autorimessa, nella misura massima di mq. 30 per ogni alloggio, qualora il fabbricato esistente ne sia sempre stato sprovvisto e sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno del fabbricato stesso.

Tali manufatti dovranno essere realizzati in aderenza all'edificio principale preesistente, la loro altezza massima non potrà superare i ml. 2,50 e potranno essere realizzati in deroga agli indici edilizi.

**Articolo. 55 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI STABILITE DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERE N. 15, 16, 17, 18, 19, 20 DEL 1998**

Per la variante n. 45 si stabilisce che prima del rilascio della concessione edilizia deve essere previsto idoneo accesso viario.

Per la variante n. 46 si stabilisce che l'eventuale ampliamento è subordinato alla stipula di apposita convenzione per la viabilità, con idonea mascheratura dell'attuale intervento con essenze le cui specie dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

**Articolo. 56 - COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

Il Piano Interventi dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAI, ecc ...) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno; dovranno inoltre mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso per il PATI in data 07.04.2009 nr. 190676; è da considerarsi recepito il parere del Consorzio di Bonifica Brenta espresso in data 28.10.2016 prot. 14101, laddove non contrasti con quanto esplicitato nel presente documento e in quanto riportato per il PATI in argomento.

Devono ritenersi recepite nelle presenti norme le direttive principali riportate nello studio di Compatibilità Idraulica redatto dagli ing. Crosara e Ballerini e propedeutico al Piano Interventi.

Per i nr. 15 interventi inclusi nel Piano con trasformazione territoriale superiore a 0,1 ettari, andrà redatto un ulteriore apposito studio di Compatibilità Idraulica in forma esecutiva che dovrà venire valutato e accettato da codesto Comune nel rispetto delle indicazioni e dei volumi minimi riportati nelle schede tecniche puntuali allegate alla Valutazione di Compatibilità.

Non sarà, pertanto, necessario acquisire un nuovo parere da parte dell'Unità Regionale del Genio Civile.

Si evidenzia, comunque, che ai sensi del capitolo 7, quarto capoverso, dell'allegato A della delibera di cui all'oggetto, eventuali pareri su interventi puntuali aventi carattere definitivo o esecutivo saranno espressi solo dall'Ente gestore del corpo idrico recettore dei maggiori apporti d'acqua.

Per gli interventi con trasformazione del territorio inferiore ai 0,1 ettari sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili.

Sussiste l'obbligo di assoggettare eventuali interventi che ricadono nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n. 36811904, a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Consorzio).

Per tutte le acque pubbliche, ovvero tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo (art. 1 della L. n.36 del 05/01/1994), anche in caso di corsi d'acqua difesi da argini (Corte di Cassazione - Sez. Civile I n.564411979, TAR Toscana - Sez. III n.103/2001), tombinati (TAR Veneto, Venezia Sez. II n.698/201 I) è fatto divieto di realizzare o autorizzare



fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10 metri da un corso d'acqua (inteso dal suo ciglio o dall'unghia arginale esterna).

Nel caso siano individuati, come recettori delle acque raccolte dai manufatti di mitigazione, scoli o fossi appartenenti a privati, dovrà analizzarsi con attenzione e dettaglio la reale capacità recettiva dei medesimi e valutarsi la certezza che questa sia mantenuta permanentemente senza ledere i diritti di terzi.

Le opere di mitigazione, ai fini della compatibilità idraulica, dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria.

Le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);

Ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

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

Le nuove coperture siano dotate di pluviali che ne scarichino le acque piovane direttamente in rete o in appositi manufatti disperdenti (pozzetti, trincee, ...) qualora la capacità filtrante dei terreni sia adatta alla loro dispersione nel sottosuolo.

#### **Articolo. 57 - VALUTAZIONI AMBIENTALI (VAS e VINCA)**

In riferimento al Parere motivato n. 80 del 07 maggio 2019 sulla Variante n. 2 al secondo PI si formulano le seguenti prescrizioni:

- Le operazioni di movimentazione di terre e rocce da scavo dovranno essere eseguite nel rispetto delle disposizioni regolamentari vigenti (D.Lgs. 152/2006, D.M. 161/2012, L. 98/2013, D.P.R. 120/2017 e s.m.i).
- I rifiuti provenienti da operazioni di scavo, demolizione e costruzione dovranno essere gestiti conformemente alla normativa di riferimento (D.Lgs 152/2006 e s.m.i , D.M. 05.02.1998 e s.m.i.).
- Gli impianti di trasporto e trasformazione dell'energia elettrica dovranno soddisfare i requisiti previsti dal D.P.C.M. 08.07.2003.
- I sistemi di illuminazione esterna dovranno essere conformi alle normative di settore, in particolare della L.R. n. 17 del 07.08.2009; (c'è nel PQMA ma solo per illuminazione pubblica).
- Le superfici scoperte e quelle destinate a parcheggio e a viabilità interna soddisfino i requisiti indicati all'art. 39 commi 3, 4, 5 e 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto (Allegato A3 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009 e s.m.i.) per le parti riguardante il recapito finale, il trattamento delle acque di prima pioggia e l'estensione delle superfici impermeabilizzate.
- Considerata la stretta correlazione intercorrente fra zonizzazione acustica e pianificazione urbanistica, si raccomanda il coordinamento tra gli strumenti di programmazione e il Piano di Zonizzazione Acustica (L. 447/95 e L.R. 21 del 10.05.1999).
- In attuazione degli esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale l'attuazione degli interventi è ammessa qualora:



- Non siano in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 133/2017, 1709/2017;
- Ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone.

**INDICE DELLE ABBREVIAZIONI E DELLE SIGLE USATE NEL TESTO**

C	comma
C.E.	Commissione Edilizia
C.E.C.	Commissione Edilizia Comunale
Dc	Distanza dai confini
Df	Distacco tra i fabbricati
D.I.	Decreto Interministeriale
D.M.	Decreto Ministeriale
Ds	Distanza dalle strade
G.R.V.	Giunta Regionale del Veneto
H	Altezza del fabbricato
I.E.D.	Intervento Edilizio Diretto
If	Indice di edificabilità fondiaria
It	Indice di edificabilità territoriale
Su.p./V.p.	Superficie utile o volume predefiniti
Legge	Legge Statale
LL.PP.	Lavori Pubblici (Ministero)
L.R.	Legge Regionale in genere
L.S.	Legge Statale in genere
L.U.	Legge Urbanistica Statale 1150/1942
N.T.A.	Norme Tecniche di Attuazione
P.d.L.	Piani di Lottizzazione
P.I.	Piano degli Interventi
P.I.P.	Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi
P.P.	Piano Particolareggiato
P.P.E.	Piani Particolareggiati di Esecuzione
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.U.A.	Piano Urbanistico Attuativo
R.E.	Regolamento Edilizio Comunale
R.D.	Regio Decreto
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile
tav.	Tavola o elaborato di progetto
T.U.L.C.P.	Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale
T.U.L.S.	Testo Unico della Legge Sanitaria
Uf	Indice Utilizzazione fondiaria
V	Volume del fabbricato
Z.T.O.	Zona Territoriale Omogenea



## INDICE DEGLI ARTICOLI

<b>TITOLO I° - PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>1</b>
Articolo. 1 - APPLICAZIONE DEL P.I. ....	1
Articolo. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL P.I. ....	1
<b>TITOLO II° - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>3</b>
Articolo. 3 - INDICI URBANISTICI .....	3
Articolo. 4 - INDICI EDILIZI .....	4
Articolo. 5 - CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI ESISTENTI .....	9
Articolo. 6 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE .....	9
Articolo. 7 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI .....	10
<b>TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>12</b>
<b>STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>12</b>
Articolo. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	12
Articolo. 9 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	12
Articolo. 10 - CONTENUTO E PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI .....	13
Articolo. 11 - IL COMPARTO EDIFICATORIO .....	13
Articolo. 12 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO .....	14
Articolo. 13 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE .....	14
Articolo. 14 - Articolo 14 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO .....	15
Articolo. 15 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	15
Articolo. 16 - NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE .....	16
Articolo. 17 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE .....	17
Articolo. 18 - I DISTRETTI DI LOTTIZZAZIONE .....	17
Articolo. 19 - PIANI URBANISTICI VIGENTI .....	17
Articolo. 20 - ACCORDI EX ART.6 LR N.11/2004 .....	17
Articolo. 21 - L'INTERVENTO DIRETTO .....	19
Articolo. 22 - COSTRUZIONI IN ADERENZA .....	19
Articolo. 23 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI .....	19
Articolo. 24 - DOTAZIONI URBANE - QUANTIFICAZIONE .....	21
Articolo. 25 - DOTAZIONI URBANE – MODALITA' DI CONFERIMENTO .....	23
Articolo. 26 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI (L122/'89 e s.m.i.) .....	25
Articolo. 27 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO .....	25
<b>TITOLO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>27</b>



Articolo. 28 -	DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA .....	27
Articolo. 29 -	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	27
Articolo. 30 -	ZONE RESIDENZIALI .....	27
Articolo. 31 -	ZONE A) AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E ALTRI EDIFICI, AGGREGAZIONI, MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE, DOTATI DI CARATTERI DI VALORE MONUMENTALE, STORICO, ARTISTICO O DI CULTURA MATERIALE, O COSTITUENTI BENE CULTURALE TIPICO DELLA ZONA RURALE - AREE DI PERTINENZA DIRETTA, FUNZIONALMENTE COLLEGATE. ....	28
Articolo. 32 -	ZONE B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO .....	44
Articolo. 33 -	ZONE C) RESIDENZIALI DI ESPANSIONE .....	45
Articolo. 34 -	ZONE C1.a INSEDIAMENTI RESIDENZIALI CON INTERVENTI SUI VOLUMI ESISTENTI .....	47
Articolo. 35 -	ZONE C1.s INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SUBORDINATI AD ACCORDO .....	48
Articolo. 36 -	ZONE D) DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	48
Articolo. 37 -	ZONE E) AGRICOLE .....	50
Articolo. 38 -	AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA .....	55
Articolo. 39 -	COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA. ....	56
Articolo. 40 -	TUTELA DELLE ROGGE .....	57
Articolo. 41 -	AMBITO FLUVIALE DEL FIUME TESINA .....	58
Articolo. 42 -	ATTREZZATURE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRITURISTICHE .....	58
Articolo. 43 -	CONI OTTICI - VISUALI .....	58
Articolo. 44 -	ATTIVITÀ ECONOMICHE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA .....	59
Articolo. 45 -	ZONA A PROTEZIONE DELLE RISORSE IDROPOTABILI .....	59
Articolo. 46 -	CORRIDOIO URBANO CENTRALE .....	59
Articolo. 47 -	ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE .....	60
Articolo. 48 -	ZONE F) PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE, VERDE PUBBLICO .....	60
Articolo. 49 -	INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEGLI SPAZI ESTERNI .....	62
Articolo. 50 -	VINCOLI, TUTELE, FASCE DI RISPETTO e INVARIANTI .....	62
Articolo. 51 -	AREE A VERDE PRIVATO .....	65
Articolo. 52 -	NORME RELATIVE A DISTACCHI PARTICOLARI (limiti di inedificabilità) .....	66
Articolo. 53 -	SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITÀ IGIENICHE .....	66
Articolo. 54 -	COSTRUZIONI ACCESSORIE .....	66
Articolo. 55 -	PRESCRIZIONI PARTICOLARI STABILITE DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERE N. 15, 16, 17, 18, 19, 20 DEL 1998 .....	67
Articolo. 56 -	COMPATIBILITÀ IDRAULICA .....	67
<b>INDICE DELLE ABBREVIAZIONI E DELLE SIGLE USATE NEL TESTO .....</b>		<b>70</b>
<b>INDICE DEGLI ARTICOLI .....</b>		<b>71</b>