



Comune di Bressanvido  
Provincia di Vicenza  
Regione Veneto

**P.I.**

**NTO**

**01**

## SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Norme tecniche operative

PI - Adozione D.C.C. n. **24** del **06.07.2016**

PI - Approvazione D.C.C. n. **42** del **09.11.2016**



### COMUNE DI BRESSANVIDO

#### Sindaco

Giuseppe Leopoldo Bortolan

#### Responsabile Area Tecnica

Dr. Salvatore Abbate

#### Progettisti

Arch. Franco Zanella

Arch. Lorella Bressanello



**A U X O**  
studioassociato

C.so Fogazzaro, 18  
36100 VICENZA - IT

**T** +39.0444.544958

**F** +39.0444.236531

**M** studio@auxoassociati.it

**W** www.auxoassociati.it

P.IVA 03 488 700 240

#### Gruppo di Progettazione

Enrico Ioppolo

Antonio Visentin



## 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 c.1 - Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 1	1:500;
TAV. 13.3 c.2 - Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 2	1:500;
TAV. 13.3 c.3 - Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 3	1:500;
TAV. 13.3 c.4 - Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 4	1:500;
TAV. 13.3 c.5 - Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 5	1:500;
TAV. 13.3 c.6 - Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 6	1:500;
TAV. 13.3 c.7 - Zone significative - P.R.G. Zona A Centro Storico N. 7	1:500;
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. Per le nuove costruzioni su lotti ineditati o liberati da preesistenze, gli indici minimi, che non vengono riportati, non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.

Questa prescrizione non vale per le zone di tipo produttivo, nelle quali l'utilizzazione può essere inferiore.

Non sono ammessi interventi che riducano il volume esistente, quando esso non raggiunge il 75% dell'indice di zona. Sono invece ammessi interventi che aumentano il volume esistente pur senza raggiungere il minimo previsto.

#### *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. 6 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. 6 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, 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. 6 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 prescrizioni 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).

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. negli ambiti assoggettati a intervento puntuale con valore planivolumetrico che prevede distanze inferiori;

c. per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, ecc.).

La distanza minima 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.

La distanza minima non si applica altresì 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.

Tra pareti entrambe interamente non finestrate di edifici contrapposti è ammessa la distanza di ml 5,00.

La distanza tra la superficie coperta dei fabbricati contrapposti siti in z.t.o. diverse tra loro non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00. È ammessa la riduzione a ml 5,00 nel caso di pareti interamente non finestrate.

**i) 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) *residenza*
- b) *turistico ricettiva;*
- c) *attività produttive;*
- d) *agricoltura;*
- e) *direzionale;*
- f) *commerciale.*

#### **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 4bis - 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



## Articolo 5 - 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 6 - 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 7 - 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 8 - 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.

## **Articolo 9 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI**

Gli strumenti (o Piani) attuativi di cui alle lettere a), e b) del precedente articolo (P.U.A.) hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito del relativo ambito territoriale.

Essi dovranno indicare:

- a) *la distribuzione delle superfici edificabili, di quelle destinate ad usi pubblici, ad attività speciali, sia di carattere privato sia pubblico;*
- b) *il tracciato e le caratteristiche (sezioni, tipologie, parcheggi) della viabilità principale;*
- c) *l'involucro spaziale entro il quale dovrà svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;*
- d) *la suddivisione in aree di edificazione e la distribuzione delle quantità di edificazione;*
- e) *i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica, in esecuzione della prescrizione di zona del Piano degli Interventi;*
- f) *le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei costi relativi;*
- g) *il computo degli standars urbanistici in relazione alle quantità di edificazione previste;*
- h) *il completo rilievo delle alberature e delle siepi esistenti nell'area di intervento;*
- i) *i Piani Particolareggiati di esecuzione, inoltre, dovranno contenere la delimitazione dei comparti edificatori, ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/42, (L.U.).*

## **Articolo 10 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano Particolareggiato (P.P.) è regolato dagli artt. 13 e seguenti della L.U. e della L.R. 61/85 e costituisce il normale strumento attuativo ad iniziativa del Comune del Piano degli Interventi: ciascun Piano Particolareggiato deve estendersi all'intero ambito territoriale omogeneo del Piano degli Interventi.

L'ingiunzione ai proprietari di cui al c. 1° dell'art. 20 L.U. sarà dal Sindaco o dal suo delegato formulata in una citazione con la notifica del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione di cui all'art. 16 c. 10° L.U.; il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del Piano Particolareggiato di esecuzione non potrà essere superiore a 60 giorni; ove nel detto termine non prevenga al Sindaco o al suo delegato la detta dichiarazione, lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti ad eseguire i lavori previsti da Piano Particolareggiato di esecuzione entro il termine minimo di 60 giorni.

Tutte le notifiche sono effettuate a mezzo dei Messi Comunali e, nel caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali potrà essere effettuata col rito degli irreperibili (art. 143 Cod. Proc. Civ.).

Decorso il termine fissato con la diffida di cui al 2° comma dell'art. 20 della L.U., salvo sua proroga da concedersi con deliberazione consiliare, senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del Consorzio, il Comune procederà alla espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto. Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali, che risultino dismesse, per le quali l'approvazione del Piano Particolareggiato di esecuzione equivale a formale declassificazione, a valere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della Legge 12.2.1958, n. 126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finitime, secondo i criteri stabiliti dall'art. 946 Cod. Civ. ed il relativo prezzo determinato ai sensi degli artt. 63 e 60 della Legge 25.6.1865, n. 2359. Con la prima



ingiunzione di cui al c. 3 del presente articolo, il Sindaco o il suo delegato formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art. 946 C. C., nello stesso termine ivi fissato; l'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile; in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 L.U.

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

Tutti i "lotti edificabili" in cui il Piano Particolareggiato di esecuzione è suddiviso ai sensi dell'art. 13 punto 4 L.U., possono essere costituiti in comparto edificatorio, ai sensi degli artt. 23 L.U. e 870 Cod. Civ.; la relativa campitura all'interno del Piano Particolareggiato di esecuzione equivale a formale "declaratoria di comparto".

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzione della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria sia secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto, previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione; tali contributi comprendono e assorbono quelli di cui all'art. 6 della Legge 28.1.1977, n. 10. Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono comprese anche le aree di cui all'art. 24 L.U.

#### **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 ricavano 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 PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE**

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 cui al comma 2 del precedente art. 11 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 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI**

Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art. 13 L.U., redatto ai sensi dell'art. 30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il Comune. Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal Piano Particolareggiato di esecuzione potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art. 12 della Legge 28.1.1977, n. 10, ovvero essere imputate in partita di giro, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriate.

Tutte le esportazioni previste dal presente Titolo secondo saranno regolate ai sensi della Legge 22.10.1971, n. 865, come modificata dall'art. 14 della Legge 10/1977 citata; non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione.

La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L.U. va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art. 12 della Legge 28.1.1977, n. 10.

#### **Articolo 16 - 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 al successivo articolo 17.

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 Piano Particolareggiato, 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 17 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 16, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I Piani di recupero sono approvati con la deliberazione dell'organo comunale stabilito dalla legislazione vigente, con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano.

Qualora la deliberazione di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo 16, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente articolo 16.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- dal Comune, nei seguenti casi:

- a) *per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1 lett. a) della Legge 457/78, anche avvalendosi degli istituti autonomi per le case popolari, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;*
- b) *per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione;*
- c) *per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.*

L'occupazione può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.



Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere all'esecuzione delle opere previste di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

#### **Articolo 18 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA DEI PRIVATI**

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

La proposta di piano è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma quinto, della Legge 17.8.1942, n. 1150, e successive modificazioni.

La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della Legge 17.8.1942, n. 1150, con la procedura prevista per i Piani Particolareggiati.

#### **Articolo 19 - AGEVOLAZIONI CREDITIZIE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO**

Gli interventi di cui sopra e quelli previsti dai Piani Particolareggiati, ove esistenti, purché convenzionati ai sensi della Legge 28.1.1977, n. 10, fruiscono delle agevolazioni creditizie di cui all'art. 16 della Legge 457/1978, per le quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 17, 19, 20 e 21 della stessa Legge.

Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle suddette agevolazioni creditizie siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni di edilizia economica e popolare.

La concessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti anche se non sono in possesso dei predetti requisiti. In tal caso gli stessi non possono fruire del contributo pubblico.

#### **Articolo 20 - LOTTIZZAZIONI**

I piani di Lottizzazione sono obbligatori per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed a nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali ed assimilabili; il piano di lottizzazione potrà essere redatto anche per zone ad intervento diretto, qualora si ravvisasse la necessità di modificare le altezze, le distanze, i rapporti di superficie, i perimetri previsti dal P.I., fermi restando i dimensionamenti volumetrici o di superficie nei limiti di quanto previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento. Sono altresì obbligatori ogni qualvolta sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, o il potenziamento di quelle esistenti.

I Piani di Lottizzazione debbono organicamente inquadrarsi nel disegno di Piano degli Interventi verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano suddetto. A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che, nelle fasi di attuazione, non si verifichino squilibri nel rapporto tra insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali.

#### **Articolo 21 - NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

Nelle zone, soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150, possono proporre un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche, di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica devono prevedere:

- a) *una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.I.;*



- b) *una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, definita mediante planivolumetria;*
- c) *gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;*
- d) *gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.*

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata 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, ai sensi dell'art. 5, punto 2, del D.M. LL.PP. 1444/1968, 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 di Lottizzazione, 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 al precedente articolo 20.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto d) del presente articolo devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali, ed alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

## **Articolo 22 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati in conformità alla legislazione vigente (Codice delle Strade, 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 23 - 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 24 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

Il Sindaco o il suo delegato può notificare ai proprietari delle aree edificabili, comprese in zone per le quali non sia previsto dal Piano degli Interventi il Piano Particolareggiato di esecuzione come unico strumento attuativo, invito a presentare, previa eventuale costituzione del consorzio di cui al precedente capitolo secondo, il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna "area di intervento", determinata ai sensi del comma 2° dell'art. 28 L.U., entro congruo termine, non inferiore a giorni sessanta dalla data della notifica.

Qualora il termine, come al precedente comma fissato, non venga osservato da tutti indistintamente i proprietari delle aree comprese nell'"area di intervento", il Sindaco o il suo delegato provvederà alla redazione del progetto del Piano di Lottizzazione comprensivo della relativa convenzione, eventualmente assumendo come proprio il progetto presentato da alcuni, progetto che, sentito il parere della Commissione Edilizia e dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, viene inviato alla Regione per il rilascio del nulla osta.

Il Piano di Lottizzazione redatto ai sensi del secondo comma del presente articolo, potrà individuare singoli "lotti edificabili", che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari, che costituiscono comparti edificatori. In tal caso la campitura del singolo comparto all'interno del Piano di Lottizzazione equivalente a formale "declaratoria di comparto".

Nella formazione di comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all'intero Piano di Lottizzazione, con la determinazione dell'ammontare dei contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa ed a carico dei singoli comparti.

Ottenuto il nulla osta regionale di cui al secondo comma precedente, il Sindaco o il suo delegato notifica ai proprietari delle aree comprese nel Piano di lottizzazione l'invito ad accettare il piano predisposto ed a sottoscrivere la convenzione; il termine assegnato non può essere superiore a giorni sessanta; nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del Piano di Lottizzazione o del comparto, debbono essere rispettati i termini che il Comune assegna per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

Decorso inutilmente il termine assegnato ai sensi del comma precedente, in mancanza di comunicazione della formazione del consorzio di lottizzazione, ove non siano previsti più comparti, il Sindaco o il suo delegato chiede l'espropriazione delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione, o nel singolo comparto in cui lo stesso sia stato suddiviso; nello stesso modo si procede ove i termini assegnati per l'esecuzione spontanea, ai sensi dell'ultima parte del precedente comma, non siano rispettati.

Alla Lottizzazione di iniziativa comunale si applicano, con gli opportuni adattamenti, le disposizioni contenute negli articoli 9 e seguenti, del presente regolamento.

### **Articolo 25 - IL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ED IL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**



I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che li prevedono.

#### Articolo 26 - 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 26 bis - 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

### **Articolo 27 - 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.

### **Articolo 28 - 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 29 - 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. 47 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.



## PARTE SECONDA

### TITOLO I° COORDINAMENTO URBANISTICO

#### Articolo 30 - 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 31 - 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 32 - ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.  
In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o interrati;
- laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- 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.

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.

Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc., disposti in appositi spazi ricavati all'aperto o sotto i fabbricati.

Inoltre, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività direzionali, artigianali o commerciali, nella misura prevista dal D.M. 02.04.1968, N. 1444 e dalle Leggi regionali vigenti in materia.

### **Articolo 33 - ZONE A) AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE. ZONE SIGNIFICATIVE**

Gli agglomerati individuati con apposita simbologia nelle tavole del P.I. sono identificati come centri storici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: quelle consentite al precedente articolo 32;

#### **INTERVENTI AMMESSI**

Quelli previsti nelle schede specifiche approntate di cui alle allegate tavv. n. 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58, e specificati nel successivo articolo 34; sono inoltre ammessi gli interventi disciplinati con specifico accordo, richiamati all'art. 26 bis delle presenti norme.

Con l'adozione di un Piano Particolareggiato possono essere variate le indicazioni contenute nelle schede sopraccitate.

Parchi, giardini, aree verdi in genere: in essi è fatto obbligo di conservare sia le essenze sia i tappeti erbosi esistenti.

I progetti e gli studi relativi ai fabbricati, devono essere estesi ai parchi, giardini e alle altre aree scoperte di pertinenza e devono essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale.

Per questa zona infine, sono valide tutte le norme di cui alla Legge n. 1497/1939.

### **Articolo 34 - EDIFICI, AGGREGAZIONI, MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE, SITUATI AL DI FUORI DEGLI AGGLOMERATI DI CUI ALL'ART. 33, 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 edifici, le loro aggregazioni e i manufatti individuati con apposita simbologia nelle tavole del P.I. sono provvisti di caratteri di valore storico, artistico, ambientale o di cultura materiale.

In tali manufatti e nelle relative aree di pertinenza diretta sono ammessi i soli interventi previsti dalle schede specifiche del P.I.

Le destinazioni d'uso di progetto degli edifici sopraccitati sono indicate nelle schede progettuali allegate al P.I. Le schede progettuali in vigore al momento dell'entrata in vigore del P.I. e non modificate dal P.I. stesso, sono confermate ed individuate con una numerazione nelle tavole grafiche del P.I.

Nel caso in cui, in singole schede, l'indicazione della destinazione d'uso di progetto risulti non indicata, s'intende sempre confermata quella in atto al momento del censimento iniziale, e registrata nella scheda stessa.

Nelle aree di pertinenza diretta dell'edificato, allo stesso funzionalmente collegate, come perimetrare nelle schede di cui ai citati allegati cartografici, è fatto divieto di modificare la morfologia dei luoghi e delle alberature, se non previa approvazione di un apposito progetto di restauro delle superfici scoperte, redatto con la finalità di ricomporre il carattere originario dei luoghi.



I manufatti e gli elementi provvisti di pregio architettonico presenti nelle aree di pertinenza e in genere nel territorio, identificati o meno nelle schede di cui alle tav. dalla n. 52 alla n. 58, sono soggetti agli interventi relativi ai gradi indicati.

Ogni intervento in tali edifici 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.

Gli interventi previsti negli edifici come sopra identificati sono così definiti:

### **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 FILOLOGICO**

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 punto 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 progetto di cui agli allegati n. 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58.

#### **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 specifica scheda.

### **INTERVENTI SUGLI EDIFICI CODIFICATI**

Dalla data di adozione del presente P.I. gli edifici classificati con grado di intervento codificato non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da compromettere i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati.

Tali atti dovranno essere revocati.

I gradi di protezione potranno essere variati a seguito di adozione di strumento attuativo comprensivo di specifica analisi sui manufatti, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio; per tali ragioni è stata riportata l'intera gamma di interventi ammissibili anche se non contemplati dal P.I.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria.

La manutenzione straordinaria è pure ammessa previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.

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

### **INTERVENTI SULL'ESISTENTE NON NUMERATO**

Sugli edifici esistenti non numerati, ad esclusione delle zone A, 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.

## **Articolo 35 - 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. 32;*
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; 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 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 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.*

## **Articolo 36 - 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. 20 delle presenti norme. In esse si applicano i seguenti parametri:

1. *Destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32;*
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;*
11. *Distanza minima dai confini (DC) e dalle z.t.o. di tipo "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;*
5. *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;*
6. *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;*
7. *Le superfici scoperte non occupate da marciapiedi o cortili devono essere destinate a giardino o orto con alberature;*
8. *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 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. 29 delle presenti norme. In esse si applicano i seguenti parametri:

1. *Destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 32;*
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;*
12. *Distanza minima dai confini (Dc) e dalle z.t.o. di tipo "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 ml. 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;*



9. *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 perimetrate, 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 e 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:

- It = 1,27 mq/mq
- la viabilità principale dovrà essere progettata in coordinamento con il comparto NORD.

**ZONE CON RISERVA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)**

Il P.I. individua con apposita simbologia le zone destinate alla localizzazione dell'edilizia residenziale pubblica, ai sensi delle leggi vigenti e nel rispetto dei seguenti rapporti:

- il 50% della capacità insediativa totale della zona è destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

In sede di strumento attuativo sarà definita l'esatta ubicazione dell'area da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica, nel rispetto dall'indicazione di massima riportata negli elaborati cartografici di P.I.

Le modalità di cessione delle aree e di attuazione delle opere saranno definite in sede di strumento attuativo.

**Articolo 36 bis - ZONE C1.a – C1.b – C1.c INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

**DESTINAZIONI D'USO**

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste all'art. 32 - zone residenziali delle presenti norme.

**INTERVENTI**

Oltre agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono consentiti, in diretta attuazione del P.R.G., 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 36 ter - ZONE C1.s INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

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. 32;*
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 37 - 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.*



*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;*

2. *Tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive;*
3. *Superficie minima del lotto: mq. 1,500;*
4. *Superficie coperta massima (Sc): 60% dell'area del lotto;*
5. *Altezza massima (H): secondo le esigenze produttive;*
6. *Numero massimo dei piani per la residenza: 2 oltre il piano interrato;*
13. *Distanza minima dai confini (Dc) e dalle z.t.o. di tipo "F": ½ 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;*
7. *Distanza minima tra fabbricati: H (altezza del fabbricato più alto) con minimo assoluto di ml. 10,00;*
8. *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;*
9. *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 38 - ZONE E) AGRICOLE**

Tali zone sono destinate all'agricoltura.

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.

Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T.I. e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricolo-



produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art.50, comma 1, lettera d), ai sensi degli artt.44 e 45 della L.R. 11/2004.

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. 43 delle presenti N.T.A.

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.

Il territorio agricolo rimane suddiviso, in base alle specifiche caratteristiche ambientali e produttive, nelle seguenti zone e sottozone: E1; E2; E3; E4.

#### **SOTTOZONA E1 – Aree di rilevante interesse PAESISTICO – NATURALISTICO**

#### **SOTTOZONA E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola,**

#### **SOTTOZONA E3 – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento e utilizzabili per fini agricoli e residenziali.**

In tali zone sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art.50, comma 1, lettera d), ai sensi degli artt.44 e 45 della L.R. 11/2004.

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. qualora più restrittive.

Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.

#### **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.

#### **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.

**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.

**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;

**SOTTOZONA E4 – Aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.**

In queste zone sono da privilegiare, nel rispetto delle tipologie e dei materiali tradizionali, il recupero anche a fini abitativi degli edifici esistenti.

E' consentita la nuova costruzione di edifici ad uso abitazione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) Le nuove costruzioni devono raccordarsi con l'edilizia rurale esistente e la loro ubicazione non deve compromettere la fruizione visiva di eventuali manufatti ed edifici di interesse ambientale. Tali costruzioni sono regolamentate dalle seguenti disposizioni:
- 2) Indice fondiario massimo 1 mc./ 1 mq. con un massimo di 800 mc.;
- 3) Tipologia edilizia per la residenza: edifici isolati o costituenti nuclei;
- 4) Altezza massima (H): ml. 7,50;
- 5) Numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato e il sottotetto;
- 6) Distanza minima dai confini (Dc) e dalle Z.T.O. di tipo "F": ml. 5,00;
- 7) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica (Df): ml. 10,00;
- 8) 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;
- 9) Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.

Non è ammessa la costruzione di nuove strutture agricolo produttive o gli ampliamenti delle strutture esistenti. E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso delle strutture agricolo-produttive esistenti per destinarli ad abitazioni. Tali cambiamenti di destinazione d'uso dovranno essere assoggettati a previsione puntuale di P.I. (schedatura o similare) e alla verifica dell'eventuale necessità delle opere di urbanizzazione.

**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. 32 delle presenti norme.

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. 26 BIS 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 38 bis - NUCLEO RESIDENZIALE RURALE**

In attuazione dell'articolo 19.2 del P.A.T.I. sono individuati gli ambiti di "edificazione diffusa" che il P.I. denomina "Nuclei residenziali rurali", aree che pur non presentando caratteristiche tali da poter essere considerate urbanizzazione consolidata, sono caratterizzate da una presenza edificata di un certo rilievo.

Nelle more della redazione del P.I. relativo ai nuclei residenziali rurali, negli stessi si applicano le disposizioni delle presenti norme relative alle zone agricole, ad eccezione degli interventi disciplinati con specifico accordo, richiamati all'art. 26 bis delle presenti norme.

**Articolo 39 - 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 sponale 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 40 - 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 51 lettera e) relativamente alle fasce di tutela idraulica.

#### **Articolo 41 - ATTREZZATURE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRITURISTICHE**

Al fine di valorizzare la potenzialità del territorio rurale, è consentito, nelle zone classificate E/1, E/2, E/3 e nei Nuclei residenziali rurali, 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 42 - 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 43 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE Z.T.O.: B, C, E, F.**

Le attività produttive esistenti nelle Z.T.O. B, C, E, F sono individuate con appositi simboli nel P.I.

1. Le attività produttive da confermare possono proseguire l'attività e possono avvalersi di un aumento delle superfici produttive fino al 60% delle superfici coperte esistenti e fino al 60% della superficie



del lotto, computata all'entrata in vigore del primo P.R.G., e comunque con un ampliamento massimo di mq. 2.000 di superficie complessiva; l'altezza degli eventuali ampliamenti non potrà superare quella degli edifici esistenti. Dovrà essere stipulata apposita convenzione, che limita ad una sola volta l'utilizzo delle facoltà di costruire concesse dal presente articolo o da altre norme di legge regionali o statali emanate o emanande, previo parere del Settore Igiene Pubblica per la verifica di compatibilità.

L'ampliamento dovrà inoltre rispettare ed essere subordinato alle seguenti prescrizioni:

- a) *altezza massima = 8,00 ml;*
- b) *distanza dalle strade = 10,00 ml;*
- c) *distanza dai fabbricati = 10,00 ml;*
- d) *distanza 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, in particolare della viabilità di collegamento alla rete stradale principale quanto questa sia di sezione inferiore a 5 ml.*
- g) *la viabilità di collegamento tra l'accesso e la viabilità pubblica di sezione di almeno ml. 5, sia portata a ml. 5 a cura e spese del richiedente l'ampliamento*

2. Le attività produttive da bloccare possono proseguire l'attività nei fabbricati esistenti. E' tuttavia vietato ogni ampliamento. Sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di cessazione dell'attività insediata l'eventuale nuova attività dovrà ottenere un preventivo nulla osta del Sindaco o del suo delegato e dell'ULSS.

3. Le attività produttive da trasferire sono giudicate dannose per gli insediamenti umani o per l'ambiente in genere.

Queste attività devono essere trasferite entro cinque anni dall'entrata in vigore del P.I., all'interno delle aree produttive previste dal P.I. stesso. Il complesso delle operazioni è assoggettato a convenzionamento.

Nei relativi edifici sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di cessazione dell'attività insediata, l'eventuale nuova attività dovrà ottenere un preventivo nulla osta del Sindaco o del suo delegato e dell'ULSS.

4. I titoli edilizi relativi a immobili ricadenti nelle fasce di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. sono concesse previo Nulla Osta delle competenti autorità.

#### **Articolo 44 - 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 45 - 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 46 - ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE

Tali zone, perimetrata 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. 34, sono ammessi interventi diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione, qualora mirino a rendere l'edificio integrabile con l'ambiente attraverso un'idonea 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 47 - 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 perimetrata 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.

#### 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..

#### 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 48 - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEGLI SPAZI ESTERNI**

Gli interventi per gli spazi esterni previsti nei precedenti Articoli (33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47) 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 49 – 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.51.

#### **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.



## **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. 4 del 16.03.2015 e s.m.i.

#### **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 ZOOTECCNICI 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.

## **Articolo 50 - 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 (serre, giochi, gazebi). 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 consentiti i cambi di destinazione d'uso a residenza e attività compatibili con la residenza.

## **Articolo 51 - 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;*
- 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 52 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITÀ IGIENICHE**



Nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di 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.

### **Articolo 53 - 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.

### **Art. 54 - 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.

### **Art. 55 – 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. Il 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.

**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



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### - INDICE DEGLI ARTICOLI -

#### PARTE PRIMA

##### TITOLO I°

##### PIANO DEGLI INTERVENTI

Articolo 1 - APPLICAZIONE DEL P.I.

Articolo 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL P.I.

##### TITOLO II°

##### INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Articolo 3 - INDICI URBANISTICI

Articolo 4 - INDICI EDILIZI

Articolo 4bis - CALCOLO DELLE SUPERFICIE E DEI VOLUMI ESISTENTI

Articolo 5 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

Articolo 6 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

##### TITOLO III°

##### ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

##### STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE PIANO DEGLI INTERVENTI

Articolo 8 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Articolo 9 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

Articolo 10 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Articolo 11 - IL COMPARTO EDIFICATORIO

Articolo 12 - COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO

Articolo 13 - PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE

Articolo 14 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI ESECUZIONE

Articolo 15 - DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI

Articolo 16 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Articolo 17 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Articolo 18 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA DEI PRIVATI

Articolo 19 - AGEVOLAZIONI CREDITIZIE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO

Articolo 20 - LOTTIZZAZIONI

Articolo 21 - NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Articolo 22 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE

Articolo 23 - I DISTRETTI DI LOTTIZZAZIONE

Articolo 24 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Articolo 25 - IL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ED IL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI

Articolo 26 - PIANI URBANISTICI VIGENTI

Articolo 26 bis - ACCORDI EX ART.6 LR N.11/2004

Articolo 27 - L'INTERVENTO DIRETTO

Articolo 28 - COSTRUZIONI IN ADERENZA

Articolo 29 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI PUBBLICI

**PARTE SECONDA****TITOLO I°****COORDINAMENTO URBANISTICO**

- Articolo 30 - DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA
- Articolo 31 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
- Articolo 32 - ZONE RESIDENZIALI
- Articolo 33 - ZONE A) AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE - ZONE SIGNIFICATIVE
- Articolo 34 - EDIFICI, AGGREGAZIONI, MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE, SITUATI AL DI FUORI DEGLI AGGLOMERATI DI CUI ALL'ART. 33, DOTATI DI CARATTERI DI VALORE MONUMENTALE, STORICO, ARTISTICO O DI CULTURA MATERIALE, O SOSTITUENTI BENE CULTURALE TIPICO DELLA ZONA RURALE. AREE DI PERTINENZA DIRETTA, FUNZIONALMENTE COLLEGATE.
- Articolo 35 - ZONE B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
- Articolo 36 - ZONE C) RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
- Articolo 36 bis - ZONE C1.a – C1.b – C1.c INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
- Articolo 36 ter - ZONE C1.s INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
- Articolo 37 - ZONE D) DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE
- Articolo 38 - ZONE E) AGRICOLE
- Articolo 38 bis - NUCLEO RESIDENZIALE RURALE
- Articolo 39 - TUTELA DELLE ROGGE
- Articolo 40 - AMBITO FLUVIALE DEL FIUME TESINA
- Articolo 41 - ATTREZZATURE PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRITURISTICHE
- Articolo 42 - CONI OTTICI – VISUALI
- Articolo 43 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE Z.T.O.: B, C, E, F.
- Articolo 44 - ZONA A PROTEZIONE DELLE RISORSE IDROPOTABILI
- Articolo 45 - CORRIDOIO URBANO CENTRALE
- Articolo 46 - ZONE DI RISPETTO AMBIENTALE
- Articolo 47 - ZONE F) PER ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE, VERDE PUBBLICO
- Articolo 48 - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEGLI SPAZI ESTERNI
- Articolo 49 - VINCOLI, TUTELE, FASCE DI RISPETTO E INVARIANTI
- Articolo 50 - AREE A VERDE PRIVATO
- Articolo 51 - NORME RELATIVE A DISTACCHI PARTICOLARI (limiti di inedificabilità)
- Articolo 52 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PER NECESSITÀ IGIENICHE
- Articolo 53 - COSTRUZIONI ACCESSORIE
- Articolo 54 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI STABILITE DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERE N. 15, 16, 17, 18, 19, 20 DEL 1998.
- Articolo 55 – COMPATIBILITA' IDRAULICA.