

COMUNE DI TORREBELVICINO
Provincia di VICENZA

P.I.

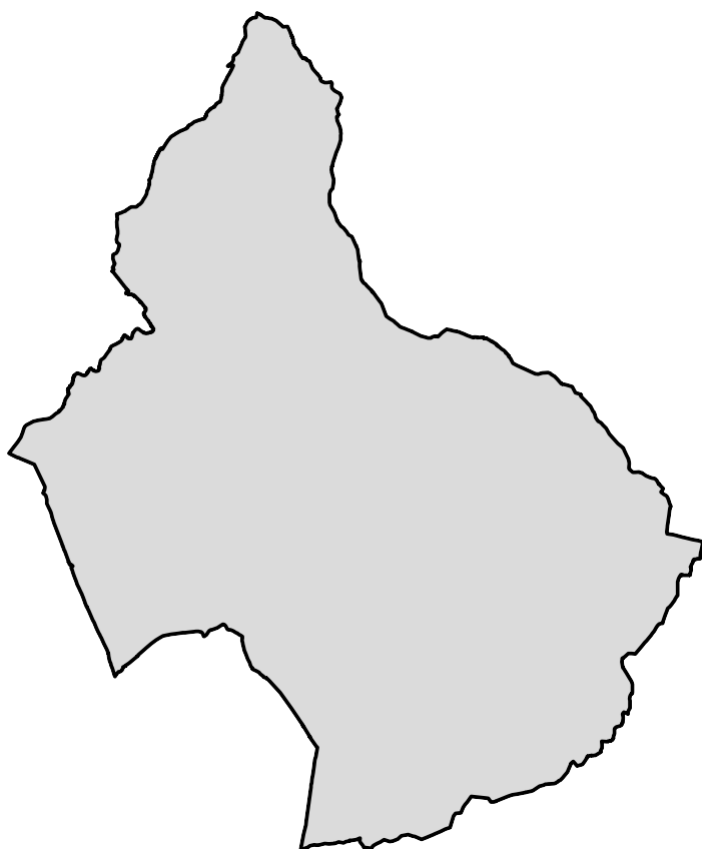
Elaborato

d09

01

Norme Tecniche Operative

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del .././....



Il Sindaco
Emanuele Boscoscuro

Il Segretario Comunale
dott.ssa Chiara Perozzo

Il Responsabile Settore Urbanistica
geom. Andrea Pillon

Il Progettista:
arch. Maurizio Fantin

Collaboratore:
dott. Andrea Spagnolo

Terza variante.

Torrebelvicino, gen. 2023

INDICE

INDICE.....	1
TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE.....	4
Art. 1 - Definizioni ed ambito di applicazione	4
Art. 2 - Elaborati di progetto del P.I.	4
Art. 3 - Validità e decadenza delle previsioni del P.I.	5
Art. 4 - Rapporto tra P.A.T. e P.I.	6
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO	7
Art. 5 - Modalità di attuazione del P.I.	7
Art. 6 - Interventi diretti	7
Art. 7 - Interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo.....	7
Art. 8 - Accordi tra soggetti pubblici e privati	8
Art. 9 - Aree assoggettate a convenzione urbanistica.....	9
Art. 10 - Perequazione urbanistica / contributo straordinario	10
Art. 11 - Credito edilizio	11
Art. 12 - Compensazione urbanistica	13
Art. 13 - Sportello unico delle attività produttive (SUAP).....	14
TITOLO III – TUTELE E FRAGILITÀ.....	16
TUTELE	16
Art. 14 - Tutele di natura geologica	16
Art. 15 - Tutele di natura paesaggistica.....	16
Art. 16 - Tutele di natura ambientale	18
Art. 17 - Tutele di natura culturale e storico-monumentale	19
Art. 18 - Tutele ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.....	20
FRAGILITÀ	21
Art. 19 - Compatibilità geologica e fragilità di natura idrogeologica	21
TITOLO IV – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	23
Art. 20 – Parametri urbanistici	23
Art. 21 – Parametri edilizi	23
TITOLO V - DIMENSIONAMENTO ED AREE PER SERVIZI.....	24
Art. 22 - Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico e parcheggi privati	24
TITOLO VI – ZONIZZAZIONE.....	27
Art. 23 - Suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee.....	27
TESSUTI STORICI E PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	27
Art. 24 - Norme comuni ai tessuti residenziali	27
Art. 25 - Z.t.o. di tipo A1 - Centri Storici Principali.....	28
Art. 26 - Z.t.o. di tipo A2 - Centri Storici Minori.....	30

Art. 28 - Z.t.o. di tipo B - Residenziali di completamento a media densità.....	34
Art. 29 - Z.t.o. di tipo B - Residenziali di completamento a bassa densità.....	34
Art. 30 - Z.t.o. di tipo B - Residenziali di completamento in ambiti diffusi, interne o esterne ai borghi rurali.....	35
Art. 31 - Z.t.o. di tipo C - Residenziali di espansione	36
TESSUTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, DIREZIONALI	39
Art. 32 - Z.t.o. di tipo D1.1 e D1.2 - Artigianali ed industriali di completamento.....	39
Art. 33 - Z.t.o. di tipo D1.3 - Artigianali ed industriali di ristrutturazione	40
Art. 34 - Z.t.o. di tipo D2 - Commerciali, direzionali, ricettive ed artigianato di servizio	41
TERRITORIO AGRICOLO	44
Art. 35 - Zone agricole	44
Art. 36 - Interventi non residenziali in zona agricola	44
Art. 37 - Strutture agricole - produttive	45
Art. 38 - Miglioramenti fondiari	46
Art. 39 - Allevamenti zootecnici intensivi.....	46
Art. 40 - Allevamenti domestici e ricovero attrezzi	47
Art. 41 - Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo.....	47
Art. 42 - Attività agrituristiche.....	48
Art. 43 - Zone a margine dei corsi d'acqua	48
Art. 43 - bis - Aree di verde privato	48
AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE.....	50
Art. 44 - Norme comuni alle aree per servizi ed attrezzature.....	50
Art. 45 - Zone F1 per l'istruzione	52
Art. 46 - Zone F2 per attrezzature di interesse comune.....	52
Art. 47 - Zone F3 per attrezzature a parco, gioco e sport	53
Art. 48 - Zone F4 per parcheggi	53
Art. 49 - Zone per altri servizi	53
TITOLO VI – INDICAZIONI PUNTUALI	54
Art. 50 - Viabilità, itinerari, percorsi pedonali e/o ciclabili	54
Art. 51 - Limiti all'edificabilità in zona urbana	55
Art. 52 - Aree di riqualificazione	55
Art. 53 - Opere incongrue.....	55
Art. 54 - Schede normative di intervento	56
TITOLO VII – VINCOLI, ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	57
Art. 55 - Vincoli, generatori e fasce di rispetto.....	57
Art. 56 - Vincolo Idrogeologico - forestale R.D. n° 3267/1923	57
Art. 57 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua.....	57
Art. 58 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone boscate e vincolo di destinazione forestale - L.R. 52/1978	58
Art. 59 - Fasce di rispetto fluviale	58
Art. 60 - Acquedotto e fascia di rispetto	59
Art. 61 - Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità.....	60
Art. 62 - Elettrodotti e fasce di rispetto	61
Art. 63 - Cimiteri e fasce di rispetto	61
Art. 64 - Vincolo per allevamenti zootecnici intensivi	61

Art. 65 - Impianti di comunicazione elettronica.....	62
Art. 66 - Vincolo sismico	62
Art. 67 - Vincoli monumentali.....	62
 TITOLO VIII – DISCIPLINA DEI BENI AMBIENTALI E CULTURALI.....	63
Art. 68 - Grado di tutela	63
 TITOLO IX – DISPOSIZIONI PARTICOLARI	71
Art. 69 - Indagini geologiche ed indirizzi di compatibilità idraulica	71
Art. 70 - Prevenzione dei rischi derivanti dall'esposizione di gas radon	71
Art. 71 - Incentivi per gli interventi di edilizia sostenibile.....	71
Art. 72 - Definizione volumi tecnici per gli interventi di edilizia sostenibile.....	72
Art. 73 - Contenimento dell'inquinamento luminoso.....	76
 TITOLO X – NORME FINALI	77
Art. 74 - Norme transitorie	77
Art. 75 - Norme abrogate e di salvaguardia	77
Art. 76 - Modifiche conseguenti a varianti legislative	77
Art. 77 - Revoca del P.R.G.C. vigente.....	77

TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Definizioni ed ambito di applicazione

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale (*P.R.C.*) si articola in disposizioni strutturali - contenute nel Piano di Assetto del Territorio (*P.A.T.*) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (*P.I.*).

Il P.A.T. è stato approvato con DGR 1264 del 03/08/2011 e successiva pubblicazione sul BUR.

Il Piano degli interventi estende la sua disciplina all'intero territorio comunale.

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 Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.

Le presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) stabiliscono:

- le modalità operative finalizzate alla tutela di ogni singola zona e delle sue destinazioni;
- i contenuti e le modalità di attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio.

In allegato alle presenti norme sono riportate le prescrizioni puntuali, indicate nelle tavole di Piano, che costituiscono specificazioni prevalenti rispetto alla disciplina generale di zona.

Art. 2 - Elaborati di progetto del P.I.

Sono elementi costruttivi del Piano degli Interventi (P.I.) gli elaborati di seguito elencati:

- | | |
|---|---------|
| - Tav. 1.1 Tavola delle Tutele e Fragilità - Intero territorio comunale Sud | 1:5.000 |
| - Tav. 1.2 Tavola delle Tutele e Fragilità - Intero territorio comunale Nord | 1:5.000 |
| - Tav. 2.1 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Intero territorio comunale Sud | 1:5.000 |
| - Tav. 2.2 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Intero territorio comunale Nord | 1:5.000 |
| - Tav. 3.1 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Zone significative | 1:2.000 |
| - Tav. 3.2 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Zone significative | 1:2.000 |
| - Tav. 3.3 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Zone significative | 1:2.000 |
| - Tav. 3.4 Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Zone significative | 1:2.000 |
| - Relazione illustrativa | |
| - Norme Tecniche Operative | |
| - Accordi di Pianificazione | |
| - Schede Normative | |
| - Registro dei crediti edilizi (modello) | |
| - Registro della produzione edilizia volumetrica (modello) | |
| - Registro - tavola della S.A.U. trasformata | |
| - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale | |
| - Regolamento Edilizio | |
| - DVD banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo | |

Nel caso di contrasto nelle rappresentazioni cartografiche a scala diversa, prevalgono quelle del grafico a denominatore minore.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanza tra Norme Tecniche Operative e Regolamento Edilizio Comunale, prevalgono le presenti N.T.O.-

Nel caso di discordanze tra norme generali e allegati prevalgono le norme generali.

Nel caso in cui nelle tavole di piano siano riportati vincoli ricognitivi di specifiche disposizioni di legge, prevalgono le misure stabilite da queste ultime.

I P.I. successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni variante al P.I. è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intende, salva diversa specificazione, che deve esistere un organismo edilizio alla data di adozione del primo P.I.:

- edificio per il quale sia possibile valutarne l'esistenza e la consistenza in termini di volume, superficie e destinazione d'uso definito perlomeno da mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura.

Non sono da considerarsi edifici esistenti i ruderi, in quanto non identificabili come organismi edilizi dotati di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura, e gli edifici già da tempo demoliti.

È da ritenersi esistente un edificio demolito senza inizio di ricostruzione o in corso di demolizione alla data di adozione del primo P.I., se la demolizione è contestualizzata ad un intervento di ricostruzione;

- edificio legittimo, costruito o sanato con idoneo titolo abilitativo.

Quando la presente normativa richiama il concetto di attività esistente si intende che l'attività è in essere ed è operativa al momento di applicazione della norma.

Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, in riferimento ai medesimi oggetti, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

Art. 3 - Validità e decadenza delle previsioni del P.I.

Il P.I. produce effetti conformativi della proprietà, anche per le parti soggette a Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.); diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune di Torrebelvicino.

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

A partire dalla data di approvazione, la presente Variante n. 1 al P.I. sostituisce il precedente P.I.

Ai sensi del comma 9, art. 18 della L.R. 11/2004, l'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili ed espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

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

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I., decadono le previsioni relative:

- a. alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
- b. a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
- c. ai vincoli preordinati all'esproprio.

In tali ipotesi si applicano le limitazioni di cui all'art. 33 della L.R. 11/2004.

Art. 4 - Rapporto tra P.A.T. e P.I.

Fino all'adeguamento completo del P.I. alle specifiche disposizioni del P.A.T., sono ammessi i soli interventi compatibili con le prescrizioni ed i vincoli in esso riportati.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per l'applicazione di norme giuridiche e di atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità - e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle norme del P.A.T.

Per i riferimenti normativi a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al P.I. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 - Modalità di attuazione del P.I.

Il Piano degli Interventi si attua mediante:

- interventi edilizi diretti (I.E.D.);
- piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

L'indice di edificabilità, fondiario o territoriale, indicato dal P.I. per le diverse Zone Territoriali Omogenee, si intende come indice massimo utilizzabile anche tramite interventi successivi.

Il P.I. individua nelle planimetrie di piano e/o nelle presenti norme, le parti di territorio soggette alla preventiva formazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, che possono comprendere anche aree non contigue.

Gli interventi di sviluppo e/o trasformazione nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, sono subordinati:

- all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari al carico urbanistico indotto dall'intervento;
- alla previsione da parte del Comune della loro attuazione nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati ad assumere l'onere di realizzare l'intervento mediante atto unilaterale d'obbligo, redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 con successiva stipula di convenzione, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Art. 6 - Interventi diretti

Gli interventi diretti sono quelli ammissibili senza la preliminare approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, previo accertamento:

- delle condizioni di cui al precedente art. 5, ultimo comma;
- dell'eventuale stipula di una convenzione di cui all'art. 9;
- dell'eventuale versamento del contributo di sostenibilità di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Sono sempre ammessi in diretta attuazione del P.I., anche in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- gli interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione per le zone A1, A2 e B-0, o in presenza di diverse indicazioni puntuali del P.I.;
- sono fatte salve eventuali ulteriori limitazioni di cui agli artt. 25, 26 (z.t.o. A1 e A2).

Art. 7 - Interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo

I Piani Urbanistici Attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione richiamata dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

Il P.I. individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 e 21 della L.R. 11/2004.

Gli ambiti territoriali assoggettati a P.U.A. possono comprendere aree a diversa destinazione di zona.

Rispetto a quanto indicato dal P.I., il P.U.A. può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10% (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) per i seguenti aspetti:

- in conseguenza della definizione delle infrastrutture e dei servizi;
- per una più razionale organizzazione dell'area, anche al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà;

nel rispetto dei limiti individuati nella tav. 4 del P.A.T., nonché della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal P.I.

Dev'essere assicurato il corretto inserimento dello strumento urbanistico attuativo nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni di contesto.

Non è consentita l'esclusione dall'ambito territoriale di intervento di aree che, per localizzazione o dimensione, non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta).

Qualora si tratti di P.U.A. di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici;

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della L.R. 11/2004, il P.U.A. convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del P.U.A., ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sottoservizi.

È ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del P.U.A.

Art. 8 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

1 - PRINCIPI GENERALI

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

I contenuti dell'accordo e la determinazione del beneficio pubblico e privato fanno riferimento all'art. 10 delle presenti norme.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal P.A.T.

Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale.

2 - ACCORDI SPECIFICI EX ART. 6 L.R. Veneto 11/2004 ACCEDENTI alla VARIANTE N. 1 al P.I

- **n. 1 - Area di Centro Storico retrostante l'ufficio postale:**

l'accordo è finalizzato a ricreare le premesse per la successiva riqualificazione urbana delle aree a sud del Municipio e l'arredo della piazza Aldo Moro. In cambio:

- di ulteriori 800 m³ rispetto ai 3200 già previsti - in sostituzione degli edifici esistenti - dal Piano Particolareggiato "Piazza Aldo Moro", approvato con del. C.C. n. 43 del 24/09/2004;

- dell'esonero dall'onere di realizzare il parcheggio ed il verde pubblico previsto dal succitato P.P.;
- della modifica al perimetro del Centro Storico fino a ricomprendere l'intera proprietà privata interessata dall'accordo;

il proprietario si è impegnato nei riguardi del Comune di Torrebelvicino:

- a realizzare e cedere le opere relative al tratto stradale ricadente nella proprietà privata, quale parte dell'ipotizzato collegamento viario tra via Rimembranza e piazza Aldo Moro;
- a cedere le aree di sedime del suddetto tratto stradale, pari circa m² 595;
- a cedere l'area residuale compresa tra la nuova strada e la Roggia Consortile, pari a circa m² 1315;
- a realizzare e cedere il 50% del previsto ponte stradale sulla Roggia Consortile, in collaborazione con altra ditta confinante;
- a versare l'importo della perequazione, stabilito in €. 33.335,00.

• **n. 2 - Area della "Campagnola":**

l'accordo è finalizzato all'acquisizione gratuita da parte del Comune di Torrebelvicino, di un'area di 22.378 m² con destinazione a standard F3, adiacente al campo sportivo. In cambio il proprietario ha richiesto, a titolo compensativo, di modificare la destinazione d'uso da zona F3 a zona C - Residenziale di espansione, con indice territoriale 1,00 m³/m², per i 7600 m² residui della proprietà; e si è impegnato ad accollarsi anche gli altri aspetti dell'accordo, quali: la ristrutturazione e messa in sicurezza del nodo stradale tra via Schio e via Riva del Cristo; la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione attinenti al nuovo insediamento; la concessione in comodato d'uso gratuito, per un periodo non superiore a tre anni, dell'area che sarà destinata a zona C - Residenziale di espansione, per temporaneo impiego a zona F3.

• **n. 3 - Zona artigianale c.d. "Ligonto":**

l'accordo è finalizzato alla cessione di alcuni terreni comunali ubicati nell'intorno della sede aziendale della proponente, il relativo cambio di destinazione da zona territoriale omogenea F3, mq 5.931, a zona D1.2, produttiva priva di potenzialità edificatorie, in funzione della "Procedura di Autorizzazione Unica Regionale" (PAUR), sempre avviata dalla stessa, per l'ampliamento e la gestione del proprio contesto produttivo, il reperimento delle aree private a servizio e la contemporanea monetizzazione delle aree per servizi di uso pubblico, in riferimento ai vantaggi derivanti dal riordino della zona, alle ricadute occupazionali e di sviluppo che ne derivano e alla possibilità di reinvestimento nel territorio delle risorse ricavate.

Art. 9 - Aree assoggettate a convenzione urbanistica

Il P.I. individua le zone del territorio comunale all'interno delle zone B di completamento nelle quali è necessario od opportuno completare le opere di urbanizzazione esistenti (viabilità di accesso, sottoservizi ed allacciamenti) o, pur esistendo, ne è prevedibile la suddivisione in lotti e la costruzione di più edifici.

In tutti i casi nei quali il Responsabile d'Area competente segnali l'esigenza o l'opportunità di completare le opere di urbanizzazione esistenti, il Responsabile del Procedimento - ad integrazione degli elaborati richiesti per le domande di permesso di costruire - può richiedere la presentazione di una proposta progettuale (Piano di utilizzo) delle aree libere, composta dagli elaborati di cui all'art. 19, comma 2 della L.R. 11/2004 per quanto di interesse, integrata dalla sottoscrizione di una convenzione urbanistica o di un atto d'obbligo, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.

La convenzione urbanistica dovrà prevedere che il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità sia subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste.

L'ambito del Piano di utilizzo interessato da progettazione unitaria, è assimilabile al comparto urbanistico di cui all'art. 21 della LR 11/2004.

Art. 10 - Perequazione urbanistica / contributo straordinario

Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal P.I. determina un plusvalore rispetto alla disciplina previgente, l'incremento e/o la riqualificazione delle dotazioni territoriali avviene in conformità agli indirizzi di cui all'art. 49 delle N.T.A. del P.A.T.

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel PAT e confermati dal PI.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione d'importanti porzioni d'aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi d'interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi d'edilizia residenziale pubblica.

CRITERI E MODALITÀ

1. Il P.I. individua le aree interessate dalla perequazione urbanistica nei seguenti ambiti di azioni strategiche:
 - le aree di riqualificazione e riconversione;
 - i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
 - i servizi di interesse comune di maggior rilevanza;
 - le attività produttive fuori zona;
 - il P.I. può individuare, come ambiti di perequazione, anche le aree di urbanizzazione consolidata e le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.A.T.
2. Nel caso che il P.A.T. preveda più opzioni localizzative con particolare riguardo agli interventi di nuove urbanizzazioni e ai progetti strategici, il Comune può – con appositi avvisi pubblici – invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi dell'articolo 17, comma 4, della L.R. n.11/2004, proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso e nel rispetto dei contenuti e modalità dello stesso avviso di cui alle presenti norme.
3. Prima dell'adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere presentati dai soggetti proponenti - titolari delle proposte ritenute idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, di convenienza economica, di migliorare gli standard di qualità urbana:
 - atti unilaterali d'obbligo registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti, corredati da polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva rispetto al profitto conseguito dal proponente;
 - accordi ex art. 6 L.R. n.11/2004, che prevedano la decadenza delle Varianti al P.I. - per la parte in cui accedono gli accordi stessi - nel caso di mancata cessione al Comune delle aree previste, o di mancato versamento degli importi delle perequazioni, o di mancata sottoscrizione della convenzione attuativa, entro i termini stabiliti;nonché di una scheda urbanistica che definisca:
 - a) ambiti ed interventi previsti;
 - b) parametri dimensionali;
 - c) elaborati grafici - in scala 1:500 - rappresentativi delle indicazioni progettuali.
4. Attuazione della perequazione urbanistica: la perequazione urbanistica si attua, per tramite del P.I., attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

5. Il P.U.A. perequato:
- a) definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei Piani di cui all'art. 19 della LR n.11/2004;
 - b) indica le aree senza pregiudizio dei diritti di terzi e - coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale - la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree, di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004.

6. Il presente PI per le aree d'urbanizzazione consolidata, definisce i criteri volti a soddisfare il principio per cui ogni intervento edilizio diretto costituisce contributo alla trasformazione del territorio, e conseguentemente all'adeguamento dei servizi necessari a soddisfare le esigenze che si vengono così a determinare.

Il soddisfacimento di tali necessità è quantificato, indipendentemente da quanto ordinariamente dovuto, in un ulteriore contributo con riferimento al contributo di costruzione (art. 16 D.P.R. n.380/2001). L'importo così determinato è moltiplicato per un coefficiente di congruità pari allo 0,80 e rappresenta valore di riferimento sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione d'opere pubbliche e servizi da realizzare prioritariamente nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il valore di riferimento, da conferire anche nei casi di cambio di destinazione d'uso, è costituito in un ulteriore importo pari al doppio del contributo di costruzione.

Sono esclusi dal contributo perequativo:

- gli interventi previsti all'interno dei borghi rurali,
- gli interventi del Centro Storico, zona A,

I contributi perequativi di cui sopra, con riferimento all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (DPR 6 giugno 2001, n. 380), rappresentano "contributo straordinario" da utilizzare nelle forme previste dalla norma.

Il presente articolo si applica per gli interventi realizzabili a seguito delle modifiche introdotte dal P.I.;

I nuovi insediamenti / ampliamenti / cambi di destinazione previsti dal P.I. all'interno del perimetro dei borghi rurali, rimangono esclusi dall'applicazione del contributo di sostenibilità.

7. Il Responsabile del Procedimento renderà noti alla Giunta Comunale i contenuti perequativi prospettati:
- prima della sottoscrizione di eventuali accordi tra soggetti pubblici e privati;
 - prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
 - prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo.

Art. 11 - Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite:

- la demolizione di opere incongrue;
- l'eliminazione di elementi di degrado;
- la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;

- la realizzazione degli interventi di riordino della zona agricola, individuati nell'ambito del P.A.T. per i tematismi ivi normati, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della L.R. n.11/2004, come definita al successivo art. 12.

CRITERI E MODALITÀ

1. Qualora sia ritenuto utile o necessario, il P.I. individua gli ambiti e gli edifici in cui è consentito l'utilizzo di detti crediti e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio, coerentemente con quanto disposto all'art. 49, punto 2 del P.A.T., prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'articolo 36, comma 4 della L.R. n.11/2004.
2. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:
 - a) zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
 - b) le aree di trasformazione soggette a perequazione;
 - c) le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della LR n.11/2004.

Negli ambiti di cui alle lettere a) e b), per l'accoglimento del credito edilizio, la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata, può in via preliminare:

- essere incrementata fino ad un massimo del 30%;
- essere condizionata all'accoglimento del credito edilizio maturato scomponendo l'indice territoriale assegnato in proporzioni che l'Amministrazione Comunale potrà definire in un successivo atto di programmazione; nel qual caso, l'approvazione dei P.U.A. riguardanti le zone sopra citate è condizionato all'utilizzo di almeno il 75% della volumetria totale prevista.

Negli ambiti di cui alla lettera c) il credito edilizio potrà essere concesso anche attraverso una trasposizione dei volumi da un'area all'altra, oppure un premio volumetrico alle proprietà assegnatarie dell'atterraggio.

La quantificazione dei volumi interessati al credito e al premio di atterraggio, sarà oggetto di trattativa tra le parti, ma dovrà rispettare il criterio dell'equo interesse pubblico, ovvero non ci dovrà essere squilibrio tra il vantaggio privato e l'interesse della collettività.

3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
4. Il credito edilizio si concretizza a favore del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
5. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n.11/2004 e alle presenti norme.
6. Registrazione dei crediti:
 - i crediti, qualora presenti, sono rubricati nel Registro dei Crediti Edilizi e sono validi per tutta la durata del Piano degli Interventi;
 - i crediti vengono registrati individuando la quantità volumetrica esistente alla data dell'iscrizione;
 - alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria per la demolizione dell'opera qualora ciò sia ritenuto indispensabile dall'Amministrazione Comunale e quando si tratti della eliminazione di un'opera incongrua.

7. Valore del credito: il volume esistente su cui determinare il valore del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, è calcolato secondo due modalità:
 - a. Volume del fabbricato calcolato come da art. 57 del Regolamento Edilizio nel caso di edifici residenziali, direzionali e commerciali realizzati su uno o più piani o di edifici con altezza inferiore a 3 metri;
 - b. Volume virtuale corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m negli altri casi.

Nel caso di demolizione in ambiti di urbanizzazione consolidata, il volume del credito corrisponde:

- al volume esistente in caso di mantenimento della destinazione d'uso
- al volume esistente da produttiva a commerciale o viceversa;
- al 60% del volume esistente da rurale / produttivo / commerciale a residenziale.

Nel caso di demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria:

- incremento del 60% della superficie coperta, se si sposta su una zona compatibile;

Nel caso di demolizioni in zone destinate all'agricoltura, il conseguente recupero in ambiti di urbanizzazione consolidata o diffusa, consegue un diritto edificatorio che potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:

- 60% del volume esistente da rurale o produttivo a residenziale;
- 100% del volume esistente da residenziale a residenziale.

Nel caso di demolizione in zone destinate all'agricoltura, il volume del credito corrisponde:

- 100% del volume esistente da rurale a rurale;

8. Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.
9. In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, l'Amministrazione Comunale può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti.

I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

10. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura dalle zone residenziali a quelle agricole.
11. Affinché il credito sia utilizzabile, il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente.

Art. 12 - Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

CRITERI E MODALITÀ

1. L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I. secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.
2. Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. n.11/2004 e nei disposti strutturali definiti all'articolo 49 del P.A.T.

3. La compensazione urbanistica, la perequazione e il credito edilizio possono essere impiegati congiuntamente e in modo integrato nell'attuazione degli interventi.
4. Nel P.I., l'Amministrazione ha facoltà di stabilire meccanismi incentivanti finalizzati all'adesione alle modalità compensative da parte della proprietà.

Art. 13 - Sportello unico delle attività produttive (SUAP)

1. Il P.I., conformemente a quanto stabilito dal P.A.T., assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive:
 - il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive", ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133";
 - la legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I, che definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6 le relative procedure attuative;
 - la D.G.R. Veneto n. 2045 del 19 novembre 2013 e relativi allegati:
 - A: Linee guida e criteri per l'omogenea redazione della convenzione e indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, di cui agli artt. 5 e 6;
 - B: Bozza di convenzione ai sensi dell'art. 3 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale;
 - C: Bozza di convenzione ai sensi dell'art. 4 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale;
 - D: Scheda 55-2012 da compilare ai sensi dell'art. 6;
2. Sono attuabili mediante I.E.D.:
 - gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme del P.I.;
 - gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 m² di superficie coperta;
 - le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.
3. Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale rispettivamente gli interventi di cui all'art. 3, capo I, L.R. n.55/2012 e s.m.i. e quelli di cui all'art. 4, capo I, L.R. n.55/2012 e s.m.i.
4. Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

Presupposti per intervenire

- a) l'attività deve essere esistente ed essere esercitata nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del P.I.;
- b) deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico;
- c) l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- d) non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio

- a) non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, crinali, visuali panoramiche, ecc.
 - b) gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
 - c) le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo.
L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà;
 - d) divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse;
 - e) deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal P.A.T. e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.
5. Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal P.I., prevedendo, per le aree dismesse:
- a) la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
 - b) il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.
6. La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaurientemente i seguenti aspetti:
- a) attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
 - b) l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

TITOLO III – TUTELE E FRAGILITÀ

TUTELE

Art. 14 - Tutele di natura geologica

Il P.A.T. ha individuato quali invarianti di natura geologica - geomorfologica, la presenza delle vecchie miniere per l'estrazione di minerali, da tempo non più coltivate, quali:

- l'area della Val dei Mercanti che sale fino al passo Manfron;
- il "sentiero geologico-mineralogico" (invariante geologica-paesaggistica);

Il P.I. ne garantisce la conservazione, impedendo gli interventi che possono alterare la percezione delle discontinuità morfologiche quali: la completa riduzione delle scarpate, l'inerbimento delle pareti rocciose fatte salve le opere di sicurezza. Sono comunque ammessi interventi finalizzati alla valorizzazione dei siti mineralogici che, pur comportando modeste alterazioni dello stato dei luoghi, ottengano un miglioramento dell'accessibilità e della visibilità dei siti, in un'ottica di eco-museo.

Tali interventi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale - che ne dovrà affermare il carattere di pubblico interesse e la conformità agli obiettivi di tutela, valorizzazione e fruizione delle testimonianze storico-culturali - e dai soggetti gestori e/o competenti alla tutela degli ambiti interessati.

La fruizione pubblica delle aree è subordinata alla predisposizione di specifici progetti speciali che precisino le modalità di valorizzazione e gli itinerari di accesso in conformità agli obiettivi stabiliti.

Art. 15 - Tutele di natura paesaggistica

Il P.A.T. ha individuato come invarianti di natura paesaggistica i seguenti elementi:

A. elementi areali:

1. ambiti sommitali dei rilievi: monte Raga, monte Castello, monte Naro, monte Sindio, monte Cengio, monte Enna.

B. elementi lineari:

1. strade panoramiche: strada per Enna e passo S. Caterina;
2. percorsi naturalistici;
3. linee di crinale dei rilievi.

C. elementi puntuali:

1. punti panoramici e passi;
2. roccoli.

D. altri elementi non individuati nella tav. 2 del P.A.T.:

1. idrografia;
2. formazioni arboree;
3. alberi rilevanti dal punto di vista paesaggistico.

Trattasi di elementi di elevato valore paesaggistico che, per la loro integrità e specifica attrattiva dal punto di vista panoramico, si ritiene debbano essere conservati nel loro stato originario.

Il P.I. persegue la massima tutela delle invarianti di tipo paesaggistico, garantendo la conservazione degli habitat naturali e la loro corretta manutenzione, nel rispetto dei seguenti indirizzi:

A. elementi areali:

1. ambiti sommitali dei rilievi:

- a) non sono ammesse escavazioni, attività estrattive, modifiche del profilo;
- b) interventi sui volumi esistenti: sono ammessi il recupero e la riqualificazione, con possibile cambio di destinazione d'uso, fatti salvi i vincoli di legge, previa disciplina con scheda puntuale;
- c) l'eventuale recupero e/o ripristino del castello di Pieve individuato sulla sommità del Monte Castello;

- d) tutela del territorio aperto: sono vietati i movimenti di terra non conseguenti alla normale conduzione del fondo e deve essere preservata la sistemazione agraria tradizionale e gli elementi vegetali che delimitano lo spazio aperto;
- e) gli interventi per opere pubbliche ammessi dalla vigente legislazione, dovranno esser accompagnati dalla relazione paesaggistica che ne valuti gli effetti sul paesaggio.

B. elementi di natura lineare:

1. strade panoramiche

Il P.I. individua e classifica, in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed alle quote di livello, un'adeguata fascia di rispetto tale da garantire un orizzonte naturale visibile dalla viabilità di interesse comunale nonché da punti di vista strategici nell'ambito del centro urbano.

2. percorsi – sentieri naturalistici

Il P.I. tutela la panoramicità, i coni visuali, le masiere tradizionali dei percorsi; nell'ambito del Piano Riordino delle proprietà forestali, di cui alla L.R. n. 25 del 27.06.1997, promuove l'avvio ad alto fusto del bosco esistente per una fascia della profondità di m 10 ai lati dei sentieri, a tutela e valorizzazione del sentiero storico e a maggiore contenimento dello sviluppo disordinato di infestanti arbustive.

3. linee di crinale dei rilievi

Il P.I. promuove il valore ambientale dei profili collinari, dello sky-line esistente, delle superfici prative, il contenimento della naturale invasività del bosco.

C. elementi puntuali

1. punti panoramici e passi

Il P.I. individua, in relazione alle caratteristiche paesaggistiche e all'orizzonte panoramico da salvaguardare, un'idonea fascia di protezione dei coni visuali individuati.

4. roccoli

Il P.I. promuove la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei manufatti storici adibiti alla caccia (roccoli), della vegetazione tipica arborea di corredo (carpini) e delle superfici prative limitrofe, preservando l'orografia naturale dei luoghi e, per quanto possibile il contenimento dell'espansione del bosco.

D. altri elementi non individuati nella tav. 2 del P.A.T.

1. idrografia

Il P.I. vieta / limita le tombature di rogge e fossi, salvo che nei tratti posti sotto la viabilità.

I nuovi interventi dovranno rispettare le fasce di rispetto dai torrenti e dai corsi d'acqua consortili ed escludere ogni forma di aggravamento dell'invarianza idraulica, applicando quanto indicato nell'art. 48 delle N.T.A. del P.A.T. che tratta della compatibilità idraulica e dei vari interventi di mitigazione.

5. formazioni arboree:

- a) il P.I., anche tramite la redazione del Piano di Riordino Forestale di cui alla L.R. n. 25 del 27.06.1997, sostiene la possibilità di avviare ad alto fusto le zone boscate contigue ai vari ambiti e componenti ambientali segnalati, per renderne compatibile la reciproca salvaguardia, nonché recuperare – almeno in parte - le aree prative conquistate negli ultimi decenni dall'espansione del bosco (neoformazioni);
- b) per le formazioni arboree (piantate, alberate, siepi, ecc.) presenti sul territorio comunale valgono i seguenti indirizzi:
 - nell'impianto di siepi campestri a contorno di capezzagne, limiti fisici dei campi, rogge e corsi d'acqua, fabbricati rurali, confini, etc. - anche in attuazione anche del P.S.R. 2007 - 2013 - vanno impiegate le specie vegetali indigene e naturalizzate; sarà compito del P.I. fornire un elenco delle specie ammesse.
 - non sono ammesse le capitozzature, salvo che nelle pratiche agrarie e salvo motivi di sicurezza delle persone, dei fabbricati e della circolazione dei veicoli;

- in condizioni urbane, e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi. Va garantita alla base dell'albero una superficie "copritornello" forata, non impermeabile;
- le griglie metalliche e/o le pavimentazioni drenanti, devono sviluppare un diametro minimo 1,50 metri attorno alla pianta.

6. alberi rilevanti dal punto di vista paesaggistico

Si intendono a tal fine le alberature presenti nelle zone urbanizzate, in territorio agricolo esterno alla zona boscata, se esemplari isolati, o lungo la viabilità.

Appartengono a questa categoria tutti gli alberi specificatamente individuati nella tabella che segue, aventi diametro del fusto, misurato a 130 cm da terra, superiore a quello di riferimento indicato:

SPECIE	DIAMETRO > cm
Carpini, Faggio, Roverella, Sorbi,	50
Latifoglie mesofite (ciliegio, olmo, acero, tiglio, specie ornamentali diverse)	60
Castagno e platano	70
Cedri	80

L'abbattimento, la potatura e gli interventi di dendrochirurgia su tali piante, in qualsiasi sito esse si trovino, dovranno essere autorizzati dal Comune.

Le piante tagliate o delle quali se ne sia causata la morte, dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga o concordata con il Comune.

Per gli esemplari vegetali isolati valgono le prescrizioni di difesa di cui al punto precedente: per una corretta integrità dell'esemplare non è permesso porre cartelli, chiodature, fasciature, verniciature o altro che lo deturpi o lo danneggi.

Sono vietati tutti gli interventi che possono portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto.

Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità o, se non richiesto obbligatoriamente, sono comunque subordinati a preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ex L.R. 63/1994.

Al fine della conservazione e ripristino degli elementi di invariante paesaggistica di cui al presente articolo, qualora siano necessarie azioni volte al contenimento dell'avanzamento del bosco, queste potranno essere messe in atto previa autorizzazione rilasciata dalla competente autorità forestale sulla base di quanto previsto dalla vigente normativa in materia forestale.

Art. 16 - Tutele di natura ambientale

A. Aree prative

Il P.A.T. ha identificato nell'ambito delle TUTELE le "Aree prative limitrofe alle contrade e di fondovalle" al fine di garantire - nell'intorno degli agglomerati di contrada - uno spazio di intorno libero dal bosco, e la conservazione delle aree prative di contesto – nel fondovalle.

Le aree prative vanno mantenute e/o ripristinate, favorendone l'uso agricolo; l'eventuale insediamento di strutture rurali dovrà seguire le indicazioni di cui all'art. 35 delle presenti N.T.O.

B. Rete ecologica locale

Il P.A.T. ha identificato all'interno delle invarianti di tipo ambientale le seguenti aree di tutela per la loro valenza ecosistemica (flora e fauna) :

1. l'area nucleo (nodo o core areas) del monte Civillina, caratterizzato da ripide pendici boscate (castagneti, ostrieti) incise da profonde vallecole (aceri-frassineti, carpineti);

7. l'area di connessione naturalistica (con il SIC IT3210040 – “Monti Lessini-Pasubio-Piccole Dolomiti Vicentine”);
8. i corridoi ecologici.

Il P.I. persegue la massima tutela delle invarianti di tipo ambientale, garantendo la conservazione degli habitat naturali e la loro corretta funzionalità ecologica (bio-permeabilità).

Rimangono vietati tutti gli interventi che possono portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto e alla riduzione della loro funzione ecologica, con particolare riferimento alla bio-permeabilità delle aree di tutela.

Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, sono ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità o, se non richiesto obbligatoriamente, sono comunque subordinati a preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ex L.R. 63/1994.

Art. 17 - Tutele di natura culturale e storico-monumentale

Sono invarianti di natura storico monumentale i seguenti elementi (art.43 della L.R. 11/2004):

A. elementi areali:

- l'ambito di Forte Enna;

B. elementi lineari:

- le antiche rogge ed i relativi manufatti per la regimazione delle acque a scopo idroelettrico.
Va sostenuto il recupero del sistema storico delle rogge, con la conservazione delle opere idrauliche originarie (chiuse, prese in pietra, salti d'acqua, muri in pietra), favorendone la riconoscibilità anche all'interno degli ambiti di ristrutturazione urbanistica, ripristinando i tracciati e – per quanto possibile – riaprendo i tratti tombinati e rinaturalizzando le sponde;
- la “strada romana tra Ponte Capre ed Asse”.

C. elementi puntuali individuati nella tav. 01 - "Tavola delle Tutele e Fragilità", o di seguito elencati:

- gli edifici di archeologia industriale (l'opificio Lanerossi in via Rimembranza, l'opificio Lanerossi in via Marconi);
- i complessi edilizi (Quartiere operaio di Pievebelvicino);
- gli edifici di valore testimoniale (l'antico molino e la falegnameria in località Molino di Mondonovo, le varie centrali idroelettriche, singoli edifici all'interno dei centri storici di Torrebelvicino e Pievebelvicino, l'antico casello di presa dell'acqua minerale all'interno della “Fonte Margherita”);
- la chiesetta di san Rocco in val dei Mercanti quale edificio con valore storico – ambientale (art.43 della L.R. 11/2004);
- le chiese e i capitelli (art.43 della L.R. 11/2004);
- il ponte ad arco denominato “Ponte Capre”: ne va garantita la conservazione e il consolidamento, prospettandone l'utilizzo limitato al traffico leggero o ciclopeditone;
- il pilone posto oltre il canale che corre a fianco di via Giarrette, patrimonio di archeologia industriale del territorio, ultimo rimasto di un impianto di trasmissione del moto tramite fune per l'utilizzo della forza motrice dell'acqua proveniente dalla centrale di Rillaro.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal grado di tutela 2 di cui all'art. 68 delle presenti norme. Prevalgono comunque i gradi di intervento stabiliti dal Piano di Recupero del Centro Storico e delle Schede Normative delle zone A2.

È oggetto di tutela anche il *contesto figurativo di “Monte Castello”* a Pievebelvicino, al fine di assicurare la necessaria comprensione dell'insieme paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

In attesa di specifico P.I. che disciplini l'ambito, si rimanda a quanto previsto all'art. 17 delle norme del P.A.T.

Art. 18 - Tutele ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004

Corsi d'acqua

La loro tutela genera una fascia di rispetto pari a 30,00 m dei torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali.

All'interno dei centri abitati e delle aree urbanizzate, tale fascia è ridotta a 5,00 m.

Le fasce di tutela previste dall'art. 41, lett. g) della L.R. 11/2004 sono disciplinate all'art. 59 delle presenti norme, congiuntamente alle fasce di rispetto idraulico.

Aree boschive interessate da incendi

Trattasi delle aree boschive interessate da incendi, di cui all'art. 27 del P.A.T.

Il Piano degli Interventi (P.I.) provvede a completarne e/o integrare la loro individuazione.

Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

FRAGILITÀ

Art. 19 - Compatibilità geologica e fragilità di natura idrogeologica

Il P.I. recepisce la classificazione geologica contenuta nella tav. 3 - Carta delle Fragilità e nelle norme del P.A.T.

Il territorio di Torrebelvicino - in base alle *"Compatibilità geologica ai fini urbanistici"* - è suddiviso in tre zone:

- aree idonee;
- aree idonee a condizione;
- aree non idonee.

La classificazione suddetta risulta fondata sulla valutazione di specifici indici di qualità dei terreni, quali: la composizione litologica, l'acclività dei terreni e le loro caratteristiche geotecniche, il grado di rischio relativo ad esondazioni, frane, fenomeni erosivi.

Il P.I. definisce le seguenti direttive a seconda della compatibilità geologica ai fini edificatori:

- **aree idonee**

Non sono soggette a rischio idrogeologico, idraulico e gravitativo.

Esse sono caratterizzate da stabili substrati di natura prevalentemente ghiaioso-sabbiosa, con discreti-buoni parametri geomeccanici, medio-elevato drenaggio.

In esse non vi è limite all'edificazione; gli interventi sono comunque soggetti alle disposizioni delle normative vigenti;

- **aree idonee a condizione**

Sono aree variamente penalizzate ai fini geologici, idrogeologici e geotecnici; le modificazioni apportate artificialmente alla configurazione e allo stato dei luoghi dovranno essere verificate mediante specifiche indagini geognostiche, secondo vigenti disposizioni di Legge.

Nei pendii, l'esecuzione di movimenti terra finalizzati all'insediamento abitativo o infrastrutturale è consentita sulla base di verifiche atte a dimostrare la stabilità degli scavi, dei riporti, delle aree di fondazione e dei manufatti in progetto.

Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenziali che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali.

Analoghe disposizioni sono estese agli interventi di miglioramento fondiario ed alle operazioni di scavo per finalità agricole.

Nelle aree di fondovalle e di pianura, in vicinanza dei corsi d'acqua, del ciglio di scarpate di escavazione, agli sbocchi delle incisioni vallive, in zone di ristagno idrico e/o di deflusso difficoltoso, gli interventi sono subordinati a specifiche analisi, come previsto dalle vigenti disposizioni di Legge.

Nelle aree colmate per riporto, deve essere adeguatamente valutata la stratigrafia dei terreni e la loro natura;

- **aree non idonee**

Sono aree con elevato dissesto idraulico e gravitativo, nelle quali non sono ammesse nuove edificazioni.

L'eventuale ristrutturazione di fabbricati esistenti e la realizzazione di opere/infrastrutture interagenti con il sottosuolo sono soggette alle disposizioni delle normative vigenti.

Sono invece consentite infrastrutture destinate alla salvaguardia del patrimonio boschivo e ambientale, supportate da indagini geognostiche dettagliate atte a verificare la stabilità degli scavi o delle zone di riporto dei materiali di scavo.

Nel territorio comunale di Torrebelvicino risultano "Aree soggette a dissesti idrogeologici":

- **le aree di frana** (nel versante collinare nord: limitrofe alle contrade/località Puglia, Coffré e Soglio, Colombari-Enna, Prà Cabrolo, Asse, strada per Enna - Contrada Rizzo, Casalena; a sud della località Lisegno; nel versante collinare sud: limitrofe alle contrade/località Barbinotti, Colombari-Torre, Asse, Manfron, Pinerolo e Pelena);
- **le aree soggette ad erosione** (ad ovest della contrada Colombari-Torre, in prossimità della contrada Costalunga, in destra idrografica del torrente Leogra tra Ponte Capre e Scaviozza, tra Scaviozza e Ligonto ed in sinistra idrografica nel versante interessato dalla strada per Enna – Contrada Rizzo);
- **le aree interessate da caduta massi** (versante settentrionale del monte Castello; versante settentrionale del monte Naro, area a nord della contrada Collareda);
- **le aree esondabili** (sono le aree per cui il Piano di protezione civile ha individuato la presenza di rischio idraulico.) Più precisamente, per la vicinanza all'alveo del torrente Leogra in prossimità dell'intersezione con la roggia Schio-Marano (Piano Consorzio di Bonifica), le aree in prossimità del P.I.P. "Ligonto", Scapini, Tezze Asse, Asse, Sagno, Rillaro, nonché il tratto di attraversamento dell'abitato di Pievebelvicino del torrente Livergon.

In particolare, per quanto riguarda:

- le aree di frana: sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione morfologica, idrogeologica, gravitativa e idraulico-forestale;
- le aree soggette ad erosione: sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione morfologica, idrogeologica, di regimazione idraulico-forestale e di consolidamento;
- le aree soggette a caduta massi: sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione morfologica, regimazione idraulico-forestale e stabilizzazione con opere idonee (paramassi, reti, valli, etc.);
- le aree esondabili (a rischio idraulico): sono consentite infrastrutture ed opere destinate alla regimazione del corso d'acqua.

Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc., sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

REVISIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO GEOLOGICO E DELLA TAV. 3 – FRAGILITÀ del PAT

A seguito pubblicazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato con del. n.3 del 09.11.2012 dall'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione, corredato da Norme di Attuazione che costituiscono misure di salvaguardia, si è avuto riscontro dell'inserimento di "Zone di Attenzione" che riguardano ... *porzioni del territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è stata ancora associata alcuna classe di pericolosità*

Al fine di escludere errate valutazioni da parte dell'Autorità di Bacino, tali da vincolare immotivatamente porzioni del territorio, è stata valutata l'opportunità di riverificare con il maggior dettaglio possibile – nell'ambito della presente Variante n. 1 del P.I. - le situazioni di dissesto potenziale incluse nelle Zone di Attenzione del P.A.I., attraverso la verifica puntuale e l'acquisizione di nuove ed aggiornate conoscenze estese a tutto il territorio comunale, relativamente alle tematiche di interesse (dissesti geologici, idrogeologici ed idraulici) derivate dagli strumenti di pianificazione utilizzati dal P.A.I. come origine dei dati.

TITOLO IV – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 20 – Parametri urbanistici

Per quanto concerne le definizioni di:

- indici urbanistici: si rimanda all'art. 55 del Regolamento Edilizio;
- distanze tra fabbricati, confini e strade: si rimanda rispettivamente agli artt. 58, 59 e 60 del R.E.

Per quanto concerne i parametri limite si rimanda agli articoli specifici, riguardanti le z.t.o., all'interno delle presenti norme.

Art. 21 – Parametri edilizi

Per quanto concerne le definizioni di:

- volume ed altezza del fabbricato: si rimanda all'art. 57 del R.E.;
- costruzioni interrato: si rimanda all'art. 68 del R.E.;
- opere pertinenziali: non sono considerate costruzioni - ai fini urbanistici - le strutture per ricovero di animali, le legnaie, le casette in legno (ricovero attrezzi) come normate dagli artt. 24 e 40 delle presenti norme.

Per quanto concerne i parametri limite si rimanda agli articoli specifici, riguardanti le z.t.o., all'interno delle presenti norme.

TITOLO V - DIMENSIONAMENTO ED AREE PER SERVIZI

Art. 22 - Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico e parcheggi privati

A. La dotazione minima delle aree a standards

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della L.R. 11/2004, per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), la dotazione delle aree a standards urbanistici pubblici o di uso pubblico atte a garantire il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni è la seguente:

1. Funzione: RESIDENZIALE (1 abitante teorico equivale a 180 m ³ ai sensi dell'art. 30 delle NTA del PA T)							
a) Istruzione		b) Attrezzature di interesse comune		c) Attrezzature a parco, gioco e sport		d) Parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0,0	5,0 m ² /ab	0,0	5,0 m ² /ab	4,0 m ² /ab	8,0 m ² /ab	8,0 m ² /ab	0,0
Nel caso in cui le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale superano i tre ettari o i 50.000 m ³ , devono essere reperate dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m ² ogni abitante teorico insediabile Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal P.I. per specifiche zone.							

2. Funzione: PRODUTTIVA – ARTIGIANALE - INDUSTRIALE			
Parcheggi		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.) *	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
10m ² /100m ² di s.f.	0,0	Solo come integrazione della dotazione di parcheggi primari	10m ² /100m ² di s.l.p. con un minimo di 10m ² /100m ² di s.f. (solo in caso di P.U.A. e se espressamente previsto dal P.I.)
* di norma almeno il 50% deve essere destinato a verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport e simili. Per superfici inferiori a 1000 m ² può essere destinato interamente a parcheggio: in tal caso il parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano. Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal P.I. per specifiche zone.			

3. Funzione: COMMERCIALE - COMPRESI PUBBLICI ESERCIZI ED ARTIGIANATO DI SERVIZIO *				
Tipologia	Parcheggi		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	Secondari
Esercizi di vicinato	100m ² /100m ² di s.l.p.		0,0	Fino alla concorrenza di 1,0 m ² per m ² di superficie lorda di pavimento
Artigianato di servizio	100m ² /100m ² di s.l.p.		0,0	
Medie strutture di vendita settore alimentare	L.R. 50/2012 – art. 5 Reg.to 1/2013		0,0	
Medie strutture di vendita settore non alimentare	L.R. 50/2012 – art. 5 Reg.to 1/2013		0,0	
* l'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi alberati. Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal P.I. per specifiche zone.				

4. Funzione: TERZIARIO – DIREZIONALE – TURISTICO - RICETTIVO *				
Tipologia	Parcheggi		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	Secondari
Direzionale	5m ² /10m ² di s.l.p.	5m ² /10m ² di s.l.p.	0,0	5m ² /10m ² di s.l.p. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondari)
Turistico-ricettivo	5m ² /100m ³	5m ² /100m ³	0,0	5m ² /100m ³
Turistico-ricettivo all'aperto	5m ² /100m ² di s.f.	5m ² /100m ² di s.f.	0,0	5m ² /100m ² di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondari)
Altre tipologie	5m ² /100m ² di s.f.	5m ² /100m ² di s.f.	0,0	5m ² /100m ² di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondari)
* compresi teatri, cinematografi e simili. Nel caso in cui le dimensioni di P.U.A. con destinazione turistico-ricettiva e direzionale superano i tre ettari o i 50.000 m³, devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² ogni abitante teorico insediabile. Per l'attività di agriturismo dovrà essere garantita la seguente dotazione di parcheggi: a) con attività di ristorazione: 15m²/10m² di superficie di pavimento; b) con camere: 1 posto-auto per camera; c) con attività di ristorazione e camere: si applica il parametro più restrittivo tra quelli previsti ai precedenti punti a) e b), con un minimo di un posto auto per camera. Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal P.I. per specifiche zone.				

B. Le modalità di conferimento delle aree a standards

1. Spazi pubblici o di uso pubblico nei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento, relativo alle varie destinazioni d'uso suddette è prescritto il reperimento del fabbisogno per standard pubblici secondo le quantità espresse nelle tabelle sopra riportate.

Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del P.U.A. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo strade, sentieri o corsi d'acqua, possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali percorsi attrezzati. Dette aree devono essere adeguatamente arborate secondo un progetto specifico da concordare con il Comune.

Gli standard primari relativi a verde e parcheggio sono da intendersi definiti in quantità minima nei termini di legge sovraordinata. In fase di pianificazione attuativa dovrà essere soddisfatto il conseguimento del livello minimo definito dalla L.R. n.11/2004 pari a 30 m²/ab.

La monetizzazione è ammessa per la sola quota di standard secondario: nel caso di z.t.o. con prescrizioni puntuali e/o particolari queste sono prevalenti rispetto alla norma generale e la monetizzazione, di prassi, non è consentita, fatte salve condizioni particolari che dovranno essere motivate e regolate da convenzione.

Nei casi in cui il P.U.A. o gli strumenti urbanistici attuativi vigenti contengano quantificazioni diverse rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, queste devono essere considerate prevalenti fino alla decadenza dello strumento attuativo o a una sua variante. Una volta decaduti i termini si applicano le presenti norme.

2. Spazi pubblici o di uso pubblico negli interventi edilizi diretti (I.E.D.)

- a) residenza: le superfici a standard primario (parcheggi) sono dovute nella misura prevista al precedente punto A.

Il dimensionamento è calcolato sulla capacità edificatoria dell'intervento (volume in ampliamento o nuovo volume edilizio).

- b) altre funzioni: dovranno essere corrisposti almeno gli standard primari a parcheggio.

La monetizzazione degli standard primari (parcheggi) è ammessa previa dimostrazione che la dotazione di aree di sosta - esistenti o programmate - nel raggio di 200 m dall'accesso principale all'attività, e funzionalmente collegate all'area oggetto di intervento, è adeguata a soddisfare la domanda esistente e prevista.

Le superfici destinate a servizi così reperite, concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati (a condizione che non siano indicate nelle tavole del P.I. come dotazione di piano, nel qual caso trova applicazione la disciplina della corrispondente zona F), del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.

Tali aree potranno essere cedute all'Amministrazione Comunale o assoggettate al vincolo di uso pubblico prima della conclusione del procedimento edificatorio; tale vincolo si estingue contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

Il costo di realizzazione di tali opere e l'eventuale cessione della relativa area è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti.

La monetizzazione degli standards primari potrà essere concessa qualora non potessero essere reperiti lungo le strade aperte al transito o, a giudizio dell'Amministrazione Comunale su conforme parere della commissione edilizia integrata, valutate le caratteristiche del sito, non se ne ritenesse opportuna la realizzazione o non si raggiungessero almeno 15,0 m².

C. Parcheggi privati e pertinenziali

Nelle nuove costruzioni, devono essere previsti all'interno del volume edilizio o all'esterno sull'area di pertinenza, spazi per parcheggio di autoveicoli nella seguente misura:

Funzione	Dotazione	Note
Residenza	1 m ² / 10 m ³ di costruzione	Nelle costruzioni residenziali deve essere garantito almeno un posto auto per alloggio con superficie netta destinata alla sosta non inferiore a 15 m ² .
Produttiva	5 m ² / 30 m ² s.l.p.	
Altre funzioni	1 m ² / 10 m ³ di costruzione	

Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comporti aumento delle unità immobiliari, ed in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante, ovvero che comporta variazione degli standards urbanistici.

I parcheggi qualora non siano interrati o compresi nell'edificio, è preferibile che siano realizzati all'esterno, lungo il fronte strada e con accesso diretto dalla medesima strada.

Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade, neppure nel caso di strade private.

Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle medesime e non possono essere ceduti separatamente.

In corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato di almeno m 5,00 in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso.

TITOLO VI – ZONIZZAZIONE

Art. 23 - Suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee

Il territorio comunale, secondo la disciplina adottata dal P.I., è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (z.t.o.):

Tessuti storici e prevalentemente residenziali:

- | | |
|--|---|
| - zone A1 | Centri Storici Principali |
| - zone A2 | Centri Storici Minori |
| - zone B-2.8, B-2.5, B-2.2, B-2.0, B-1.8 | Residenziali di completamento / alta densità |
| - zone B-1.5, B-1.2, B-1.1 | Residenziali di completamento / media densità |
| - zone B-1.0 | Residenziali di completamento / bassa densità |
| - zone B-0 | Residenziali di completamento in ambiti diffusi |
| - zone C | Residenziali di espansione |

Tessuti produttivi, commerciali, direzionali:

- | | |
|-------------|--|
| - zone D1.1 | Artigianali ed industriali di completamento (H=10,50m) |
| - zone D1.2 | Artigianali ed industriali di completamento (H=8,50m) |
| - zone D1.3 | Artigianali ed industriali di ristrutturazione |
| - zone D2 | Commerciali, direzionali ricettive ed artigianato di servizio di completamento |

Territorio agricolo:

- zone agricole
- zone a margine dei corsi d'acqua

Aree per servizi ed attrezzature:

- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| - zone F1 | Istruzione |
| - zone F2 | Attrezzature di interesse comune |
| - zone F3 | Attrezzature a parco, gioco e sport |
| - zone F4 | Parcheggi |
| - zone F | per altri servizi (cimiteri) |

TESSUTI STORICI E PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 24 - Norme comuni ai tessuti residenziali

All'interno delle zone residenziali, fatte salve diverse indicazioni specifiche, oltre alla residenza è consentito l'insediamento di attività complementari quali:

- pubblici esercizi;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita fino a 1500 m²; si richiama la L.R. n. 50 del 28/12/2012;
- uffici professionali e commerciali;
- strutture direzionali;
- attrezzature per lo svago ed il divertimento;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di cura, case di riposo);
- autorimesse pubbliche e private.

Le agenzie d'affari sono equiparate all'attività commerciale, cui si conformano per limiti di superficie e dotazione di parcheggi.

Sono altresì ammesse attività riferibili all'artigianato di servizio, alle seguenti condizioni:

- a) il volume utile occupato dall'attività non superi i 1.000 m³ e la superficie utile di calpestio non superi i 250 m², compresa l'eventuale superficie commerciale, con un rapporto di copertura fondiario non superiore al 50%;

- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo - edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- c) le attività svolte non devono essere fonte di emissioni inquinanti o comunque nocive ai residenti.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività di riparazione e/o produzione di beni o servizi riferibili alla residenza, purché le emissioni nocive (compresi i livelli di rumorosità) non risultino significativamente diverse da quelle ammesse per le zone residenziali quali, a titolo di esempio: parrucchiere, sartoria, lavasecco, pasticceria, fornaio, oggettistica, idraulico, elettricista, elettrauto, calzolaio, riparazione cicli, restauratore, tappezziere.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso secondarie nel limite di 400 m² di superficie utile di calpestio per ciascuna attività, a condizione che risultino compatibili con il carattere residenziale della zona. Sono in ogni caso esclusi: stalle, scuderie, allevamenti, macelli, ed ogni altra attività definita insalubre di prima classe ai sensi del R.D. 1265/1934 (T.U.LL.SS.) e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi di nuova edificazione, con esclusione dell'ampliamento di edifici esistenti, dovranno prevedere l'attuazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 75% della potenzialità edificatoria di ciascun lotto.

Nel caso di fabbricati esistenti composti da più unità abitative carenti di autorimesse, il progetto deve essere unitario.

All'interno delle singole z.t.o. (escluse le zone A1, A2 ed esclusi gli edifici soggetti a tutela di natura culturale e storico-monumentale, di cui all'art. 17 delle presenti norme):

- a) gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi, e che non rivestono valore storico o ambientale, salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di intervento edilizio - compresa la demolizione con ricostruzione - anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze;
- b) per ogni unità abitativa (alloggio) esistente alla data del 15 settembre 2011 (entrata in vigore del P.A.T.), è consentito, per una sola volta, l'ampliamento fino ad un massimo di 80 m³, purché non ne abbia già usufruito in precedenza, in deroga agli indici di zona, di copertura, di altezza e al grado di protezione (con esclusione dei fabbricati assoggettati ad intervento fino al restauro e risanamento conservativo), per l'adeguamento igienico o funzionale e/o di impianti, per la costruzione di autorimesse, a condizione che il volume aggiunto sia conforme ai caratteri architettonici previsti dalle norme per la zona di riferimento.

Sono fatte salve le norme di zona relative alle distanze da strade, fabbricati e confini. Tali norme potranno essere derogate (nei limiti di legge), previa autorizzazione del confinante o dell'autorità competente, debitamente regolata con atto pubblico.

In ogni tessuto urbanistico (A, B, C) - per la conservazione degli usi tradizionali - è ammessa la costruzione, per ogni unità abitativa, di un annesso di limitate dimensioni (massimo 6,00 m², di sagoma rettangolare, e 2,40 m di altezza massima), da adibire a legnaia o a deposito attrezzi; dovrà rispettare le distanze dai confini (minimo 1,50 m), dai fabbricati (3,00 m o in aderenza) e conformarsi ai caratteri tipologici indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 25 - Z.t.o. di tipo A1 - Centri Storici Principali

Corrispondono ai Centri Storici di Torrebelvicino e di Pievebelvicino, per i quali si rinvia al Piano di Recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 in data 20.02.2003, anche per la definizione dei tipi di intervento ammessi.

Attuazione:

Nelle tavole di P. di R. sono indicati i gradi di protezione degli edifici esistenti, ai quali corrispondono gli interventi ammessi; nelle tavole grafiche di P.I. gli edifici senza numero si intendono appartenere al grado di tutela 5 di cui all'art. 68 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi diretti sugli edifici sono sempre possibili purché avvengano nel rispetto delle volumetrie esistenti e delle prescrizioni relative ai diversi gradi di intervento stabilite dal P. di R. e dal P.I. per gli edifici.

Gli ampliamenti previsti dal succitato P. di R. dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile (art. 873 e segg.)

Ad integrazione dei punti precedenti si applica quanto di seguito riportato:

Z.t.o.	Prescrizioni particolari, indicazioni, modalità
A1-02/008 (zona ex Opificio Lanerossi di Pievebelvicino)	- Le destinazioni d'uso ammesse sono: • residenziale; • commerciale e direzionale; • ricettivo e ricreativo; • artigianato, comunque non molesto. - Le attività produttive eventualmente insediate, sono soggette al trasferimento se non rientrano nelle suddette destinazioni d'uso. - Gli interventi edilizi devono adeguarsi alle modalità sotto precisate; l'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia Integrata può autorizzare eventuali deroghe per comprovati motivi: • Trattamento delle superfici esterne; Nel caso di sostituzione di intonaci deteriorati o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale; intonaci diversi (lisciatura di calce), potranno essere utilizzati nel restauro di edifici di particolare valore storico ed artistico, sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie. Non sono ammessi rivestimenti plastici o graffiati. Le componenti cromatiche dell'edificio, dovranno uniformarsi alla tradizione del luogo ed eventualmente ad edifici antichi analoghi. Sono permesse parti in ferro verniciato, vetro e vetrocemento in misura non superiore al 40% della superficie complessiva. • Serramenti ed infissi; Gli infissi dovranno essere semplici e di tipo tradizionale. • Aperture; In caso di nuove aperture o modifica di quelle esistenti, è ammessa una varietà tipologica che può eventualmente uniformarsi a quelle tipiche del luogo. • Coperture; Nei fabbricati che fanno parte del tessuto edilizio storico con caratteri di "archeologia industriale" vanno conservate le coperture esistenti aventi il tetto a falde inclinate; in tal caso devono essere impiegate tegole a canale in laterizio (coppi), o tegole marsigliesi, con esclusione di tegole in cemento, eternit, ondolux, lamiere, ecc.... Gli edifici che sono stati oggetto di ristrutturazione globale o di nuova edificazione ad uso parcheggio, è consentita la realizzazione di coperture piane se finalizzate al transito delle persone e dei veicoli. Le grondaie devono essere in lamiera preverniciata o in rame a sezione circolare del tipo e delle dimensioni di quelle originali. I comignoli devono essere del tipo di quelli preesistenti o di tipo tradizionale. E' ammessa l'apertura di lucernari tipo velux, in una percentuale non superiore a 1/10 dell'insieme delle superfici di calpestio dei vani sottostanti. • Balconi o ballatoi; Sono ammessi balconi o ballatoi a sbalzo di idonea sporgenza, esclusivamente nella parte interna dell'edificio ad U con carattere di "archeologia industriale" o nei nuovi edifici. • Recinzioni e muri di cinta. Le recinzioni lungo la strada pubblica dovranno essere con muri in pietre locali ed eventualmente mattoni o con muretti entro pilastri a sostegno di inferriate. L'altezza di tali muri non potrà essere superiore a m 1,50; sono ammesse aperture particolari quali archi o altre aperture riferibili a tipologie locali. Le recinzioni da eseguirsi lungo i tracciati delle partizioni catastali e delle partizioni tra aree verdi e parcheggio, possono essere eseguite in muratura (calcestruzzo, mattoni, sassi, ecc.), con o senza soprastante rete metallica, grigliati o simili aventi un'altezza non superiore a m 1,50.

Art. 26 - Z.t.o. di tipo A2 - Centri Storici Minori

È l'ambito delle molteplici contrade esistenti a corollario dei centri maggiori, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Corrispondono ai nuclei storici minori, inclusi o coincidenti all'ambito di contrada, interessati da immobili di valore storico architettonico che rispecchiano la tipicità dell'edificato delle zone rurali; proprio in quanto rivestono carattere storico, artistico e particolare pregio ambientale, le contrade - caratterizzate da preesistenze insediative di origine remota - sono censite nell'Atlante dei Centri Storici di cui all'art. 3 L.R. 31.5.1980, n. 80: Ballini, Cavion, Collareda, Cortivo, Enna (Fusinato, Sberze, Maso, Soglio, Corè), Garbini, Lago, Manfron di Sopra, Manfron di Sotto, Maule, Mondonovo, Pianura di Sopra, Pianura di Sotto, Riolo, Riolo di Sopra, Rizzo.

Per le diffuse condizioni di degrado e nel quadro di un'azione che ne favorisca la salvaguardia e il riuso, si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso a tutela delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima tra queste la residenza della popolazione originaria.

Destinazioni d'uso:

All'interno dei borghi rurali – oltre alla funzione residenziale, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso, previo adeguamento delle superfici a parcheggio:

- uffici pubblici e privati, ambulatori medici e veterinari;
- attrezzature turistico- ricettive (pubblici esercizi, ristorazione, locande e simili);
- esercizi commerciali di vicinato.

Possono essere ammesse attività artigianali di servizio e connesse al settore agricolo (lavorazione del legno e dei prodotti dell'agricoltura, riparazione mezzi meccanici agricoli e simili) alle seguenti condizioni:

- il volume occupato dall'attività non deve superare i 1000 m³ e la superficie utile di calpestio i 250 m², con un rapporto di copertura fondiario non superiore al 50%;
- le caratteristiche tipologiche e costruttive - edilizie non devono contrastare con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione.

È ammesso il mantenimento delle strutture agricole esistenti, compatibilmente con il rispetto della disciplina igienico-sanitaria.

Attuazione:

In assenza di strumento urbanistico attuativo e fatta salva la diversa disciplina puntuale, sono sempre consentiti gli interventi fino al restauro.

Previo Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche, possono essere previsti interventi di trasposizione / ricomposizione di volumi esistenti legittimi, con grado di tutela 5a, 5b, 5c di cui all'art. 68 delle presenti norme, e/o completamento edilizio nel rispetto della disciplina puntuale.

Il Piano di Recupero potrà prevedere gli ampliamenti necessari per adeguare gli edifici stabilmente abitati alla disciplina igienico-sanitaria vigente, fino ad un massimo di m³ 80, a condizione che tali interventi non contrastino con il valore di bene ambientale dell'edificio.

Gli ampliamenti ammessi dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile (art. 873 e segg.)

È ammesso il mantenimento e l'allineamento ad eventuali maggiori altezze che non siano frutto di alterazione di volumetrie preesistenti.

Disciplina degli interventi:

Schedatura (elaborato "d0902B")

Il P.I. ha eseguito una puntuale ricognizione sulla permanenza degli edifici censiti nel Catasto Austro-Italiano del 1844. Essi costituiscono testimonianza dell'originario sistema insediativo, ed il P.I. assume come principio ispiratore quello della loro conservazione, tarata nella gradualità degli interventi indicati in ciascuna scheda. Sono stati schedati:

- gli edifici che hanno conservato riconoscibile l'impianto originario;
- gli edifici per i quali, sebbene modificati, sono ipotizzabili interventi finalizzati al ripristino dei caratteri originari;
- gli edifici completamente modificati per i quali, dato il contesto storico ove sono inseriti, si rendono opportuni interventi volti a ricondurre il manufatto alle forme dell'edilizia tradizionale locale;
- i volumi pertinenziali, anche non presenti nell'impianto catastale originario, che per la loro connessione funzionale agli edifici principali storici ne richiedono il contestuale recupero;
- i sedimi degli edifici demoliti o crollati a seguito del loro abbandono, censiti nel succitato Catasto Austro-Italiano e/o nel Catasto Terreni di impianto (anno 1932), di cui sono ancora visibili: tracce della posizione, sagoma planimetrica, parti di muratura.

Le indicazioni riportate in tal senso nella schedatura, non esauriscono la possibilità di ripristino di eventuali altri edifici; la proprietà interessata dovrà disporre di idonea documentazione in grado di accertarne la preesistente consistenza, ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. a), L. 98/2013.

Le indicazioni contenute nell'apposita schedatura di rilievo, effettuata in concomitanza con la redazione del P.A.T., e a disposizione della struttura tecnica comunale, sono state così interpretate:

- **SCHEDA EDIFICIO / UNITÀ:** indica il numero edificio / unità attribuito nella scheda al fabbricato evidenziato;
DESTINAZIONI D'USO ATTUALI: indica la destinazione d'uso in atto.
Le destinazioni d'uso ammesse, salvo diversa specifica indicazione, sono quelle proprie della zona, purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.
- **IMPIANTO ORIGINARIO (catasti storici):** segnala l'eventuale permanenza del manufatto, verificata sul Catasto Austro-Italiano e Catasto d'Impianto; costituisce un primo indicatore di approfondimento per la progettazione;
- **QUALITÀ ARCHITETTONICA / AMBIENTALE:** è il giudizio sintetico riferito complessivamente all'edificio e costituisce indirizzo interpretativo della disciplina coerentemente con la definizione del grado di tutela normata all'art. 68 NTO:
 - Elevata: gli interventi ammessi sono volti a tutelare l'edificio originario nella sua globalità e in ogni singola componente nell'ottica del restauro;
 - Buona: gli interventi ammessi sono volti alla valorizzazione degli elementi originari nell'ottica della conservazione;
 - Modesta: gli interventi ammessi possono portare alla trasformazione dell'edificio, salvaguardandone la tipologia originaria che dovrà rimanere riconoscibile, ma potendo proporre integrazioni riconducibili alle forme architettoniche della tradizione locale specificatamente documentate;
 - Scarsa: gli interventi sono rivolti alla riqualificazione del manufatto con l'obiettivo di meglio integrarlo con il contesto insediativo;
 - In contrasto: sono costruzioni di cui si prevede la demolizione;
- **STATO DI CONSERVAZIONE:** è un giudizio sulle condizioni fisiche generali del manufatto con il seguente significato:
 - Buono: non sono necessari interventi diversi dalla manutenzione ordinaria;
 - Discreto: si ritengono necessari interventi di manutenzione straordinaria;
 - Scadente: si rendono necessari interventi di risanamento conservativo senza operare sulla struttura portante del fabbricato, ma possono richiedersi interventi di

ristrutturazione parziale (ristrutturazione interna comprendente anche limitati interventi di consolidamento);

- Pessimo: se il fabbricato si trova in precarie condizioni statiche tali da richiedere interventi di recupero di costo rapportabile a quello della nuova edificazione;
- Crollato: si intendono le tracce murarie o di sedime di preesistenti edifici.

Le indicazioni contenute nell'apposita schedatura (Schede Normative "**d0902B**") riportano il codice dell'unità edilizia ed i gradi di tutela che, in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali per gli edifici che presentano ancora i caratteri tipici della tradizione locale, a prescindere dalla specifica qualità architettonica, definiscono le modalità d'intervento volte alla tutela e valorizzazione dei beni individuati.

Per la loro definizione si rinvia al TITOLO VIII - "DISCIPLINA DEI BENI AMBIENTALI E CULTURALI", art. 68.

Passaggio dal grado 4 al grado 5:

Limitatamente agli edifici o parti di edifici ai quali è attribuito il grado di tutela 4 è ammessa l'applicazione del grado 5a sulla base di un rilievo critico, corredato di idonea documentazione fotografica, storica ed analitica, motivata e sottoscritta da un professionista abilitato che evidenzi elementi tali da far ritenere non giustificato il grado assegnato.

Su tale documento dovrà essere espresso un parere motivato favorevole della Commissione Edilizia Comunale Ambientale / Integrata.

Qualora dall'esame della documentazione progettuale e/o a seguito di accertamenti tecnici o sopralluoghi si riscontrino elementi meritevoli di maggiore tutela è facoltà della Commissione prescrivere modalità d'intervento meno invasive o l'applicazione di un maggior grado di tutela.

Interventi ammessi:

Per i volumi confermati sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

In ogni caso le superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi) frutto di sedimentazione nel tempo, vanno rimossi per ripristinare l'originario aspetto dell'edificio.

Nel caso si tratti di volumi legittimi ricadenti nell'area pertinenziale del fabbricato oggetto di intervento, può esserne consentito il recupero con destinazione d'uso accessoria alla residenza e nel rispetto della tipologia tradizionale locale o, in alternativa, costituire credito edilizio.

Rapporto tra interventi disciplinati dalla scheda e parametri di zona:

Gli eventuali incrementi volumetrici possibili in base alla disciplina di zona (comprensivi degli ampliamenti ammessi dalla scheda) possono applicarsi ai soli fabbricati di qualità architettonica/ambientale modesta o scarsa, per i quali siano consentiti gli interventi di "ristrutturazione edilizia totale o di sostituzione edilizia" e a condizione che la progettazione porti ad un manufatto meglio riconducibile alla tipologia tradizionale del luogo.

Altezze dei locali:

Negli edifici oggetto di intervento codificato l'altezza media dei locali da ricavare nel sottotetto e nei piani per uso abitativo è quella prevista dal Regolamento Edilizio Comunale (artt. 63 e 81). In caso di cambio di destinazione d'uso dei locali già abitati, è consentito il mantenimento delle altezze interne preesistenti.

Qualora il cambio di destinazione d'uso interessasse una parte non abitabile di fabbricato (annesso agricolo, deposito, magazzino) l'altezza interna va preferibilmente ricondotta a quella della porzione abitabile adiacente per evitare sostanziali alterazioni tipologiche.

Aree scoperte pertinenziali

Il recupero e la riqualificazione dei fabbricati oggetto di tutela deve comportare il contestuale risanamento delle aree strettamente pertinenziali con l'impiego di materiali e tecniche coerenti con l'impianto originario: è vietato l'impiego di materiali a gettata continua (asfalto, cemento).

Art. 27 - Z.t.o. di tipo B - Residenziali di completamento ad alta densità

Sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate.

Attuazione:

All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti, previa eventuale stipula di convenzione di cui all'art. 9 e/o versamento del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 10 delle presenti norme.

Parametri urbanistici:

Il P.I. individua le seguenti zone con relativi indici massimi:

Z.t.o.	Indice fondiario (I.F.)	Altezza delle fronti	N° dei piani abitabili o agibili	Rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.)
	m³/m²	m	n.	%
B-2.8	2,80	9,50	3	35
B-2.5	2,50	9,50	3	35
B-2.2	2,20	9,50	3	35
B-2.0	2,00	9,50	3	35
B-1.8	1,80	9,50	3	35

Distanze:

Distacco dai confini: minimo 5,00 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.

Distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, oppure in aderenza;

Distanza delle strade: 10,00 m da strade provinciali e dalle strade comunali di via G. Galilei - G. Breganze - Roma - A. Rossi - XXIX Aprile (tratto ex S.P. n. 46);
7,50 m dalle altre strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m;
5,00 m dalle altre strade di larghezza inferiore a 7 m.
È facoltà dell'Amministrazione Comunale, indicare distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Standards urbanistici:

Vedi art. 22 delle presenti norme.

Prescrizioni:

Ad integrazione dei punti precedenti si applica quanto di seguito riportato:

Z.t.o.	Prescrizioni particolari
B-2.8/241	- Per l'edificio denominato "Villa Rossi" a Pievebelvicino è ammessa la sostituzione edilizia: si prescrive il rispetto della sagoma esistente, nonché il mantenimento integrale dei caratteri architettonici dei prospetti (partitura delle aperture, coronamenti, cornici, ...).

Art. 28 - Z.t.o. di tipo B - Residenziali di completamento a media densità

Sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate.

Attuazione:

All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti, previa eventuale stipula di convenzione di cui all'art. 9 e/o versamento del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 10 delle presenti norme.

Parametri urbanistici:

Il P.I. individua le seguenti zone con relativi indici massimi:

Z.t.o.	Indice fondiario (I.F.)	Altezza delle fronti	N° dei piani abitabili o agibili (oltre eventuale sottotetto mansardato)	Rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.)
	m ³ /m ²	m	n.	%
B-1.5	1,50	8,00	2	30
B-1.2	1,20	8,00	2	30
B-1.1	1,10	8,00	2	30

Distanze:

Distacco dai confini: minimo 5,00 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.

Distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, oppure in aderenza;

Distanza delle strade: 10,00 m da strade provinciali e dalle strade comunali di via G. Galilei - G. Breganze - Roma - A. Rossi - XXIX Aprile (tratto ex S.P. n. 46); 7,50 m dalle altre strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m; 5,00 m dalle altre strade di larghezza inferiore a 7 m.
È facoltà dell'Amministrazione Comunale, indicare distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Standards urbanistici:

Vedi art. 22 delle presenti norme.

Art. 29 - Z.t.o. di tipo B - Residenziali di completamento a bassa densità

Sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate.

Attuazione:

All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti, previa eventuale stipula di convenzione di cui all'art. 9 e/o versamento del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 10 delle presenti norme.

Parametri urbanistici:

Il P.I. individua le seguenti zone con relativi indici massimi:

Z.t.o.	Indice fondiario (I.F.)	Altezza delle fronti	N° dei piani abitabili o agibili	Rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.)
	m ³ /m ²	m	n.	%
B-1.0	1,00	6,50	2	30

Distanze:

- Distacco dai confini: minimo 5,00 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- Distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, oppure in aderenza;
- Distanza delle strade: 10,00 m da strade provinciali e dalle strade comunali di via G. Galilei - G. Breganze - Roma - A. Rossi - XXIX Aprile (tratto ex S.P. n. 46); 7,50 m dalle altre strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m; 5,00 m dalle altre strade di larghezza inferiore a 7 m.
È facoltà dell'Amministrazione Comunale, indicare distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Standards urbanistici:

Vedi art. 22 delle presenti norme.

Art. 30 - Z.t.o. di tipo B - Residenziali di completamento in ambiti diffusi, interne o esterne ai borghi rurali

Sono costituite da aree parzialmente edificate, sviluppate lungo il reticolo stradale o attorno ai nuclei delle contrade e/o integrate nel perimetro dei borghi rurali.

Gli aggregati rurali (contrade) individuati nel territorio comunale sono: Ballini-Scorzati, Barbinotti-Colombari Torre, Campi, Cappelletto, Casalena, Casarotti Torre, Casetta, Cavion, Coffré, Collareda, Colombara, Comperle, Coré, Cortivo, Costalunga, Croghe di Sopra, Croghe di Sotto, Enna, Feltrin, Garbini, Laghetto, Lago, Ligonto, Manfron di Sopra, Manfron di Sotto, Maso Enna, Maule, Molino di Mondonovo, Mondonovo, Nasieron, Pelena, Pianura di Sopra, Pianura di Sotto, Pinerolo, Puglia di Sopra, Puglia di Sotto, Riolo, Rizza, Rizzo, Scapini, Scaviozza, Soglio, Stella, Stoffele, Toffanini, Trentini, Tringole, Val Casarotti, Val dei Mercanti, Vienne, Zanchi.

Destinazioni d'uso:

All'interno dei borghi rurali – oltre alla funzione residenziale, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso, previo adeguamento delle superfici a parcheggio:

- uffici pubblici e privati, ambulatori medici e veterinari;
- attrezzature turistico- ricettive (pubblici esercizi, ristorazione, locande e simili);
- esercizi commerciali di vicinato.

Possono essere ammesse attività artigianali di servizio e connesse al settore agricolo (lavorazione del legno e dei prodotti dell'agricoltura, riparazione mezzi meccanici agricoli e simili) alle seguenti condizioni:

- il volume occupato dall'attività non deve superare i 1000 m³ e la superficie utile di calpestio i 250 m², con un rapporto di copertura fondiario non superiore al 50%;
- le caratteristiche tipologiche e costruttive - edilizie non devono contrastare con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione.

È ammesso il mantenimento delle strutture agricole esistenti, compatibilmente con il rispetto della disciplina igienico-sanitaria.

Attuazione:

a) edifici esistenti. Sono sempre ammessi:

- gli interventi di cui alla lett. a), b), c), d) art. 3 del D.P.R. 380/2001, salvo diversa indicazione puntuale del P.I.;
- l'ampliamento volumetrico - di cui all'art. 24 delle presenti norme - finalizzato al conseguimento di migliori condizioni abitative, anche in assenza di uno specifico P.I. che classifichi gli edifici ed attribuisca il corrispettivo grado di intervento;

b) gli ampliamenti e/o la nuova edificazione possono essere previsti tramite:

- permesso di costruire convenzionato;
- indicazione puntuale con scheda normativa di cui all'art. **54** delle presenti norme;
- progetto di comparto o P.U.A.

Sono fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati, come previsto dall'art. **3** delle presenti norme.

Parametri urbanistici:

Z.t.o.	Volumetria massima per ciascun edificio risolto unitariamente	N° dei piani fuori terra, verso monte	La nuova volumetria è attribuita da: - un "indice edificatorio fondiario" derivato dai diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dal previgente P.R.G.C.); - indicazioni volumetriche puntuali; - recupero del credito edilizio determinato ai sensi dell'art. 11 delle presenti norme.
	m ³	n.	
B-0	800 *	2	

* Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere, qualora eccedente gli 800 m³ per ciascun ambito, non potrà in ogni caso determinare sulle medesime la densità fondiaria superiore a 1,5 m³/m².

Distanze:

Distacco tra fabbricati: da Codice Civile (art. 873 e segg.);

Distanza delle strade: 10,00 m da strade provinciali;
5,00 m dalle altre strade, comunali.
È facoltà dell'Amministrazione Comunale, indicare distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Standards urbanistici:

Vedi art. **22** delle presenti norme.

Caratteristiche planivolumetriche ampliamenti e/o nuova edificazione:

Tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore a due piani fuori terra verso monte. È riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

Art. 31 - Z.t.o. di tipo C - Residenziali di espansione

Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale.

Attuazione:

In tali aree il P.I. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Le tipologie insediative dovranno adeguarsi al contesto insediativo circostante e alla densità territoriale attribuita. Qualora in sede di piano urbanistico attuativo fossero proposte particolari

tipologie edificatorie, pur nel rispetto dei parametri urbanistici, ne dovrà essere adeguatamente illustrata la motivazione tramite apposita relazione tecnica: a questa dovrà essere fatto esplicito riferimento al momento dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Parametri urbanistici:

Il P.I. individua le seguenti zone con relativi indici massimi:

Z.t.o.	Indice territoriale (I.T.)	Altezza delle fronti	N° dei piani abitabili	Rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.)
	m ³ /m ²	m	n.	%
C-02	1,50	10,50	3	30
C-03	1,50	10,50	3	30
C-04	1,00	8,00	2 (oltre eventuale sottotetto mansardato)	30
C-05	1,00	8,00	2 (oltre eventuale sottotetto mansardato)	30
C-09	1,00	8,00	2 (oltre eventuale sottotetto mansardato)	30
C-16	1,50	fabbricati quota terreno via Schio: 9,50 fabbricati quota terreno rialzato: 6,50	3	30
C-18	1,00	8,00	2 (oltre eventuale sottotetto mansardato)	30
C-19	1,50	sottozona 001: 8,00 sottozona 002: 6,50 dalla quota media del marciapiede di via G. Galilei	2 (oltre eventuale sottotetto mansardato)	40

Distanze:

- Distacco dai confini: minimo 5,00 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- Distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, oppure in aderenza;
- Distanza delle strade: 10,00 m da strade provinciali e dalle strade comunali di via G. Galilei - G. Breganze - Roma - A. Rossi - XXIX Aprile (tratto ex S.P. n. 46);
7,50 m dalle strade comunali;
5,00 m dalle strade interne di lottizzazione.
È facoltà dell'Amministrazione Comunale, indicare distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Standards urbanistici:

Vedi art. 22 delle presenti norme.

Prescrizioni:

Ad integrazione dei punti precedenti si applica quanto di seguito riportato:

Z.t.o.	Prescrizioni particolari
C-16	- Le quantità "standard progetto" riportate nelle tavole di cui la Variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R.V. N. 683 del 14.03.2003, dovranno essere, dalla ditta lottizzante, preventivamente convenzionate, realizzate e cedute al Comune. - La linea tratteggiata "vincolo di distanza da edifici e confini", l'area "limite griglia edificabile" e la prevista edificazione facente parte dell'intervento indicato con il n. 5, indicate nelle tavole suddette, vanno portate ad una distanza minima di m 5,00 dalla limitrofa "zona F" da cedere al Comune. - Le opere "paratie tirantate di micropali trivellati" dovranno essere realizzate preventivamente all'edificazione.
C-18	- Le tubazioni della fognatura devono essere realizzate a perfetta tenuta in doppia camicia con pozzetti per le opportune ispezioni. - Le acque meteoriche delle aree a parcheggio devono essere intercettate e canalizzate in fognatura. - Le acque meteoriche delle strade e dei piazzali delle lottizzazioni devono essere confluite nel torrente Leogra. - Le acque meteoriche delle costruzioni devono essere convogliate e fatte recapitare al torrente evitando il ricorso a pozzi assorbenti.
C-19	- Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere unitario. - Andamento delle coperture: le linee di colmo delle coperture per gli edifici posti al piede della collina (lato nord) saranno paralleli alle curve di livello. - Aree a verde pubblico: saranno localizzate lungo la roggia centrale, che non potrà essere tombata (fatte salve le esigenze di attraversamento), valorizzando così l'importante elemento naturale. - Deve essere mantenuta e valorizzata la roggia esistente. - Viabilità: va potenziato l'unico accesso su Via Prandina; le modalità esecutive e l'eventuale realizzazione di un nuovo accesso vanno preventivamente concordate con gli enti competenti. - In fase di redazione del P.U.A., gli standards dovranno essere individuati nella porzione di area prossima a via G. Galilei (ex Strada Provinciale n. 46), per una fascia orientativamente di almeno 20 m, così da collocare la residenza in area più protetta dall'eventuale inquinamento acustico. - Non devono essere realizzati nuovi accessi su via G. Galilei (ex Strada Provinciale).

TESSUTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, DIREZIONALI

Art. 32 - Z.t.o. di tipo D1.1 e D1.2 - Artigianali ed industriali di completamento

Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale.

Oltre agli insediamenti di tipo produttivo comprendenti l'eventuale spazio per l'esposizione e la vendita di prodotti di propria produzione ed ivi prodotti, a condizione che la superficie di vendita e di esposizione non superi quella lorda di pavimento con destinazione produttiva, possono essere ammesse attività commerciali con vendita diretta al pubblico (vedi "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" approvati dal Comune), nonché i pubblici esercizi ed i servizi alla ristorazione (mense, trattorie) necessari in rapporto all'estensione della zona.

Le agenzie d'affari sono equiparate all'attività commerciale, cui si conformano per limiti di superficie e dotazione di parcheggi.

Attuazione:

All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti, previa eventuale stipula di convenzione di cui all'art. 9.

Parametri urbanistici:

Il P.I. individua le seguenti zone con relativi indici massimi:

Z.t.o.	Rapporto di copertura fondiaria (R.C.F.)	Altezza del fabbricato	È consentita l'edificazione di un volume residenziale massimo di 500 m ³ , da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie coperta, anche su più piani, di almeno 400 m ² , nel rispetto degli indici di P.I.
	%	m	
D1.1	60	10,50 *	
D1.2	70	8,50 * **	

* sono fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, ascensori, scale di sicurezza, vani accessori, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 20% dell'intera superficie coperta.

** per manifeste esigenze produttive è ammessa la sopraelevazione degli edifici di ulteriori 2,00 m, la C.E.C. valuterà se necessarie eventuali misure di mitigazione.

Distanze:

- Distacco dai confini: minimo 5,00 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- Distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, riducibili a 5,00 m nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;
- Distanza delle strade: minimo 10,00 m.
È facoltà dell'Amministrazione Comunale, indicare distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.
Con riferimento alla D1.2/030 è ammessa l'edificazione fino al limite di proprietà.
Il cancello di chiusura dell'accesso carraio all'opificio dovrà essere arretrato dal ciglio stradale di almeno 5,00 m.

Standards urbanistici:

Vedi art. 22 delle presenti norme.

Prescrizioni:

L'Amministrazione Comunale può negare la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, turistiche o a destinazione pubblica.

Ad integrazione dei punti precedenti si applica quanto di seguito riportato:

Z.t.o.	Prescrizioni particolari
D1.1/014	- Dovrà essere fatta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.
D1.1/024	- Si ritiene corretto, al fine di tutelare il pregevole paesaggio circostante di notevole interesse paesaggistico e ambientale, prescrivere la messa a dimora, anche lungo i confini, di filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, possibilmente d'alto fusto, atti a mascherare e mitigare le aree. - La pavimentazione delle aree libere scoperte destinate a parcheggi, strade o altro, dovrà essere il più possibile permeabile, al fine di permettere un drenaggio veloce delle acque meteoriche, salvo, nel caso fosse necessario ed indispensabile, esclusivamente per il piazzale di carico e scarico merci delle attività.
D1.1/029	Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento dovranno essere definiti all'interno di un P.U.A.
D1.1/048	Considerato che la rete viabile attraversa zone residenziali, via Novegno, per tale ambito si propone di valutare un possibile accesso diretto dalla bretella che corre lungo il torrente Leogra.
D1.1/049	Per tale ambito è ammessa unicamente la possibilità di costruire un edificio produttivo di 300 mc, di un solo piano e avente altezza massima pari a m 3,30. Non è ammessa la facoltà di realizzare il volume residenziale. L'area è vincolata al solo uso a deposito autoveicoli e materiali. Per quanto non menzionato valgono gli altri parametri previsti nel presente articolo.
D1.2/047	In attuazione dell'accordo pubblico privato n. 3 richiamato dall'Art. 8 delle presenti norme, sono azzerati gli indici di edificabilità previsti per la zona e costituito un vincolo di inedificabilità.

Art. 33 - Z.t.o. di tipo D1.3 - Artigianali ed industriali di ristrutturazione

Comprende porzioni di terreno totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone prevalentemente residenziali, è da favorirsi il trasferimento.

Attuazione:

Prima del trasferimento, sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nel caso di cessazione dell'attività produttiva o del cambiamento della stessa successivamente al 15 settembre 2011 (entrata in vigore del P.A.T.), l'attivazione della nuova attività è subordinata all'ottenimento di apposita autorizzazione, previa deliberazione favorevole della Giunta Comunale. In ogni caso nella nuova situazione dovranno risultare inferiori le emissioni nocive, i rumori e le vibrazioni; dovrà essere prevista una superficie da destinare a parcheggio non inferiore al 10% di quella del lotto interessato; non dovrà altresì risultare appesantito il traffico sulla rete stradale circostante.

Successivamente al trasferimento dell'attività produttiva, previo Piano Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche, sulle aree dismesse sono consentiti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nel rispetto dei parametri di seguito elencati.

Parametri urbanistici:

Il P.I. individua le seguenti zone con relativi indici massimi:

Z.t.o.	Indice territoriale (I.T.)	Altezza delle fronti	N° dei piani abitabili	Rapporto di copertura fondiario (R.C.F.)
	m ³ /m ²	m	n.	%
D1.3	1,50	9,50	3	30

Distanze:

- Distacco dai confini: minimo 5,00 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- Distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, oppure in aderenza;
- Distanza delle strade: 10,00 m da strade provinciali;
7,50 m dalle altre strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m;
5,00 m dalle altre strade di larghezza inferiore a 7 m.
È facoltà dell'Amministrazione Comunale, indicare distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Standards urbanistici:

Vedi art. 22 delle presenti norme.

Prescrizioni:

Ad integrazione dei punti precedenti si applica quanto di seguito riportato:

Z.t.o.	Prescrizioni particolari
D1.3/034	- Nel contesto di attuazione della trasformazione urbanistica, previa stipulazione della convenzione, dovrà essere conferito gratuitamente al Comune un lotto edificatorio, pari a m³ 2.500, posizionato in area da stabilirsi in sede di approvazione dello Strumento Attuativo. - L'esistente area a parcheggio localizzata a nord (Fg. 08, mapp. n. 539), posta lungo Via Schio, può essere computata nel dimensionamento urbanistico. - Dovrà essere fatta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. - Si ritiene corretto, al fine di tutelare il pregevole paesaggio circostante di notevole interesse paesaggistico e ambientale, prescrivere la messa a dimora, anche lungo i confini, di filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, possibilmente d'alto fusto, atti a mascherare e mitigare le aree. - La pavimentazione delle aree libere scoperte destinate a parcheggi, strade o altro, dovrà essere il più possibile permeabile, al fine di permettere un drenaggio veloce delle acque meteoriche, salvo, se del caso fosse necessario ed indispensabile, esclusivamente per il piazzale di carico e scarico merci delle attività.

Art. 34 - Z.t.o. di tipo D2 - Commerciali, direzionali, ricettive ed artigianato di servizio

Comprende porzioni di territorio interessate dalla compresenza di più funzioni; necessita di un'attenta progettazione tenuto conto della localizzazione strategica e delle destinazioni d'uso prevalenti dell'intorno.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale fino ad un massimo del 30% del volume;
- direzionale ed esercizi commerciali di vicinato;

In data 26 giugno 2013 è entrata in vigore la L.R. Veneto n. 50 del 28/12/2012 “ Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”. Vengono pertanto meno i criteri approvati dal Comune ai sensi dell’art. 14 L.R. 15/2004.

Il P.I. provvederà a definire con apposita cartografia l’individuazione del Centro Urbano (art. 3, lett. m) L.R. 50/2012) e delle Aree degradate da riqualificare, quale base documentale utile all’adeguamento dei propri strumenti territoriali ed urbanistici di pianificazione di cui all’art. 2 del Regolamento Regionale 1/2013.

- ricettivo e ricreativo;
- artigianato di servizio, comunque non molesto, limitatamente ai piani seminterrati ed al piano terra;
- sale da gioco e sale VLT (“video lottery terminal”), in proposito si veda l’apposita regolamentazione.

Le agenzie d'affari sono equiparate all'attività commerciale, cui si conformano per limiti di superficie e dotazione di parcheggi.

Le attività produttive eventualmente insediate, sono soggette al trasferimento se non rientrano nelle suddette destinazioni d’uso.

Attuazione:

Sui fabbricati esistenti, con esclusione dei volumi accessori, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione e/o ampliamento.

All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti, previa eventuale stipula di convenzione di cui all’art. 9 delle presenti norme.

Parametri urbanistici:

Il P.I. individua le seguenti zone con relativi indici massimi:

Z.t.o.	Indice fondiario (I.F.)	Altezza delle fronti	N° dei piani abitabili	Rapporto di copertura fondiario (R.C.F.)
	m ³ /m ²	m	n.	%
D2	2,50	9,50	3	40

Distanze:

- Distacco dai confini: minimo 5,00 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.
- Distacco tra fabbricati: non minore all’altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m tra pareti e pareti finestrate che si fronteggiano, oppure in aderenza;
- Distanza delle strade: 10,00 m da strade provinciali e dalle strade comunali di via G. Galilei - G. Breganze - Roma - A. Rossi - XXIX Aprile (tratto ex S.P. n. 46);
7,50 m dalle altre strade di larghezza compresa tra 7 m e 15 m;
5,00 m dalle altre strade di larghezza inferiore a 7 m.
È facoltà dell’Amministrazione Comunale, indicare distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Standards urbanistici:

Vedi art. 22 delle presenti norme.

Prescrizioni:

Tra gli elaborati di progetto dovrà essere presentata l'illustrazione planivolumetrica, con profili regolatori delle facciate, estesa all'intera zona.

Ad integrazione dei punti precedenti si applica quanto di seguito riportato:

Z.t.o.	Prescrizioni particolari
D2/041	- La palazzina prospiciente Viale Novegno può essere mantenuta. - L'adiacente area a parcheggio, posta lungo Viale Novegno può essere conteggiata quale standard da reperire in relazione alle attività da insediarsi. - Dovrà essere fatta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. - Si ritiene corretto, al fine di tutelare il pregevole paesaggio circostante di notevole interesse paesaggistico e ambientale, prescrivere la messa a dimora, anche lungo i confini, di filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, possibilmente d'alto fusto, atti a mascherare e mitigare le aree. - La pavimentazione delle aree libere scoperte destinate a parcheggi, strade o altro, dovrà essere il più possibile permeabile, al fine di permettere un drenaggio veloce delle acque meteoriche, salvo, se del caso fosse necessario ed indispensabile, esclusivamente per il piazzale di carico e scarico merci delle attività.
D2/042	- In questa zona la destinazione d'uso ricettiva ha carattere principale; eventuali destinazioni d'uso diverse, purché tra quelle elencate in premessa, potranno essere ammesse in subordine a tale destinazione principale e in ragione complessivamente non superiore al 20% del volume totale realizzato.

TERRITORIO AGRICOLO

Art. 35 - Zone agricole

La zona territoriale omogenea di tipo agricolo comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli e forestali: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dagli artt. 44, 45 e dalle disposizioni dell'art. 50 della L.R.11/2004 e s.m.i. nel rispetto dei relativi atti di indirizzo e dalle presenti norme. Sono fatte salve le norme specifiche per ambiti ed elementi particolari individuati dal P.A.T. e dal P.I.

Edificazione e destinazioni d'uso:

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché dalle norme del P.A.T. e dalle presenti norme tecniche operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti N.T.O. e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici rurali esistenti (residenze e strutture agricole produttive) compresi nel raggio di 100 m dall'area di pertinenza relativa al centro aziendale. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente, dell'orografia circostante, assicurando la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. 11/2004.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel P.I.

Art. 36 - Interventi non residenziali in zona agricola

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

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

- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante.

Per il collegamento degli aggregati abitativi alla viabilità pubblica si devono prioritariamente utilizzare e mantenere i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri): qualora questo non sia possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale tutelando, valorizzando ed integrando le alberature, le siepi stradali, i filari alberati dei viali, le originarie murature a secco. La creazione di nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una più razionale organizzazione del fondo rustico.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.I., della viabilità silvo-pastorale e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- centrali da fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

Art. 37 - Strutture agricolo - produttive

Si considerano le strutture agricolo-produttive (tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla D.G.R.V. 3187/2007, lett. d punto 3 e s.m.i. La loro edificazione è definita sulla base di un P.A. approvato dall'I.R.A. ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Sono ammesse in zona agricola anche le strutture per la produzione, stoccaggio di biomasse legnose ai sensi della legge regionale n.8 del 30 giugno 2006, come modificata dalla legge regionale n.4 del 11 febbraio 2011 ed alla D.G.R. n.416 del 12/04/2011, da parte di imprenditori agricolo-forestali.

È ammessa la costruzione di strutture agricole produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 m dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Annessi rustici:

- altezza massima: inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a m 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini: minimo 5,00 m o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto.

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- altezza massima: inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a m 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini: come da normativa vigente;
- distanza da edifici residenziali di terzi: 30,00 m;
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà: m 10,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali.

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla D.G.R.V. n. 172/2010 e alla legislazione vigente in materia.

Art. 38 - Miglioramenti fondiari

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

Qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo, comprese modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade), è necessario ottenere specifica autorizzazione dal Comune. Autorizzazione che potrà essere rilasciata sulla base di un progetto comprendente:

- relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati, contenente anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, l'indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità d'intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, ecc.;
- planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;
- indicazione dei movimenti di terra necessari, specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare e/o da asportare, indicandone l'utilizzazione.

Per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale: dovranno essere realizzati con muratura in pietrame a secco o mediante strutture di maggiore resistenza rivestite in pietrame.

Art. 39 - Allevamenti zootecnici intensivi

Le caratteristiche delle strutture e manufatti per l'allevamento degli animali, la sussistenza del nesso funzionale tra allevamento medesimo e azienda agricola, la determinazione di allevamento "zootecnico intensivo" sono contenuti negli Atti di Indirizzo all'art. 50 – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole approvati con D.G.R.V. n° 3178 del 08/10/2004 e s.m.i.

L'Amministrazione comunale istituisce un apposito registro relativo al censimento e all'aggiornamento delle zone agricole oggetto di sversamento di liquami derivanti da deiezioni animali.

Tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico-privato secondo i criteri contenuti nell'art. 11 delle presenti norme.

A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 m³ qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

Art. 40 - Allevamenti domestici e ricovero attrezzi

È ammessa la realizzazione di modesti manufatti nel rispetto dell'art. 44, co.5 ter, della L.R. 11/2004, realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, senza necessità della relazione agronomica purché realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:

1. Strutture temporanee per ricovero animali

E' data facoltà ai proprietari dei terreni agricoli di realizzare strutture temporanee atte a contenere un limitato numero di capi di bestiame, al fine di garantire la conservazione delle aree prative del territorio anche all'esterno dei nuclei di contrada, fino all'esistenza dell'attività.

Tali strutture dovranno avere dimensioni massime pari a 12,00 m², di sagoma rettangolare, con altezza media massima pari a 2,40 m; dovranno conformarsi ai caratteri tipologici indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Tali strutture dovranno mantenere la distanza di 20,00 m dalle strade comunali; di 10,00 m dalle strade vicinali; di 5,00 m dai confini di proprietà, di 20,00 m dai fabbricati.

Dovrà essere indicato il numero dei capi che si intendono custodire.

2. Legnaie, cassette in legno (ricovero attrezzi)

Per la conservazione degli usi tradizionali, è ammessa la costruzione, per ogni unità abitativa e/o fondo, di un annesso di limitate dimensioni (massimo 12,00 m², di sagoma rettangolare, e 2,60 m di altezza massima), da adibire a legnaia o a deposito attrezzi; dovrà rispettare le distanze dai confini (minimo 1,50 m), dai fabbricati (3,00 m o in aderenza) e conformarsi ai caratteri tipologici indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 41 - Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, finché non sarà prevista da apposita schedatura puntuale nel P.I.

Gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo sono indicati con apposita simbologia nelle tavole di P.I. e descritti nelle schede normative "d0902C"; sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza, nel rispetto delle direttive per la "schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo", di cui all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.

Per tutti i fabbricati che saranno individuati valgono le seguenti prescrizioni:

- con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali il P.I. vieta la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione;
- il cambio d'uso è ammesso nell'ambito dei cinque anni di validità del P.I.; deve essere integrale e non può quindi essere attuato per parti;
- l'attivazione delle indicazioni contenute nelle schede deve essere integrale e non può quindi essere attuata per parti;

- l'intervento deve essere accompagnato dalla contestuale demolizione degli edifici precari presenti nell'area di pertinenza;
- nel caso la scheda preveda il credito edilizio, questo diventa efficace con le modalità dell'art. 11 delle presenti norme;
- per volumi esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati misurati all'atto della pratica edilizia, le quantità riportate sulla scheda sono indicative e devono essere convalidate dal rilievo metrico;
- nei casi di sostituzione edilizia il nuovo edificio dovrà essere collocato in adiacenza all'edificio principale o nello stesso sedime del preesistente con possibilità di traslazione del 20%.

Art. 42 - Attività agrituristiche

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale n° 9 del 18 aprile 1997 e dal suo regolamento di attuazione (Reg. reg. del 12 settembre 1997, n° 2) e nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11/2004.

Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso.

Gli annessi rustici esistenti aventi i requisiti definiti dalla L.R. 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.

L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agriturismo.

Art. 43 - Zone a margine dei corsi d'acqua

Trattasi di zone contigue ai corsi d'acqua (fiumi, torrenti, canali, ecc..) costituite da scarpate, opere di protezione e sostegno, o sedime degli stessi corsi d'acqua tombinati; integrano aree marginali comprese tra la viabilità e l'idrografia ove, in considerazione delle caratteristiche paesaggistico-ambientali e/o morfologiche, è inibita la nuova edificazione così come definita dall'art. 44 della L.R. 11/2004.

Tali zone possono essere prese in considerazione ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti N.T.O. e dalla legislazione di settore.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b), c), art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Art. 43 – bis – Aree di verde privato

Sono le aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori che non configurino un volume edilizio, nel rispetto delle alberature esistenti.

Tali aree sono prive di potenzialità edificatorie dirette che indirette, per trasferimento o a titolo compensativo, credito o perequativo, ne possono essere localizzazione per standard urbanistici.

Il Responsabile dell'U.T.C., su conforme parere della C.E.C., potrà autorizzare la realizzazione di attrezzature sportive a servizio della residenza (campi da tennis, campi da bocce, etc.). Il relativo progetto deve essere integrato da adeguata documentazione fotografica e da almeno una planimetria con l'individuazione delle essenze arboree di pregio esistenti e dal rilievo degli elementi di arredo e delle murature e recinzioni esistenti.

E' ammessa la realizzazione di strade private d'accesso a lotti contigui classificati in zona edificabile di completamento in casi di comprovata necessità, pertanto quando sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative.

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Art. 44 - Norme comuni alle aree per servizi ed attrezzature

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse classificabili come standards urbanistici ai sensi della vigente legislazione regionale e nazionale.

La simbologia riportata nelle tavole di Piano ha carattere prescrittivo per quanto riguarda la suddivisione in zone F1, F2, F3, F4 e F per altri servizi; ha valore indicativo per quanto riguarda la tipologia specifica di attrezzatura, che potrà essere variata senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico. Deve essere sempre verificato e dimostrato il rispetto della dotazione di standards prevista dalla normativa vigente e dalle presenti norme.

La numerazione delle singole attrezzature riportata nella tavola di Piano è conforme agli Atti di indirizzo L.R. 11/2004 di cui all'art. 50.1 lettera a):

Aree per l'istruzione (compresi istituti privati)	
01	asilo nido
02	scuola materna
03	scuola elementare
04	scuola dell'obbligo
05	scuola superiore o specializzata
06	università
07	scuola professionale
08	(altro)
Aree per attrezzature di interesse comune	
09	chiese
10	centri religiosi e dipendenze
11	conventi
12	(altro)
13	(altro)
14	museo
15	biblioteca
16	centro culturale
17	centro sociale
18	sale riunioni, mostre ecc...
19	(altro)
20	(altro)
21	cinema
22	teatro
23	auditorium, sala manifestazioni
24	sala da ballo, discoteca
25	(altro)
26	(altro)
27	case per anziani
28	(altro)
29	(altro)
30	farmacia
31	servizio sanitario di quartiere
32	centro sanitario poliambulatoriale
33	casa di cura
34	ospedale
35	(altro)
36	(altro)
37	municipio
38	delegazione comunale
39	uffici pubblici in genere
40	banche, borse, sportelli bancari
41	(altro)
42	(altro)
43	carabinieri
44	pubblica sicurezza
45	vigili del fuoco

46	caserme
47	carceri
48	guardia di finanza
49	guardia forestale
50	(altro)
51	(altro)
52	ufficio postale
53	telefono pubblico
54	impianti telefonici
55	radio e televisione
56	(altro)
57	(altro)
58	centro vendita o supermarket
59	mercato
60	esposizioni e fiere
61	(altro)
62	(altro)
63	impianti idrici
64	impianti gas
65	impianti en. elettrica
66	mattatoi
67	impianti depurazione
68	impianti incenerimento
69	impianti trattamento rifiuti
70	pubbliche discariche
71	(magazzini comunali)
72	(altro)
73	stazione ferroviaria
74	stazione autolinee extraurbane
75	stazione rifornimento e servizio
76	porto
77	porto turistico
78	autoporto
79	aeroporto
80	(altro)
Aree per attrezzature a parco, gioco e sport	
82	area gioco bambini
83	giardino pubblico di quartiere
84	impianti sportivi non agonistici
85	impianti sportivi agonistici
86	parco urbano
87	campi da golf
88	campi da tennis
89	piscine
90	galoppatoi
91	percorsi attrezzati
92	parchi extraurbani
93	palestre – palazz. dello sport
94	aree boscate pubbliche
Aree per parcheggi	
95	area parcheggio
96	autorimesse
97	autosilos
98	(altro)
Altri codici	
81	<i>opere di arredo urbano</i>
00	<i>servizio non specificato</i>
99	<i>cimiteri</i>

Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

All'interno delle zone F per servizi ed attrezzature di progetto, indicate nelle tavole di Piano, sono ammesse limitate opere di sistemazione ed arredo, nonché recinzioni costituite da stanti e rete metallica. In fase d'acquisizione delle aree (per l'attuazione delle zone F), non sarà riconosciuta una maggior indennità di esproprio, o indennizzo particolare, derivante dalla realizzazione di dette opere.

Art. 45 - Zone F1 per l'istruzione

All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc..

Il rapporto di copertura fondiaria non potrà essere superiore al 25%; l'altezza massima è fissata in 8,50 m, fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche; per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per le zone residenziali di tipo "B".

Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza al suo sito ideale, dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

Internamente alla recinzione, o in assenza al suo sito ideale, di attrezzature scolastiche della scuola dell'obbligo dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 2 biciclette ogni 5 alunni.

Art. 46 - Zone F2 per attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale configurabili come attrezzature di urbanizzazione secondaria. Possono essere consentite attrezzature di tipo commerciale o direzionale, nel limite del 10% del volume edilizio, se tali attrezzature si configurano come servizio strettamente connesso a quella principale.

L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 40%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 m, fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali di tipo "B".

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso privato dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 m²/ dipendente;
- Attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 m² / dipendente e 1 m²/m² di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

L'area compresa tra Via 29 Aprile e Viale Rimembranza, ricadente entro un ambito con obbligo di strumento urbanistico attuativo, deve essere attuata sulla base di un progetto unitario, eventualmente realizzabile anche per stralci funzionali, che miri alla riqualificazione dell'area con prevalenza della sua utilizzazione pubblica, prevedendo, in particolare, una sistemazione a piazza pedonale e a parcheggi con elementi e pavimentazioni di arredo. Entro e contestualmente a tale soluzione, si ammette la realizzazione di volumetrie con destinazione commerciale, direzionale e residenziale, nel limite dei seguenti parametri:

- volume massimo: m³ 7.420 inclusi eventuali porticati ad uso pubblico;
- superficie pertinenziale, oltre ai sedimi dei fabbricati: limitata alle rampe carraie di accesso ad eventuali volumi interrati;
- altezza massima: m 8,50 misurata dal piano sistemato della piazza o delle aree pertinenti al piede dei fabbricati.

Si prescrive inoltre che l'annesso ricadente in z.t.o. A1-01/015 venga demolito, e il suo volume accorpato al fabbricato residenziale principale, consentendo un aumento massimo della volumetria pari al 10% dei volumi attualmente esistenti, per un totale realizzabile comunque non superiore a complessivi m³ 3.200. Tale intervento è comunque subordinato alla cessione gratuita della porzione di area con destinazione a "parcheggio pubblico" ricadente nel terreno di proprietà.

Gli elaborati ALL. 1 “Destinazione degli edifici e delle aree”, ALL. 2 “Categorie d'intervento e prescrizioni particolari” e ALL. 3 “Planivolumetria”, di cui la Variante al P.R.G. approvata con D.G.R.V. N. 2572 del 28.09.2001, fanno parte integrante delle presenti norme e costituiscono il riferimento organizzativo, dimensionale e attuativo per la progettazione. In sede di strumento urbanistico attuativo, tali indicazioni potranno subire variazioni, purché nel rispetto dei parametri citati e fermo restando l'impianto di progetto complessivo.

Il volume con destinazione ad attrezzatura comune – Municipio, potrà avere un'altezza pari a quella del Municipio esistente, misurata alla cornice di gronda, ove realizzato in adiacenza o formale continuità con lo stesso.

Per tutti i fabbricati di nuova realizzazione è fatta prescrizione di preventive indagini geologiche e geotecniche a norma del D.M. 11.03.1988.

Art. 47 - Zone F3 per attrezzature a parco, gioco e sport

Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.

In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali nonché attrezzature ginniche relative ai parchi “Robinson” : gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.

Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 5% dell'area; è altresì consentita la realizzazione di un'abitazione per il custode nel limite di 500 m³ e nel rispetto delle norme generali fissate per le zone residenziali di tipo “B”.

Per la zona F3/84 n. 55 e 56 considerato che la zona, per quanto e se d'interesse, è soggetta agli articoli 14, 16, 44 e 58 delle presenti norme, al fine di conservare inalterate le qualità ambientali dell'area, non è applicabile il comma precedente.

Art. 48 - Zone F4 per parcheggi

Nelle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso comune.

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi: le aree con estensione superiore 300 m² dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad altro fusto tipiche della flora locale nella misura di almeno una pianta ogni 80 m².

Art. 49 - Zone per altri servizi

Sono le aree utilizzate per cimiteri.

Qualsiasi intervento relativo ai cimiteri è regolamentato dal Testo Unico della legge sanitaria 27/7/1934 n°1265 e successive disposizioni di legge.

TITOLO VI – INDICAZIONI PUNTUALI

Art. 50 - Viabilità, itinerari, percorsi pedonali e/o ciclabili

VIABILITÀ

Nelle tavole del P.I. sono individuate la viabilità di progetto e gli interventi di potenziamento della viabilità esistente.

L'indicazione dei percorsi della viabilità di progetto determina l'individuazione della corrispondente fascia di rispetto. Successivamente alla realizzazione dell'opera viene determinata la definitiva fascia di rispetto in relazione alle caratteristiche dell'opera stessa. La tipologia dell'opera è indicativa: qualsiasi modifica deve essere preventivamente concordata con gli enti competenti.

Il potenziamento della viabilità esistente determina il limite previsto per la realizzazione delle opere: in caso di intervento edilizio tale limite impone l'arretramento dei fabbricati e delle recinzioni.

I percorsi stradali a servizio di previste zone di espansione residenziale, produttiva o ricettiva turistica riportate in planimetria di Piano possono essere marginalmente modificati dallo Strumento Urbanistico Attuativo nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme e dello schema generale indicato nelle tavole di P.I.

Per la viabilità di distribuzione interna e di collegamento tra quartieri le caratteristiche geometriche di riferimento, da verificarsi in sede esecutiva, sono almeno quelle delle strade urbane di quartiere (categoria E – larghezza 7,0 m oltre ai marciapiedi) ai sensi del D.M. 5/11/2001.

Per le strade locali di distribuzione all'interno dello stesso quartiere o zona le caratteristiche geometriche di riferimento, da verificarsi in sede esecutiva, sono almeno quelle delle strade locali (categoria F – larghezza 6,5 oltre ai marciapiedi) ai sensi del D.M. 5/11/2001.

Per le strade residenziali a fondo cieco la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a m 5,50 e al termine di detta strada deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m 12,00. Qualora una strada serva non più di due lotti e fino ad un massimo di 6 unità abitative, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

Intersezioni: per le intersezioni a raso andranno previste, ogni qualvolta possibile in rapporto alla situazione dei luoghi, delle rotatorie con caratteristiche geometriche come previste dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 19 aprile 2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; il sistema delle precedenzae sarà stabilito in base alla gerarchia delle strade e dei flussi di traffico registrati preferendo il sistema "alla francese" (precedenza a chi occupa la rotatoria). Poiché la rotatoria assume rilievo paesaggistico in rapporto alla percezione scenografica di taluni assi stradali, vanno preferite soluzioni di arredo.

ITINERARI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE ED ESCURSIONISTICO

Nelle tavole di Piano sono individuati i percorsi escursionistici e/o di interesse storico-ambientale ricadenti in ambito collinare. L'Amministrazione comunale predisporrà un piano di settore per il recupero la valorizzazione e la loro manutenzione ai fini turistici, costituendo delle vie di accesso, di attraversamento e di collegamento tra siti storici, archeologici e di alto valore paesaggistico. Per il raggiungimento di tali obiettivi si prevede un progetto attrezzando le aree di sosta, raccolta rifiuti, sistemazioni al fondo, manutenzione dei manufatti e quant'altro necessario agli scopi su indicati: ai lati di tali percorsi, per una profondità non superiore a 15,0 m, è ammessa la realizzazione di piazzole di sosta e osservazione con relativo arredo di panchine e tavoli da picnic.

Sono vietati tutti gli interventi di ulteriore impermeabilizzazione (asfaltatura ecc.), in quanto procurano problemi di inquinamento di vario genere, comportano una progressiva perdita di caratterizzazione del paesaggio rurale (alterazione del ciclo delle acque, abbattimento di siepi, chiusura fossi, etc.). Vanno ripristinate le pavimentazioni originarie con particolare attenzione ai tratti selciati.

Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri dovranno essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno e secondo quanto previsto negli articoli della presente normativa.

Sono tutelate, valorizzate ed integrate le alberate e siepi stradali rilevanti, filari e viali di particolare interesse. Si dovranno inoltre realizzare fasce alberate e saranno messe a dimora siepi di protezione delle coltivazioni e dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale.

PERCORSI PEDONALI e PISTE CICLABILI

Nelle tavole di P.I. sono indicate con apposita simbologia le sedi viarie da utilizzare come percorsi pedonali e piste ciclabili.

I tracciati hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, di quote e di arredo, all'interno di eventuali strumenti attuativi o nel progetto per gli interventi edilizi diretti.

L'Amministrazione Comunale provvederà, in ogni caso, con iniziativa propria a predisporre i progetti d'insieme e a definire le caratteristiche tipologiche di tutta la rete dei percorsi e delle piste indicata nelle planimetrie di Piano.

Art. 51 - Limiti all'edificabilità in zona urbana

Rappresentano limiti di edificabilità della z.t.o. di riferimento, conseguenti a limitazioni già previste dal P.R.G.C. previgente, o introdotte dal P.I.; si tratta di aree prive di potenzialità edificatorie dirette che indirette, per trasferimento o a titolo compensativo, credito o perequativo, ne possono essere localizzazione per standard urbanistici.

La modifica di tali limiti dovrà essere assunta nell'ambito di un successivo P.I.

Art. 52 - Aree di riqualificazione

Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione all'interno o in prossimità di zone prevalentemente residenziali, o per l'inadeguatezza delle dotazioni infrastrutturali e al contesto di inserimento, o in quanto contesti di prima industrializzazione ormai conglobate nel tessuto urbano, è da favorirsi la riqualificazione e/o il trasferimento nel rispetto delle direttive di cui all'art. 71, comma 6 del P.T.C.P.

Comprendono anche aree prossime al Centro Storico.

La loro trasformazione dovrà condurre alla riqualificazione urbana dei diversi contesti, ispirata ai criteri di:

- sostenibilità ambientale per l'adeguata dotazione dei servizi in rapporto alle densità previste;
- compresenza di funzioni (residenziale, commerciale/direzionale, ricettivo/turistico, artigianato compatibile) che garantiscano la vitalità dei contesti insediativi;
- qualità del progetto architettonico che consenta di identificare tali brani urbani come luoghi centrali.

Gli interventi in tali aree si attuano previo Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Art. 53 - Opere incongrue

Il P.I. individua le opere incongrue, costituite da volumi edilizi legittimi in contrasto con l'ambiente circostante per tipologia edilizia, dimensioni, localizzazione.

Può considerarsi incongrua anche la sola destinazione d'uso qualora in contrasto con quella di zona.

Il P.I. individua gli elementi di degrado, che possono essere costituiti da un manufatto di qualsiasi genere (elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano,

ecc...) che arreca un evidente inquinamento estetico; tanto più quanto maggiore è la qualità del contesto paesaggistico entro il quale è collocato.

Il P.I. promuove la rimozione o la mitigazione degli elementi detrattori con la disciplina di cui all'art. 11 delle presenti N.T.O.

In attesa di una determinazione puntuale nel P.I. sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 54 - Schede normative di intervento

Costituiscono una delle modalità di attuazione per la nuova edificazione e/o ampliamento dell'esistente nelle aree di edificazione diffusa.

Le schede individuano l'area di pertinenza, il sedime e fissano il volume edificabile del nuovo fabbricato; sono comprese nell'allegato **d0902A**.

TITOLO VII – VINCOLI, ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Art. 55 - Vincoli, generatori e fasce di rispetto

Il P.I. individua gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal P.A.T. e dal P.I. stesso.

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

Analogamente, l'errata indicazione negli elaborati grafici del P.I. di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Nei casi di discordanza tra elaborati del P.A.T. ed elaborati del P.I., valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del P.I. in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti N.T.O., costituiscono automatica variante al P.I., di cui il Consiglio Comunale prenderà atto.

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

Art. 56 - Vincolo idrogeologico - forestale R.D. n° 3267/1923

Il vincolo idrogeologico - forestale riguarda le aree sottoposte a tutela del pubblico interesse ai sensi del R.D. 3267/1923 e delle leggi regionali di settore. Come disposto dall'art. 1 del R.D. 3267/1923 sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto della loro utilizzazione, possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

Le opere da realizzarsi sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

Nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico:

- la trasformazione di boschi in altra qualità di coltura è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
- la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
- l'esercizio del pascolo è soggetto a restrizioni (art. 9 del R.D. 3267/1923);
- l'esecuzione di movimenti terra deve essere preventivamente dichiarata all'autorità competente (a seconda dei casi: Regione, Comuni, Enti Parco), la quale potrà impartire le necessarie prescrizioni esecutive o vietarne la realizzazione;
- tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale.

Le tavole del P.I. riportano l'individuazione dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, come risulta dagli atti amministrativi di imposizione del vincolo emanati nel corso del tempo dall'autorità competente, ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 52/1978 e conservati presso l'archivio del Servizio Forestale Regionale - Unità Periferica di Vicenza.

Art. 57 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua

Il P.I. individua i corsi d'acqua ed i relativi ambiti territoriali assoggettati a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett c).

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

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'art. 11 delle presenti norme.

Art. 58 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone boscate e vincolo di destinazione forestale - L.R. 52/1978

Il Piano degli Interventi individua i terreni ricoperti da vegetazione forestale arborea come indicata nella Carta Forestale Regionale.

Si richiamano le direttive di cui all'art 20 - "Aree Boscate" delle N.T.A. del P.A.T.

In riferimento al D.Lgs 42/2004 (vincolo paesaggistico zone boscate):

Il P.I. individua le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. g) rappresentate dai territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

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

In riferimento alla L.R. 52/1978 (vincolo di destinazione forestale):

Nelle zone boscate, come definite dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i., sono ammessi gli interventi disciplinati dall'art. 15 della stessa legge: sono altresì ammessi gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti.

È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

Qualora in sede di P.I. si delinei la necessità di trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco ai sensi dell'art. 14 L.R. 52/1978, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/1978 e s.m.i.

Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti nel P.I. con le funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.

Art. 59 - Fasce di rispetto fluviale

Il P.I. indica le zone di tutela dei torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

In riferimento al R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904 (rispetto idraulico):

La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Qualora più ampia, la fascia è comunque calcolata dal limite dell'area demaniale.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10,00 m dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. n. 368/1904 e dal R.D. n. 523/1904, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombrata da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 m; saranno inoltre da ritenersi vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10,00 m a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 1/1991 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/2006.

In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il P.I., conformemente all'art.133 del R.D. n. 368/1904, prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.

In riferimento all'art. 41, comma 1, lettera g), della LR. 11/2004 (tutela dei corsi d'acqua):

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal P.I. ed all'interno delle fasce di tutela previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della LR. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di tutela di cui al comma precedente sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- b) copertura di scale esterne;
- c) interventi edilizi in funzione dell'attività agricola con l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 m³ per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 m³ (art. 44, comma 4, lett. a della L.R. 11/2004), da realizzarsi mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di tutela.

Art. 60 - Acquedotto e fascia di rispetto

Il vincolo di rispetto dei pozzi dell'acquedotto è costituito da due distinte fasce di tutela di cui al Decreto Legislativo 03 Aprile 2006, n.152 art. 94.

Nelle zone di tutela assoluta pari a 10 m di raggio, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Nelle zone di rispetto pari a una fascia da 10 a 200 m di raggio sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

- c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e. aree cimiteriali;
- f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h. gestione di rifiuti;
- i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k. pozzi perdenti;
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto

Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nelle aree agricole dalle opere di presa dell'acquedotto va osservata una distanza di protezione di almeno 200 m e 15 m dai serbatoi idrici: per le altre zone vale la disciplina di Piano ma entro tali ambiti sono vietati versamenti sul terreno di sostanze inquinanti.

Art. 61 - Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista nel rispetto della vigente legislazione. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi (art. 16 del Codice della Strada).

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; sono altresì vietati i depositi permanenti o provvisori di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi e standard, autolavaggi, stazioni di servizio, distributori di carburante.

Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificazione dell'area interna.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dal P.I. o da altra normativa regionale o statale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001, nonché la demolizione e ricostruzione in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale, anche oltre gli indici di zona.

Sono inoltre ammesse le sopraelevazioni, purché le stesse non sopravanzino verso il fronte di rispetto, nemmeno con elementi aggettanti.

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

A norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito

edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Art. 62 - Elettrodotti e fasce di rispetto

Nelle tavole del P.I. sono individuati i tracciati degli elettrodotti con indicazione delle relative Distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008. La larghezza delle Dpa è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggiore cautela e quindi un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, a modifiche normative che potranno intervenire ed in relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Nelle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla vigente normativa, non è consentita alcuna nuova destinazione ad aree a gioco, ambienti abitativi o scolastici e comunque a luoghi destinati a permanenza di persone superiore a quattro ore.

Art. 63 - Cimiteri e fasce di rispetto

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal P.I., nei limiti precisati dall'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. del 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/2002 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

In queste zone sono ammesse solamente le opere relative ai cimiteri.

Art. 64 - Vincolo per allevamenti zootecnici intensivi

Gli allevamenti zootecnici intensivi indicati con un simbolo nelle tavole del P.I. e le relative fasce di rispetto hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004.

In particolare, in coerenza con le norme citate, nell'ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili e concentrate).

Per la costruzione di nuove residenze civili entro la fascia di rispetto dagli allevamenti intensivi, ai fini dell'applicazione della normativa sulle distanze reciproche il richiedente deve certificare a proprio carico la classe dimensionale ed il punteggio dell'allevamento intensivo.

Le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate con riferimento alle strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte.

In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

In deroga a quanto previsto al punto precedente, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché tutti gli interventi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale. Per insediamenti residenziali si intendono anche gli insediamenti sparsi di una certa consistenza, ricadenti in zona agricola ma prevalentemente di carattere residenziale che non hanno più alcun rapporto funzionale con l'attività agricola.

Art. 65 - Impianti di comunicazione elettronica

Nel perseguire gli obiettivi di qualità, nei criteri localizzativi si dovrà escludere l'installazione degli impianti, fatti salvi i casi di documentate impossibilità alternative, nei seguenti siti elencati in ordine di importanza decrescente:

- a. scuole, asili, parchi, aree per il gioco e lo sport, e relative aree di pertinenza dei suddetti siti;
- b. aree caratterizzate da densità abitativa superiore a $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- c. infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso (attività commerciali o direzionali);
- d. immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale.

Dovrà essere privilegiata la localizzazione degli impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale concertato tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti, escludendo quelli che non rispondono a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni, oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali o che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili.

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Art. 66 - Vincolo sismico

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.

In tutto il territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, così come disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

Art. 67 - Vincoli monumentali

Si riferiscono ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

TITOLO VIII – DISCIPLINA DEI BENI AMBIENTALI E CULTURALI

Art. 68 - Grado di tutela

Agli edifici individuati dal PAT / PI o ricadenti nella zona **A2**, in relazione al valore accertato e al grado di permanenza dei caratteri morfologici - edilizi e di conservazione tipologica, viene assegnato uno dei gradi di protezione di seguito elencati, a ciascuno dei quali corrispondono specifiche modalità di intervento.

Ogni grado di protezione ad esclusione del grado **5c**, ammette gli interventi del grado precedente.

E' data facoltà agli uffici competenti di ammettere, per ciascuna unità di intervento la modifica di un grado di protezione rispetto a quello indicato nelle specifiche Schede Normative, fatta eccezione per gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo.

Tali richieste devono essere preventivamente sottoposte all'analisi della C.E.C. (ambientale o integrata), e del Responsabile del procedimento che dovranno esprimere il parere in merito.

La richiesta deve contenere tutti quei documenti ritenuti essenziali per la valutazione del livello di trasformazione proposto e comunque almeno:

- estratto di mappa catastale (in scala 1:1000)
- tavola dello stato di fatto in scala 1:1000 tesa a individuare la localizzazione dell'intervento;
- tavola di progetto del Piano vigente in scala 1:1000 e scheda normativa con l'individuazione dell'intervento;
- documentazione fotografica dell'area o dell'edificio interessato dall'intervento, estesa a un intorno del sito che garantisca la più completa lettura;
- rilievo fotografico delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, e di ogni elemento storicamente e artisticamente significativo;
- rilievo fotografico del degrado con particolare riferimento ai solai intermedi e di copertura ed ai vani scala;
- relazione tecnica riferita alla conservazione con descrizione di eventuali dissesti statici, particolari fenomeni di degrado, etc.

La successiva tabella descrive le modalità d'intervento volte alla tutela e valorizzazione dei beni individuati e dei relativi ambiti, in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali per gli edifici che presentano ancora i caratteri tipici della tradizione locale, a prescindere dalla specifica qualità architettonica.

Grado di protezione	Descrizione	Interventi ammessi
Grado 1	Edifici ed aree storico ambientali, notificati e vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04; edifici di particolare interesse storico -artistico assimilati a quelli notificati.	Manutenzione ordinaria Restauro e Risanamento conservativo
Grado 2	Edifici di notevole interesse storico - ambientale e paesaggistico di cui all'art.136 del D.Lgs. 42/04.	Manutenzione ordinaria Restauro e Risanamento conservativo
Grado 3	Edifici di interesse ambientale e paesaggistico e/o di valore storico e documentale.	Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Ristrutturazione parziale
Grado 4	Edifici, ancorché di architettura povera, che risultano essere caratteristici della cultura locale.	Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Ristrutturazione parziale
Grado 5a	Edifici che hanno subito in epoca recente notevoli trasformazioni o che risultano poco compatibili con il contesto ambientale.	Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Ristrutturazione integrale

Grado 5b	Edifici di epoca recente che risultano poco compatibili con il contesto ambientale.	Ristrutturazione integrale Sostituzione edilizia
Grado 5c	Edifici in contrasto con l'ambiente	Demolizione senza ricostruzione (eventuale credito edilizio)
Grado 5d	Edifici crollati o demoliti	Interventi di ricostruzione / ripristino dell'edificato preesistente
A	Ampliamenti integrativi o nuove costruzioni coerenti con l'ambito edificato	Nuova costruzione

Vengono definiti i seguenti **GRADI DI TUTELA**:

Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/2004 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio, ancorché si tratti di vincolo indiretto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/2004 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza ~~netta~~ minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza ~~netta~~ minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante;

Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza ~~netta~~ minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 5 - Edifici che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario, o di epoca recente privi di valore, o in contrasto con l'ambiente; ripristino di edifici crollati.

Riguarda gli edifici che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario, che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto; i manufatti di epoca recente privi di valore ambientale, o che costituiscono elementi di degrado rispetto al contesto; edifici preesistenti – crollati – di cui si propone il ripristino.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) ristrutturazione edilizia integrale;
- b) sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- c) demolizione senza ricostruzione; nel caso di costruzioni legittime tale intervento comporta il riconoscimento di un credito edilizio;
- d) ripristino di edifici preesistenti, crollati a seguito di abbandono o demoliti, ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. a), legge n. 98 del 2013 ¹;

Definizione dei TIPI DI INTERVENTO:

Manutenzione ordinaria

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi definiti dall'art. 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/2001, ovvero quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si tratta di interventi che non provocano alterazioni significative sull'assetto urbanistico-edilizio complessivo.

Gli interventi di manutenzione ordinaria relativi ad immobili soggetti a vincolo, ad eccezione degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, sono comunque soggetti ad autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Manutenzione straordinaria

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi definiti all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, ovvero le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Si tratta di quelle opere che realizzano un'attività di conservazione del costruito che non incide sull'uso preesistente del territorio e non ne determina alcuna modifica, ma ha pur sempre un impatto, benché minimo, sull'assetto giuridico-edilizio dell'edificio.

Tra questi rientrano la sostituzione di parti limitate delle strutture portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, delle strutture verticali e orizzontali, la realizzazione di servizi igienici e l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Gli interventi di manutenzione straordinaria che alterino in modo sostanziale lo stato dei luoghi sono comunque soggetti ad autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

¹ a) all'**articolo 3, comma 1, lettera d)**, ultimo periodo, le parole: «e sagoma» sono soppresse e dopo la parola "antisismica" sono aggiunte le seguenti: «nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.»;

La manutenzione straordinaria è ammessa per tutti gli edifici esistenti con esclusione di quelli con grado 1, 2 e 5c.

Restauro e Risanamento conservativo

Sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi previsti dal D.P.R. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera c).

Riguardano gli edifici e i manufatti che non hanno avuto alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio e contribuiscono in maniera determinante a ricollegare l'organismo urbano a momenti significativi della sua storia e della cultura.

Per tali edifici è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione, ampliamento o demolizione; è ammesso soltanto il restauro scientifico degli edifici esistenti, previo nulla osta della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici per quelli vincolati.

Per le residenze stabilmente abitate alla data di adozione del presente Piano è ammessa la possibilità di mantenere l'altezza attuale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 26, purché compatibili con i caratteri architettonici, tipologici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.

I progetti devono essere corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e da una attenta analisi storico-critica degli immobili oggetto di intervento e del contesto, nonché da un'adeguata documentazione fotografica.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino delle facciate dei prospetti principali (su strada o spazio pubblico), dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché di tutto l'apparato decorativo;
- conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificarne la quota d'imposta;
- conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, se legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, forma, dimensione e nei materiali dei contorni; sui prospetti interni o secondari è ammessa la realizzazione di nuove aperture per necessità illuminotecniche;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite; è ammessa la trasformazione di finestre in porte al piano terra per usi commerciali e terziari che non comportino alterazione di posizione né di larghezza dei fori esistenti;
- conservazione e ripristino degli infissi originari che possono essere sostituiti con materiali tradizionali;
- conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- obbligo di eliminare le superfetazioni che contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, edicole etc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto e giardino.

Sono ammessi inoltre i seguenti interventi:

- eliminazione e creazione di tramezzature compatibili con la tipologia dell'edificio;
- inserimento di scale secondarie ascensori e montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- inserimento di servizi igienici in nicchia con ventilazione forzata;

- nuove aperture sulle falde dei tetti con le prescrizioni di cui agli artt. 63 e 64 del Regolamento Edilizio.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi / terrazze / tettoie.

Ristrutturazione parziale

Sono di ristrutturazione gli interventi previsti dal D.P.R. 380/2001, art. 10, comma 1, lettera c).

Questo intervento riguarda tutti quegli edifici che presentano nella loro composizione, parti o segni espressivi della cultura insediativa e costruttiva del loro tempo, meritevoli di essere conservati.

Per tali edifici si ammettono interventi di ristrutturazione edilizia, con vincolo di mantenimento dei prospetti e delle coperture originarie.

L'intervento dovrà pertanto rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti;
- sostituzione dei solai e modifica delle quote dei solai esistenti in misura non superiore a cm.30, nel rispetto della forometria del prospetto principale; non sono in ogni caso ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti che comportino aumenti della superficie utile, né la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- aggregazione o suddivisione delle unità immobiliari, nel rispetto della struttura tipologica di base, demolendo, spostando e ricostruendo le tramezzature interne;
- modificazioni dell'assetto planimetrico interno per modificate esigenze funzionali;
- utilizzazione di soffitte e sottotetti se aventi i requisiti di cui al Regolamento Edilizio;
- nuove aperture sulle falde dei tetti con le prescrizioni di cui agli artt. 63 e 64 del Regolamento Edilizio;
- inserimento di scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e la tipologia dell'edificio;
- realizzazione di soppalchi con strutture in legno e/o ferro, di limitate dimensioni;
- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari: i relativi volumi tecnici dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione non residenziale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, sull'igienicità e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;
- sopraelevazione se indicata nelle planimetrie del P.I. fino all'altezza massima del fabbricato adiacente, sempre nel rispetto delle prescrizioni ed indicazioni puntuali delle schede.

Non sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di balconi e terrazze.

Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione dei sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche dell'edificio su cui si effettua l'intervento o di quelli del contesto storico circostante.

Non sono consentiti interventi per la realizzazione di parcheggi interrati.

Nel progetto di intervento saranno specificate e motivate le scelte di cui ai commi precedenti.

Ristrutturazione integrale

Sono di ristrutturazione totale gli interventi previsti dal D.P.R. 380/2001, art. 10, comma 1, lettera c).

Questo intervento riguarda gli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale in

sede di indagine, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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 anche la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la demolizione e ricostruzione.

Quest'ultima ipotesi può essere realizzata anche in compresenza di interventi di ampliamento.

La modifica di sedime è applicabile solo per gli edifici di **grado 5b**; l'organismo edilizio ricostruito dovrà rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previsti dalla normativa e dalle indicazioni planimetriche puntuali quando presenti, mentre il volume e la superficie da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico sono quelli determinati da un rilievo quotato grafico e fotografico dell'edificio da sostituire.

La ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001, comprende, oltre agli interventi previsti all'art. 3 del medesimo decreto, quelli che:

- comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti (intesa come modifica della forma e delle dimensioni della loro figura geometrica) o delle superfici;
- comportano mutamenti della destinazione d'uso.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1 lett. b) della L.R. 32/2013 qualora detti interventi siano realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 e non nuova costruzione; mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

Gli edifici dovranno comunque rispettare gli allineamenti su strada ed alle coperture esistenti.

E' consentito l'accorpamento all'edificio principale del volume delle superfetazioni e dei corpi accessori in un disegno organico ed unitario, o per la realizzazione di garage e magazzini a servizio dell'unità residenziale.

Nei casi in cui si applica l'incremento di volume di cui all'art. 11 deve essere verificata la compatibilità con il contesto, il rispetto degli allineamenti prevalenti e la tutela degli edifici e degli spazi scoperti di pregio presenti nell'intorno.

Ripristino edilizio

Trattasi di un intervento di fedele ricostruzione, "com'era e dov'era", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma geometrica preesistente, senza aumento di superficie utile, del numero e della posizione degli orizzontamenti, del volume; tale intervento è successivo al perimetro di tutto o parte dell'organismo edilizio.

Ai soli fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione la ricostruzione è equiparata alla nuova costruzione.

L'intervento dovrà rispettare quanto già previsto per la *Ristrutturazione parziale*, in termini di prescrizioni, deroghe, divieti.

Sostituzione edilizia

Questo intervento riguarda gli edifici o parti di edifici di recente edificazione e privi di valori architettonici e ambientali. L'intervento è finalizzato a realizzare nuove costruzioni rispondenti a necessità d'uso e meglio inserite nell'ambiente circostante dal punto di vista architettonico e morfologico.

Per tali edifici si ammettono interventi di sostituzione edilizia, totale o parziale, senza incremento dei volumi e delle superfici utili lorde.

In caso di demolizione è ammessa la ricostruzione nel rispetto degli allineamenti stradali e con altezze non superiori a quelle esistenti nel contesto.

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio che non rientrano nelle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono quelli definiti dall'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001, ovvero tutti quelli che alterano in modo rilevante e duraturo lo stato del territorio.

Gli interventi di nuova costruzione che interessino ambiti e pertinenze di immobili soggetti a vincolo sono soggetti ad autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Nelle zone A2 per quanto riguarda il sedime della nuova costruzione prevalgono le indicazioni planimetriche e quantitative riportate sulle tavole del P.I. e le indicazioni della scheda sul fabbricato quando presenti.

Ristrutturazione urbanistica

Sono di ristrutturazione urbanistica, gli interventi previsti all'art. 3, comma 1, lettera f) del D.P.R. 380/2001, ovvero gli interventi più consistenti attuabili sul patrimonio edilizio esistente esterno alle zone A, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessino immobili soggetti a vincolo sono soggetti ad autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Opere pertinenziali

Perché un'opera venga qualificata come pertinenza, e quindi non essere una nuova costruzione, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- deve preesistere una costruzione (e non semplicemente un terreno) principale, legittimamente edificata;
- la costruzione principale deve essere già completa in sé: la pertinenza deve essere non indispensabile, ma soltanto utile (altrimenti l'opera, come parte essenziale dell'edificio principale, ne seguirebbe ovviamente la disciplina);
- deve esaurire la propria destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale (deve essere, oggettivamente, logicamente ed economicamente, non utilizzabile se non per il servizio della costruzione principale);
- la ubicazione deve essere tale da rendere evidente la funzione di servizio esclusivo;
- non deve avere autonomo valore di mercato;
- non deve determinare carico urbanistico;
- non deve essere costruita in calcestruzzo armato o muratura, non può avere copertura in laterizio o cemento, ma deve essere realizzata con materiali leggeri, biodegradabili o riciclabili.

In questa casistica rientrano, legnaie, casette in legno, manufatti per il ricovero degli animali di affezione, gazebo e pompeiane descritte nel "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale".

TITOLO IX – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 69 - Indagini geologiche ed indirizzi di compatibilità idraulica

Su tutto il territorio vanno osservate le norme del D.M. 11.3.1988 per verificare le caratteristiche geologiche e geotecniche.

Ogni singolo intervento di trasformazione dovrà risultare compatibile con le caratteristiche idrogeologiche del contesto in cui si inserisce, in particolare con le caratteristiche di permeabilità dei terreni, della profondità della falda e della presenza di aree a rischio idrogeologico, nei limiti e nel rispetto delle direttive e prescrizioni contenute nell'art. 48 - "Compatibilità idraulica negli interventi di trasformazione del territorio", delle N.T.A. del P.A.T.

Le opere di mitigazione, ai fini della compatibilità idraulica, sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria.

Le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate all'inedificabilità assoluta, con obbligo di mantenere inalterata la destinazione nel tempo (atto notarile o vincolo/indicazione comunale).

Le opere di mitigazione dovranno essere mantenute e conservate nella loro funzionalità ed efficienza dagli aventi titolo e/o beneficiari.

Nel caso di interventi con trasformazione del territorio con superficie:

- a) inferiore ai 0,1 ettari: è sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili;
- b) superiori a 0,1 ettari: è necessario redigere la "Valutazione di Compatibilità Idraulica" con carattere definitivo/esecutivo soggetta al parere dell'autorità idraulica.

Limitatamente agli interventi valutati con la variante n. 1 al P.I., dovranno essere rispettate le indicazioni riportate nelle schede di intervento (Cap. 6) dell'elaborato d0511 - "Valutazione di Compatibilità Idraulica", così come integrate con nota n. 780 del 19/02/2014; la progettazione idraulica sarà approvata da Comune in sede di autorizzazione delle opere.

Si richiamano PARERI SULLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA:

- rilasciati, per quanto riguarda il P.A.T., da:
 - Consorzio di Bonifica Medio Astico Bacchiglione, in data 4/03/2009 prot. n.1660;
 - Servizio Forestale Regionale di Vicenza, in data 27/03/2009 prot n. 169449;
 - Genio Civile di Vicenza, in data 3/04/2009 prot. n. 184293;
- rilasciati, per quanto riguarda la variante n. 1 al P.I., da:
 - Regione Veneto - Sezione Difesa Idrogeologica e Forestale di Vicenza, in data 19/02/2014 prot. n. 74313;
 - Regione Veneto - Sezione bacino idrografico Brenta Bacchiglione di Vicenza, in data 6/03/2014 prot. n. 100484.

Art. 70 - Prevenzione dei rischi derivanti dall'esposizione di gas radon

Atteso il livello di riferimento del gas Radon, esposto nel Rapporto Ambientale del P.A.T., gli insediamenti residenziali dovranno prevedere idonee azioni finalizzate ad una significativa riduzione dei valori dell'agente inquinante secondo le indicazioni contenute nella D.G.R.V. 79/2002 (ed allegati alla delibera).

Art. 71 - Incentivi per gli interventi di edilizia sostenibile

È riconosciuto lo scomputo dei volumi tecnici e delle murature perimetrali degli edifici per gli interventi di nuova costruzione – anche di ampliamento di edifici esistenti - e di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, anche in variante a permessi di costruire già rilasciati, i quali assicurino un contenimento del fabbisogno energetico, alternativamente attraverso:

- a. il raggiungimento di un punteggio almeno pari o superiore ad uno nei sottocriteri 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.4., 2.1.5., 2.2.1., 2.2.2. e 3.1.1., previsti nelle "Linee guida in materia di edilizia sostenibile", approvate con deliberazione di Giunta regionale 7 luglio 2009, n. 2063;
- b. una certificazione energetica ECODOMUS o equivalente almeno di classe "B".

Ai fini del riconoscimento degli incentivi legati alla qualità energetica dell'edificio è, conseguentemente, obbligatorio che gli interessati presentino prima del rilascio del permesso di costruire, alternativamente:

- a. la documentazione relativa ai sottocriteri 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.4., 2.1.5., 2.2.1., 2.2.2. e 3.1.1., previsti dalle linee guida in materia di edilizia sostenibile approvate con deliberazione di Giunta regionale 7 luglio 2009, n. 2063;
- b. l'attestato di certificazione energetica ECODOMUS o equivalente, accompagnato da apposita dichiarazione del progettista che assicuri che in nessuno dei sottocriteri sopra previsti si ottenga un punteggio inferiore a 0.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, la possibilità di ottenere lo scomputo delle superfici delle murature perimetrali verticali e di quelle previste nel successivo comma 4, è condizionata alla presentazione della sola certificazione energetica almeno di classe "B".

In relazione al tipo di intervento da eseguire saranno riconosciuti i seguenti scomputi:

	Punteggio > 1	Punteggio > 2
Volumi scomputabili	Classe B Ecodomus	Classe A Ecodomus
Spessore delle murature perimetrali	sì	sì
Spessore dei solai intermedi	no	sì
Vani tecnici e parti di edificio di cui all'art. 57 R.E.	sì	sì
Serre solari	no	sì
Bussole di ingresso	sì	sì
Muri di trombe	no	sì
Serbatoi idrici	sì	sì
Canne fumarie e/o di ventilazione	sì	sì
Cavedi per impianti	sì	sì
Centrali termiche	sì	sì
Volumi a doppia altezza e/o ventilazione naturale	no	sì
Vani scala	sì	sì
Facciate a doppia pelle	no	sì

La mancata realizzazione del progetto, attestata dal titolare del titolo edilizio, ovvero accertata dall'amministrazione in sede di vigilanza sull'attività edilizia, comporta la dichiarazione di decadenza dagli incentivi volumetrici ottenuti ai sensi del presente articolo. I volumi realizzati per effetto di incentivi volumetrici poi dichiarati decaduti si considerano eseguiti in difformità dal titolo edilizio.

Agli stessi si applicano le sanzioni penali ed amministrative stabilite dalla Legge.

In sede di fissazione dei criteri di determinazione dell'ammontare del contributo di costruzione, potranno essere previsti incentivi di tipo economico, sia sotto forma di minore importo dovuto a tal titolo, sia come contributi finanziari, con particolare riguardo ai casi di impossibilità tecnica di fruizione del premio volumetrico.

Art. 72 - Definizione volumi tecnici per gli interventi di edilizia sostenibile

Sono considerati volumi tecnici ai fini dell'articolo precedente:

1. Serre solari (sia a guadagno diretto che indiretto)

Si considerano serre solari quegli spazi chiusi realizzati con fronte di sviluppo principale orientato a sud, con massima deviazione della verticale alla parete frontale di 40° ovest e 50° est, con struttura

di chiusura completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

Poiché la loro realizzazione è finalizzata al risparmio energetico, deve essere prodotta apposita relazione tecnica, nella quale deve essere dimostrato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

Le vetrate costituenti la serra dovranno avere trasmittanze inferiori ai seguenti valori: U_{gf} 1,4 W/m²K, U_w 2 W/m²K. Lo spazio della serra dovrà essere separato dagli spazi abitati da una parete piena, a forte inerzia termica, che impedisca, di fatto, la sua trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente (guadagno esclusivamente indiretto), ferma restando la possibilità di installare un serramento dotato di vetrocamera basso emissiva, che sia apribile per evitare il surriscaldamento estivo ovvero il raffreddamento nel periodo invernale (guadagno diretto). I locali retrostanti devono essere dotati di proprie aperture verso l'esterno allo scopo di garantire un corretto rapporto aerilluminante, in quanto le vetrate di chiusura della serra non possono essere considerate superfici utili a questo scopo.

Le serre solari non dovranno essere dotate di impianti od apparecchi per il loro riscaldamento o raffrescamento, né consentire la presenza continuativa di persone.

Le serre solari devono essere apribili ed ombreggiabili (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.

Vengono classificate come vani tecnici, e quindi non sono considerati ai fini del calcolo dei volumi o delle superfici utili o coperte, le serre solari che, oltre alle caratteristiche sopra descritte, presentino una profondità massima di 2,50 m, e superfici apribili perimetrali esterne per almeno 1/2 della superficie della parete esterna, uniformemente distribuiti, di cui almeno la metà ricavate nella parte più alta della serra. Il volume della serra non può superare il 10% dell'unità immobiliare a cui è associata.

Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente dell'organismo edilizio.

Nel caso di nuovi edifici e di edifici esistenti, trattandosi di vani tecnici, le distanze possono essere derogate fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile.

E' possibile la chiusura di logge e terrazze al fine di realizzare serre solari nel caso di edifici esistenti purché sia garantito lo scopo di un tale vano ai fini del risparmio energetico. Nel caso di condomini le serre così realizzate dovranno risultare omogenee tra loro e comunque se possibile interessare l'intera facciata.

2. Bussole d'ingresso

Ai fini del presente regolamento si considerano bussole di ingresso quegli spazi che proteggono la zona di ingresso con un elemento chiuso prevalentemente vetrato. La funzione è quella di limitare le dispersioni di calore per ventilazione involontaria durante le operazioni di ingresso-uscita dall'alloggio.

Il requisito si considera soddisfatto se è presente una installazione stabile del tipo descritto, e ne è garantita la funzionalità ai fini del controllo microclimatico interno.

Tali elementi dovranno armonizzarsi con il resto dell'edificio. Bussole fino a 6 m² di superficie utile in pianta saranno considerate volumi tecnici e quindi scomputabili dal volume edilizio.

3. Muro di "trombe"

Il muro di trombe è un dispositivo passivo per la cattura del calore solare formato da un vetro dietro al quale, a pochi centimetri, viene posizionato un elemento pesante e scuro, come un muro in calcestruzzo o di mattoni pieni o altro materiale di forte inerzia termica che può avere anche funzione strutturale.

L'irraggiamento solare diretto riscalda il muro, mentre l'effetto serra impedisce che il calore sviluppatosi su di esso si perda verso l'esterno. Pian piano la massa dell'elemento pesante si scalda, accumulando calore che lo attraverserà nel tempo raggiungendo gli ambienti di vita, o che sarà veicolato verso gli spazi interni da aria fatta muovere naturalmente (attraverso bocchette di ventilazione poste alla base ed in sommità del muro) o con l'ausilio di ventilatori.

Il requisito si considera soddisfatto se è presente una installazione stabile del tipo descritto, purché ne sia garantita la funzionalità ai fini del controllo microclimatico interno anche d'estate.

Questo sistema può funzionare anche nel periodo estivo, praticando delle aperture nella parte inferiore e superiore anche della parete vetrata per creare dei moti convettivi tali che l'aria calda dell'ambiente interno venga attirata all'interno dell'intercapedine per effetto camino e quindi espulsa attraverso le griglie presenti sulla superficie trasparente.

E' opportuno che la parete sia dotata di apposite schermature e/o dispositivi mobili per evitare la permanenza di ponti termici nei periodi di non uso.

La distanza tra la superficie vetrata e la parete retrostante non può essere superiore a 15 cm.

Nel caso di nuovi edifici e di edifici esistenti, trattandosi di vani tecnici, le distanze possono essere derogate fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile.

4. Serbatoi idrici

Al fine di incentivare il recupero delle acque meteoriche o il recupero delle acque grigie per usi indoor sono scomputabili dal conteggio delle volumetrie le cisterne interrato e parzialmente interrato, i vani contenenti filtri e i macchinari di funzionamento quali autoclave ecc.. La realizzazione di tali impianti deve garantire il rispetto dei limiti di emissione acustica nella zona sulla quale insiste l'edificio ed essere integrata con il resto del fabbricato.

Nel caso di nuovi edifici e di edifici esistenti, trattandosi di vani tecnici, le distanze possono essere derogate fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile.

5. Canne fumarie e/o di ventilazione

Sono scomputabili dal conteggio delle volumetrie tutte le canne fumarie presenti all'interno e all'esterno dell'edificio, se collegate a impianti termici o tecnologici installati. Tali elementi, dei quali si consiglia per motivi antisismici la realizzazione al di fuori del cordolo perimetrale del solaio, non saranno computati come superficie coperta e non sono quindi soggette al rispetto della distanza dai confini purché siano realizzati aderenti alla muratura perimetrale dell'edificio.

Nel caso di nuovi edifici e di edifici esistenti, trattandosi di vani tecnici, le distanze possono essere derogate fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile.

6. Cavedi per impianti

Sono scomputabili dal conteggio delle volumetrie i cavedi per impianti qualora vengano realizzati appositi vani ispezionabili interni all'edificio o esterni rispetto allo spessore delle murature perimetrali.

Nel caso di nuovi edifici e di edifici esistenti, trattandosi di vani tecnici, le distanze possono essere derogate fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile.

7. Centrali termiche

Al fine di incentivare l'uso di impianti di riscaldamento ad alta efficienza e/o centralizzati si definiscono vani tecnici i locali utilizzati esclusivamente per l'alloggiamento dei terminali degli impianti impiegati per il funzionamento dell'edificio, quali:

- impianto di riscaldamento: generatore di calore, caldaia a condensazione, pompa di calore, contenitore per accumulo di acqua calda;
- impianto di raffrescamento: pompa di calore, macchine refrigeranti;
- impianto idrico: filtri di depurazione delle acque, cisterne per usi idrici;
- impianto elettrico: inverter, contabilizzatori di energia;

Le centrali termiche al fine di essere valutate come vani tecnici ai sensi del presente regolamento dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- avere una superficie non superiore a 5 m² se abbinate a edifici uni-bi-trifamiliari o al 3% del volume per edifici con più di 3 unità, se centralizzate;
- essere occupate per più del 70% da impianti tecnologici (serve lay-out degli impianti);
- essere integrate con l'edificio.

8. Volumi a doppia altezza e/o ventilazione ad effetto camino

Al fine di consentire una adeguata circolazione dei volumi d'aria all'interno delle abitazioni, specialmente se composte da due o più piani, anche in considerazione di adozione di sistemi di riscaldamento a biomassa o altri sistemi di riscaldamento ad aria calda e per ottimizzare la circolazione naturale all'interno dell'abitazione, i volumi a doppia altezza non sono conteggiati tra i volumi urbanistici se hanno le seguenti caratteristiche:

- l'altezza media non può superare i 2,4 m. Oltre l'altezza del vano sottostante compreso lo spessore del solaio;
- non devono essere occupati con soppalchi o strutture di alcun genere;
- possono trovarvi collocazione scale aperte purché la loro conformazione non dia luogo a suddivisioni fisiche di tali volumi;
- il volume di questi vani tecnici non può superare il 10% dell'unità immobiliare a cui è associato.

Al fine di conseguire un raffrescamento passivo dell'edificio nella stagione calda è particolarmente efficace nei nostri climi la ventilazione notturna. È invece generalmente da evitare la ventilazione naturale diurna, dato l'elevato tenore di umidità presente nell'aria connesso alle alte temperature.

Al fine di "scaricare" durante la notte il calore che le strutture dell'edificio hanno accumulato durante il giorno è particolarmente indicata la ventilazione degli ambienti sottotetto ed, in secondo luogo, di tutti gli altri ambienti non occupati nel periodo notturno, onde evitare fastidi alle persone. Il migliore innesco e sfruttamento della ventilazione naturale si ottiene disponendo aperture su fronti contrapposti della costruzione, e preferibilmente su fronti rispettivamente sopravvento e sottovento, o, in alternativa, in un punto basso, vicino all'attacco a terra dell'edificio e magari in prossimità di una zona inerbita, ed uno in alto. Tutte queste soluzioni progettuali dovranno tuttavia confrontarsi con esigenze di protezione anti-intrusione e contro l'ingresso di insetti od animali.

Il requisito si considera soddisfatto se è progettato un sistema di percorsi attraverso i quali sia favorito il tiraggio della ventilazione naturale con la predisposizione di aperture su fronti contrapposti dell'edificio (nord e sud od est ed ovest) o con collocazione a diversa quota, con un differenziale minimo di 5 metri (es. una bocca installata a +0,5 m ed una a +5,5 m di altezza) per promuovere l'"effetto camino". Questo genere di percorsi dovranno interessare spazi interni all'edificio, escluse le camere da letto.

Al fine di consentire lo sfruttamento di tale accorgimento tecnico-bioclimatico non saranno computate le maggiori altezze date dall'utilizzo di solai di copertura in andamento, per la sola quota eccedente l'altezza media di m 2,70. Tale dispositivo deve essere dimostrato all'interno della relazione tecnica.

9. Vani scala

Affinché un vano scala migliori il rendimento energetico di un'unità immobiliare, è necessario che esso cumulativamente:

- sia completamente chiuso su tutti i lati, sia orizzontali che verticali;
- sia appoggiato ad una parete perimetrale dell'unità immobiliare;
- copra almeno il 60 % della superficie della parete perimetrale della stessa unità immobiliare.

10. Facciata a doppia pelle

La facciata a doppia pelle si caratterizza per un doppio involucro lungo tutto il perimetro dell'edificio, di cui quello esterno è generalmente vetrato.

Il doppio involucro può essere utilizzato sia come zona di ventilazione naturale o meccanica, con l'intercapedine continuamente ventilata, sia come collettore della radiazione solare incidente sulla facciata.

La ventilazione permette, nei mesi più caldi, di espellere l'aria surriscaldata all'interno della cavità, mentre l'effetto serra, nei mesi più freddi, trasmette il calore agli ambienti interni.

Perché la doppia facciata sia considerata volume tecnico, è necessario che la profondità dell'involucro esterno e dell'intercapedine, complessivamente considerati, non superi i 60 cm.

Nel caso di nuovi edifici e di edifici esistenti, trattandosi di vani tecnici, le distanze possono essere derogate fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile.

Art. 73 - Contenimento dell'inquinamento luminoso

In assenza del Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) previsto dall'art. 5 della L.R. 17/2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici", per quanto riguarda le mitigazioni relative all'inquinamento luminoso, vanno seguite le seguenti disposizioni:

- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
- fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
- è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
- per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
- l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
- è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce ai di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade ai sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);
- è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

TITOLO X – NORME FINALI

Art. 74 - Norme transitorie

L'entrata in vigore delle presenti N.T.O. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e riportati nelle tavole di Piano e dei Permessi di costruire in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dalla relativa convenzione.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo ed il Permesso di costruire decadono per la parte non realizzata.

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.I.

Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001. In caso di richiesta di altri interventi edilizi, questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.I.

I vincoli di inedificabilità, derivanti da concessioni edilizie già rilasciate, relative alle zone agricole rimangono confermati, salvo che il P.I. non preveda una diversa destinazione per dette zone.

Art. 75 - Norme abrogate e di salvaguardia

Dalla data di adozione del P.I. si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità della L. 1902/1952 e s.m.i.; è pertanto sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni.

Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a P.U.A. già approvati. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione da parte del Consiglio Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo P.I.

I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente P.I. fino alla sua definitiva approvazione.

E' consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'art.17 della L. 1150/1942, le parti residue dei P.U.A. scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi.

Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

Art. 76 - Modifiche conseguenti a varianti legislative

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel R.E. si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.I. modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.

Art. 77 - Revoca del P.R.G.C. vigente

Il presente P.I. sostituirà il P.R.G.C. vigente approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore per le parti non specificatamente ammesse dalle presenti N.T.O.