

Elaborato

7

## Norme Tecniche

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n.15 del 26/04/2022



**Sindaco**  
Franco Balzi

**Progettista**  
Silvia Dall'Igna

**Responsabile Servizio Urbanistica-Edilizia:**  
Claudia Capovilla



|                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE</b>                                                                 | <b>5</b>  |
| ART. 1 CONTENUTI, AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....                                    | 5         |
| ART. 2 ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO INTERVENTI .....                                                                  | 6         |
| <b>TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO</b>                                                                             | <b>8</b>  |
| ART. 3 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....                                                                      | 8         |
| ART. 4 PEREQUAZIONE URBANISTICA/ <i>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</i> ,<br>COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO.....              | 8         |
| ART. 5 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....                                                                                   | 10        |
| ART. 6 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....                                                          | 12        |
| ART. 7 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E LORO DISCIPLINA .....                                                         | 12        |
| ART. 8 <del>INDICI URBANISTICI E DI FABBRICAZIONE</del> Ora art 2 RE, QUADRO DELLE<br>DEFINIZIONI UNIFORMI .....         | 14        |
| ART. 9 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI .....                                                                                  | 14        |
| ART. 10 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED).....                                                                           | 14        |
| ART. 11 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO .....                                                                         | 15        |
| ART. 12 CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ<br>COMMERCIALI E DIREZIONALI .....           | 23        |
| <b>TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE</b>                                                                                       | <b>26</b> |
| ART. 13 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....                                                   | 26        |
| ART. 14 NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.....                                                                       | 27        |
| ART. 15 DESTINAZIONI D'USO E LORO DISTRIBUZIONE .....                                                                    | 27        |
| ART. 16 Z.T.O. DI TIPO "A": ZONE RESIDENZIALI E MISTE DI VALORE<br>STORICO/AMBIENTALE .....                              | 28        |
| ART. 17 Z.T.O. DI TIPO "A": CENTRO STORICO .....                                                                         | 29        |
| ART. 18 ZONE RESIDENZIALI E MISTE ESISTENTI C.....                                                                       | 31        |
| ART. 19 - ZONE RESIDENZIALI E MISTE DI ESPANSIONE (C1E) SOTTOPOSTE A PIANO<br>DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO.....        | 32        |
| ART. 20 ZONE D1 ARTIGIANALI E INDUSTRIALI .....                                                                          | 33        |
| ART. 21 ZONE D2 COMMERCIALI E ANNONARIE.....                                                                             | 35        |
| ART. 22 ZONE D4 AGROINDUSTRIALI .....                                                                                    | 36        |
| ART. 23 ATTREZZATURE DESTINATE AD AUTORIMESSE E AD OFFICINE PER LA<br>RIPARAZIONE ED IL LAVAGGIO DEGLI AUTOVEICOLI ..... | 36        |
| ART. 24 ATTIVITÀ' PRODUTTIVE FUORI ZONA ED EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI ...                                              | 37        |
| ART. 25 PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) .....                                                                             | 37        |
| ART. 26 ZONE AGRICOLE - DISCIPLINA GENERALE.....                                                                         | 39        |
| ART. 27 ZONE AGRICOLE - DESTINAZIONI D'USO .....                                                                         | 41        |
| ART. 28 STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE.....                                                                               | 41        |
| ART. 29 EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE .....                                                                         | 43        |
| ART. 30 INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA.....                                                                | 44        |
| ART. 31 TRASFORMAZIONE E RECUPERO DEI MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI<br>ALLA CONDUZIONE DEL FONDO .....                    | 46        |

|                                                                       |                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ART. 32                                                               | EDIFICAZIONE DIFFUSA .....                                                                                      | 47        |
| ART. 33                                                               | ATTIVITÀ AGRITURISTICHE .....                                                                                   | 49        |
| ART. 34                                                               | ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI.....                                                                           | 49        |
| ART. 35                                                               | ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI.....                                                                       | 51        |
| ART. 36                                                               | SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA DI MONTAGNA “AREA RURALE DI TIPO<br>MONTANO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE” .....  | 54        |
| ART. 37                                                               | SOTTOZONA E2: AGRICOLA DI PIANURA .....                                                                         | 55        |
| ART. 38                                                               | AREA RURALE DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE.....                                                               | 55        |
| <b>TITOLO QUARTO – DISCIPLINA EDILIZIA</b>                            |                                                                                                                 | <b>56</b> |
| <b>CAPITOLO I – DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE</b> .....          |                                                                                                                 | <b>56</b> |
| ART. 39                                                               | <del>INDICI EDILIZI</del> Ora art 2 RE - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI .....                                | 56        |
| ART. 40                                                               | <del>DISTANZE</del> Ora art 2 RE - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI .....                                      | 56        |
| ART. 41                                                               | <del>PARAMETRI ABITATIVI MINIMI</del> Ora art 40 RE .....                                                       | 56        |
| ART. 42                                                               | <del>ELEMENTI ARCHITETTONICI</del> Ora art 2 RE - QUADRO DELLE DEFINIZIONI<br>UNIFORMI .....                    | 56        |
| <b>CAPITOLO II – CARATTERISTICHE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI</b> ..... |                                                                                                                 | <b>57</b> |
| ART. 43                                                               | <del>CORTILI E LASTRICI SOLARI</del> Ora art 93 RE .....                                                        | 57        |
| ART. 44                                                               | <del>CHIOSTRINE</del> Ora art 94 RE .....                                                                       | 57        |
| ART. 45                                                               | <del>COSTRUZIONI ACCESSORIE</del> ARTICOLO STRALCIATO .....                                                     | 57        |
| ART. 46                                                               | <del>AGGETTI E SPORTI SU SUOLO PUBBLICO</del> Ora art 75 RE.....                                                | 57        |
| ART. 47                                                               | SCALE ESTERNE .....                                                                                             | 57        |
| ART. 48                                                               | <del>PORTICI E MARCIAPIEDI AD USO PUBBLICO</del> Ora art 49 RE.....                                             | 57        |
| ART. 49                                                               | <del>COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA'</del> Ora Art 56 RE .....                                                 | 57        |
| ART. 50                                                               | <del>RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE</del> Ora Art 57 RE .....                                                    | 57        |
| <b>TITOLO QUINTO - INTERVENTI EDILIZI</b>                             |                                                                                                                 | <b>58</b> |
| ART. 51                                                               | <b>DOTAZIONI DI STANDARD</b> .....                                                                              | <b>58</b> |
|                                                                       | STANDARD AGGIUNTIVI .....                                                                                       | 59        |
| ART. 52                                                               | INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI .....                                                                           | 60        |
| ART. 53                                                               | CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI .....                                                                      | 61        |
| ART. 54                                                               | <del>PERTINENZE E COSTRUZIONI ACCESSORIE</del> Ora art 2 RE - QUADRO DELLE<br>DEFINIZIONI UNIFORMI .....        | 62        |
| ART. 55                                                               | <del>COSTRUZIONI INTERRATE</del> Ora art 2 RE - QUADRO DELLE DEFINIZIONI<br>UNIFORMI.....                       | 62        |
| ART. 56                                                               | ATTIVITÀ RICETTIVE E DI RISTORO, PER LO SVAGO E IL TEMPO LIBERO ...                                             | 62        |
| ART. 57                                                               | IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI .....                                                                                 | 62        |
| ART. 58                                                               | COPERTURE MOBILI .....                                                                                          | 62        |
| ART. 59                                                               | SOTTOTETTI .....                                                                                                | 63        |
| ART. 60                                                               | <del>IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE</del> Ora art 40 RE .....                                                     | 63        |
| ART. 61                                                               | <del>STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE</del> Ora art 40<br>RE.....                       | 64        |
| ART. 62                                                               | <del>DEPOSITI DI OLII MINERALI E DI G.P.L.</del> Ora art 40 RE .....                                            | 64        |
| ART. 62 BIS                                                           | <del>SALE GIOCHI E LOCALI CON APPARECCHI DI INTRATTENIMENTO CON<br/>VINCITA IN DENARO</del> Ora art 47 RE ..... | 64        |

|                                                                                                                                          |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>TITOLO SESTO – ATTREZZATURE E VIABILITA'</b>                                                                                          | <b>65</b>     |
| <b>ART. 63 ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA.....</b>                                                | <b>65</b>     |
| <b>ART. 64 ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE A LIVELLO GENERALE E EXTRA-COMUNALE (F).....</b>                                   | <b>66</b>     |
| <b>ART. 65 – ZONA SPECIALE PER RIMESSAGGIO CAMPER E ROULOTTES.....</b>                                                                   | <b>68</b>     |
| <b>ART. 66 VIABILITÀ' E ZONE PER LA VIABILITA'.....</b>                                                                                  | <b>68</b>     |
| <b>ART. 67 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI .....</b>                                                                                 | <b>69</b>     |
| <br><b>TITOLO SETTIMO - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO</b>                                                                         | <br><b>70</b> |
| <b>ART. 68 VINCOLI, FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI DI TUTELA.....</b>                                                                     | <b>70</b>     |
| <br><b>VINCOLI</b>                                                                                                                       | <br><b>71</b> |
| Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 30.12.23, n. 3267)                                                                               | 71            |
| Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004                                                                                                        | 71            |
| Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3                                                                                              | 72            |
| Vincolo paesaggistico ed Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004 artt. 134 e 136)                                            | 72            |
| Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lett. c)                                                          | 72            |
| Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree boscate (art. 142, comma 1, lett. g) Vincolo destinazione forestale L.r. 52/78 (art. 15)     | 73            |
| Vincolo archeologico                                                                                                                     | 73            |
| <br><b>PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE</b>                                                                                           | <br><b>74</b> |
| Siti di Importanza Comunitaria / Zone di protezione speciale - ZPS e SIC: IT3210040 Monti Lessini – Pasubio – Piccole Dolomiti Vicentine | 74            |
| Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali – Parco naturale Regionale del PASUBIO, PICCOLE DOLOMITI, MONTE SUMMANO  | 74            |
| Aree classificate di pericolosità ed attenzione geologica nel piano di assetto Idrogeologico                                             | 75            |
| <br><b>FASCE DI RISPETTO</b>                                                                                                             | <br><b>76</b> |
| Idrografia - Fascia di rispetto idraulico e servitù idraulica                                                                            | 77            |
| Pozzi di prelievo per uso idropotabile - Fascia di rispetto                                                                              | 77            |
| Viabilità - Fascia di rispetto stradale e corridoi viabilità di progetto                                                                 | 79            |
| Cimiteri/Fasce di rispetto                                                                                                               | 80            |
| Impianti di comunicazione elettronica                                                                                                    | 81            |
| Gasdotti/Fasce di rispetto                                                                                                               | 81            |
| Allevamenti zootecnici intensivi                                                                                                         | 81            |
| <br><b>INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA</b>                                                                                                | <br><b>81</b> |
| Geosito di Bocca Lorenza                                                                                                                 | 81            |
| <br><b>INVARIANTI DI NATURA STORICO - MONUMENTALE</b>                                                                                    | <br><b>82</b> |
| Podere e Parco di villa Rossi                                                                                                            | 82            |
| Manufatti di archeologia industriale                                                                                                     | 82            |
| Roggia di Thiene                                                                                                                         | 82            |
| <br><b>INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA</b>                                                                                            | <br><b>83</b> |
| Aree terrazzate:                                                                                                                         | 83            |

|                                                                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Località Roagna                                                                                                                          | 84        |
| Esemplari arborei di pregio                                                                                                              | 84        |
| Prati aridi del Monte Summano                                                                                                            | 84        |
| Siepi e filari alberati e Fasce boscate                                                                                                  | 84        |
| Aree di interesse delle vecchie contrade                                                                                                 | 84        |
| <b>INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE</b>                                                                                                   | <b>85</b> |
| Aree interessate da incendi                                                                                                              | 85        |
| Zona del Grumo                                                                                                                           | 85        |
| <b>RETE ECOLOGICA</b>                                                                                                                    | <b>85</b> |
| <b>FRAGILITA'</b>                                                                                                                        | <b>87</b> |
| Aree non idonee                                                                                                                          | 87        |
| <b>ELEMENTI DI INTERESSE AMBIENTALE</b>                                                                                                  | <b>88</b> |
| Aree di interesse archeologico                                                                                                           | 88        |
| <b>ELEMENTI DI TUTELA</b>                                                                                                                | <b>88</b> |
| Ville Venete ed edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale                                                                 | 88        |
| Pertinenze scoperte da tutelare                                                                                                          | 88        |
| Aree sottoposte a tutela ai fini della difesa del suolo per la presenza di risorgive                                                     | 89        |
| Contesti figurativi                                                                                                                      | 89        |
| Coni visuali                                                                                                                             | 92        |
| <b>ART. 69 RECEPIMENTO DEGLI ESITI DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE. ....</b>                                      | <b>92</b> |
| <b>TITOLO OTTAVO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>                                                                                 | <b>93</b> |
| <b>ART. 70 VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI NTO. ....</b> | <b>93</b> |
| <b>ART. 71 DEROGHE NORME .....</b>                                                                                                       | <b>93</b> |
| <b>ART. 72 NORME DI SALVAGUARDIA .....</b>                                                                                               | <b>93</b> |
| <b>ART. 73 REVOCA DEL PRG VIGENTE .....</b>                                                                                              | <b>93</b> |
| <b>ART. 74 ABROGAZIONE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....</b>                                                                          | <b>93</b> |
| <b>ART. 75 MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE .....</b>                                                                        | <b>94</b> |

## **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **ART. 1 CONTENUTI, AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il Piano degli Interventi (PI) costituisce, insieme al Piano di Assetto del Territorio (PAT) il Piano Regolatore Comunale (PRC).

Il PI, dà progressiva attuazione alle direttive, alle prescrizioni e ai vincoli del PAT, anche per mezzo di successive varianti ed integrazioni. Ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Il PI e le sue varianti divengono efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune e rimangono vigenti fino alla approvazione di un nuovo piano.

Il PI costituisce il riferimento per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso, indipendentemente dal titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, ovvero non soggette ad alcun titolo, devono essere conformi alle presenti norme.

Il PI ha efficacia conformativa della proprietà, e costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace. Negli ambiti ove siano in corso interventi urbanistico-edilizi già oggetto di convenzionamento resta in vigore la disciplina convenzionale in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza le parti non attuate saranno disciplinate mediante le norme vigenti in materia.

Prima dell'adeguamento completo del previgente PRG alle specifiche disposizioni del PAT, sono ammessi gli interventi che risulteranno compatibili con le prescrizioni e i vincoli precisati nelle NT del PAT. I PUA vigenti e compatibili con il PI ma non ancora attuati sono normati secondo i criteri perequativi previsti dal PI.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni del piano relative:

- alle aree di trasformazione del territorio agricolo;
- alle aree di espansione comprese nell'urbanizzazione consolidata, soggette a strumenti attuativi non approvati,
- alle aree per nuove infrastrutture e per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi,

- alle aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio.

Nel medesimo termine decadono le previsioni mediante le quali sono state assunte nella pianificazione del PI, proposte di progetti ed iniziative, ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, se entro lo stesso termine non risultano adempiuti gli obblighi assunti dal proponente nei confronti del Comune; è fatta salva la previsione nell'accordo di termini di decadenza diversi e la possibilità altresì di realizzare gli interventi previsti in termini successivi se si sia adempiuto agli accordi perequativi.

Qualora si verifichi la decadenza delle previsioni del PI, vengono meno le possibilità edificatorie attribuite dal PI e le aree sono direttamente soggette alle prescrizioni e ai vincoli del PAT, pur se tali prescrizioni e vincoli erano destinati a venir meno a seguito di approvazione del PI. In tal caso le prescrizioni e i vincoli del PAT riassumono piena efficacia, in via suppletiva anche conformativa, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica operativa.

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art.29 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

## **ART. 2 ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO INTERVENTI**

Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art.17 della LR. 11/04, è formato dai seguenti elaborati:

1a - Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;

1b - Tavola "Vincoli" scala 1:5.000;

2.1 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;

2.2 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;

3.1 - "CENTRI STORICI Timonchio - Villa Benincà - Trentini - Campassi – Pierella" - scala 1:1.000;

3.2 - "CENTRI STORICI Santorso - Grimola - Rio - Murello - Pozzati" - scala 1:1.000;

3.3 - "CENTRI STORICI Lesina - Furlani - Rogge" - scala 1:1.000;

4a - Fascicolo *"Consistenza patrimonio immobiliare – Edifici di rilevanza storico-ambientale esterni al centro storico"*<sup>1</sup>

4b - Fascicolo *"Consistenza patrimonio immobiliare – Nuclei di edificazione diffusa"*,<sup>2</sup>

4c - Fascicolo *"Consistenza patrimonio immobiliare del Centro Storico di rilevanza storico-ambientale"*,<sup>3</sup>

5 - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Attività produttive fuori zona";

6 - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo";

7 - Fascicolo "Norme Tecniche";

8 - Fascicolo "Regolamento Edilizio";

9 - Fascicolo "Prontuario";

---

<sup>1</sup> Inserito con variante 1

<sup>2</sup> Inserito con variante 1

<sup>3</sup> Inserito con variante 1

- 10 - Fascicolo "Relazione illustrativa";
- 11 - Tavola "consumo di suolo, localizzazione degli interventi riferiti agli AUC" scala 1:5.000; *recepimento normativa regionale del contenimento del consumo di suolo LR 14/2017 e DGR 668/2018* <sup>4</sup>
- 12 - Fascicolo "Valutazione di Compatibilità Idraulica - Relazione e Schede"
- 13 - Relazione di incidenza ambientale (D.G.R.3173/2006)
- 14 - Ricognizione degli allevamenti zootecnici esistenti – *allegato al primo PI* <sup>5</sup>
- 15 – *Registro Crediti Edilizi* <sup>6</sup>

Elaborati agronomici – *allegati al primo PI* <sup>7</sup>

- AA1 - Relazione tecnico-agronomica
- AA2 - Classificazione agronomica dei suoli
- AA3 - Tavola delle aziende agricole
- AA4 - Tavola di aggiornamento delle aree boscate, prati, siepi e filari
- AA5 - Tavola della rete ecologica

Banca dati alfanumerica e vettoriale

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

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

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

In caso di contrasto tra norme diverse prevalgono quelle disciplinano i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del PI.

*Nel caso di errori cartografici che non evidenzino negli elaborati grafici le varianti approvate dal Consiglio Comunale, le stesse si intendono vigenti e l'aggiornamento cartografico e normativo non costituisce variante.* <sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> Inserito con variante 4

<sup>5</sup> Inserito con variante 1

<sup>6</sup> Inserito con variante 4

<sup>7</sup> Inserito con variante 1

<sup>8</sup> Inserito con variante 4



## **TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **ART. 3 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

La cartografia del PI individua le aree soggette ad accordi ai sensi degli artt. 6 e 7 della LR 11/2004.

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

Gli accordi definiscono gli obblighi pubblici e privati per ciascuno degli ambiti individuati. Le schede normative allegate a ciascun accordo costituiscono Piano degli Interventi per quanto attiene a tali ambiti. I contenuti dell'accordo, in quanto recepiti nell'atto di pianificazione hanno efficacia reale e vincolano i successivi aventi causa. Essi sono indicati nel certificato di destinazione urbanistica.

Gli interventi di trasformazione previsti nel PI in attuazione di accordi sono subordinati all'adempimento degli obblighi previsti dallo stesso.

### **ART. 4 PEREQUAZIONE URBANISTICA/CONTRIBUTO STRAORDINARIO, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO**

Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un vantaggio economico rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'attuazione degli interventi ammessi è assoggettata all'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio in conformità agli indirizzi di cui all'art. 42 delle NT del PAT e secondo i criteri operativi approvati dal Comune con delibere DCC n 3 del 11/02/2013 e 9 del 15/04/2013.

Conseguentemente il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative approvate dal Consiglio Comunale.

#### **Perequazione urbanistica e contributo straordinario<sup>9</sup>**

Sono assoggettati alla perequazione urbanistica i seguenti ambiti del PI:

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

---

<sup>9</sup> Inserito con variante 4

- altri comparti soggetti ad intervento edilizio diretto, individuati dal PI (esempio: intervento diretto che determina consumo di SAU per una parte rilevante dell'area oggetto di variazione da parte del PI).

*Per i criteri e gli ambiti di applicazione si fa riferimento alle specifiche delibere di C.C.<sup>10</sup>*

### **Compensazione urbanistica**

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

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

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo ed i parametri di cui all'Art. 42 delle NT del PAT.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

### **Credito edilizio**

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

E' possibile computare solo i volumi legittimamente edificati.

Nel caso di demolizione nelle zone diverse da quelle prevalentemente destinate all'agricoltura 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;
- -50% del volume esistente da produttivo a residenziale;
- -50% del volume esistente da commerciale a residenziale.

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

---

<sup>10</sup> Inserito con variante 4

- +50% della superficie coperta se si sposta su una zona compatibile e mantiene la destinazione produttiva;

Nel caso di zone prevalentemente destinate all'agricoltura e recupero all'interno delle stesse zone, il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:

- -50% del volume esistente da rurale o produttivo a residenziale;
- 100% del volume esistente da rurale a rurale;
- 100% del volume esistente da residenziale a residenziale.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, 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.

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

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

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovrà essere oggetto di un unico procedimento edilizio: conseguentemente demolizione e costruzione dovranno essere autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Il recupero del credito edilizio può avvenire in loco secondo i limiti quantitativi sopra indicati; nel caso di demolizione senza riedificazione della volumetria ammessa, il titolo verrà iscritto nel Registro dei Crediti, per il successivo utilizzo nelle zone *ivi indicate nelle specifiche tabelle*.<sup>11</sup>

## **ART. 5 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Il PAT individuava nel territorio comunale cinque Ambiti Territoriali Omogenei identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.

Gli ATO individuati nel territorio comunale e riproposti dal PI sono:

- ATO 1.1 – collinare/montano Summano/Timonchio
- ATO 1.2 – pianura coltivata ovest
- ATO 1.3 – pianura coltivata est

---

<sup>11</sup> modificato con variante 4

- ATO 2.1 - Residenziale di interesse culturale
- ATO 2.2 - Residenziale integrato ovest
- ATO 2.3 - Residenziale integrato est
- ATO 3.1 - Misto a dominante produttiva

Nella relazione illustrativa sono riportati, a titolo indicativo e orientativo, gli incrementi volumetrici introdotti dal PI ed il conseguente volume residuo distinto per ATO.

Il primo PI *ha incrementato*<sup>12</sup> di 11'080 mc la volumetria esistente alla data del 31 giugno 2013; sono di conseguenza ammissibili ulteriori mc 207'225 pari alla somma dei volumi residui ammessi dal PRG e dal PAT.

*Questa prima variante al PI incrementa di 12'077 mc la volumetria ammessa; sono di conseguenza consentiti ulteriori mc 195'148.*<sup>13</sup>

*La variante n. 4 al PI incrementa di 2'975 mc la volumetria ammessa; sono di conseguenza consentiti ulteriori mc 192'173.*<sup>14</sup>

### **Consumo di superficie agricola utilizzata**

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di **43 571 mq.**

Il PI comprende tra gli elaborati un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

- le aree interessate da precedenti previsioni di piano, anche se non attuate, sono escluse dalla quantità di zona agricola con caratteristiche SAU trasformabile in destinazioni non agricole;
- l'abbandono di terreni coltivati non determina aumento della SAU trasformabile;
- il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.

L'adeguamento a nuove eventuali disposizioni regionali per quantificare la SAU trasformabile in zone diverse da quella agricola, previa delibera di recepimento del Consiglio Comunale, costituirà variante automatica alla superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente.

Il primo PI sottrae SAU trasformabile in quantità pari a **16'752 mq.**

Il secondo PI sottrae SAU trasformabile in quantità pari a **10.115 mq.**

***Rimangono pertanto totali residui mq. 16'704.***<sup>15</sup>

*La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo per il Comune di Santorso è pari a **3,62 ettari.***<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> Inserito con variante 1

<sup>13</sup> Inserito con variante 1

<sup>14</sup> Inserito con variante 4

<sup>15</sup> Inserito con variante 1

## **ART. 6    STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il PI si attua per mezzo di interventi indiretti (PUA) o di interventi edilizi diretti (IED) nei modi previsti dalle presenti Norme Tecniche Operative.

Gli interventi diretti sono, in base a quanto previsto dalla vigente normativa statale (DPR 380/2001, L. 241/1990):

- il permesso di costruire
- la denuncia di inizio attività (DIA)
- la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- la comunicazione preventiva di inizio lavori per interventi di edilizia libera (CIL)

Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004;
- i programmi complessi.

## **ART. 7    PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E LORO DISCIPLINA**

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 – 21 della LR 11/2004.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Rispetto a quanto indicato dal PI, gli strumenti urbanistici attuativi (PUA), possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10 % di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15 % dei parametri indicati dal PI.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, 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;

---

<sup>16</sup> Inserito con variante di adeguamento alla normativa regionale del contenimento del consumo di suolo LR 14/2017 e DGR 668/2018

- per un più razionale tracciato dei sottoservizi.

E' 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 PUA.

Non costituisce variante ad un Piano Urbanistico Attuativo, previa richiesta e accordo tra le parti interessate:

- la suddivisione di un lotto in due porzioni minori con il volume edificabile proporzionale alla superficie risultante;
- la modifica della conformazione della superficie di due lotti;

Le modifiche sopra elencate potranno essere effettuate con la presentazione del permesso di costruire sottoscritto tra le parti proprietarie, si precisa che dovranno essere comunque rispettati i parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

All'interno dei singoli ambiti territoriali la cubatura edificabile calcolata in base all'indice di edificabilità territoriale appartiene proporzionalmente ai singoli proprietari qualunque sia la concreta destinazione dell'area di loro proprietà.

Salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri di altezza, superficie coperta e distanze.

La previsione di viabilità all'interno dei PUA è indicativa e in ogni caso va intesa quale urbanizzazione di tipo primario.

E' obbligatorio cedere o vincolare ad uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, adeguatamente attrezzate nelle quantità riportate dall'apposito articolo.

Le aree soggette a Strumento Urbanistico Attuativo possono essere attuate anche non unitariamente attraverso la predisposizione di più PUA, purché i progetti siano realizzabili per stralci funzionali e previo parere favorevole dell'amministrazione comunale. A tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima dello Strumento Urbanistico Attuativo, esteso all'intero ambito individuato dal PI, con l'individuazione di standard, viabilità e lotti, nonché dei principali sottoservizi necessari sottoscritto da tutti i proprietari, e di un progetto di PUA riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni che possano ostacolare la completa attuazione ambito di piano attuativo individuato dal PI.

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dall'art. dalla L.R. 11/2004, e successive modifiche, rapportati a 150 mc/abitante per residenza. Gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI. In alternativa dovrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.

L'ubicazione degli standard, ove individuati dal PI può essere modificata all'interno del piano attuativo, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità ai sensi della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche.

Per gli edifici esistenti in zone assoggettate a PUA purché non in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito al PUA.

## **ART. 8 ~~INDICI URBANISTICI E DI FABBRICAZIONE~~ Ora art 2 RE, QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI <sup>17</sup>**

### **ART. 9 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

Le aree che sono servite per il calcolo degli indici urbanistici in base alle prescrizioni di P.I., costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del Piano degli Interventi non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

### **ART. 10 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)**

L'intervento edilizio diretto (IED), finalizzato alle trasformazioni edilizie, è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di un PUA, purché conforme alle norme ed ai limiti alla trasformabilità previsti dalla specifica disciplina del tessuto insediativo in cui ricade e previo pagamento di tutti i contributi di cui al D.P.R. 380/2001.

Pertanto, fatte salve le specifiche disposizioni per gli edifici del centro storico e di valenza ambientale, sono generalmente ammessi:

- a) 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";
- b) gli interventi di nuova costruzione su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto attiene ai nuovi edifici sono riportate nelle tavole di progetto gli elementi parametrici atti a definirli quali le sagome, per le quali è consentito uno spostamento max del 10% in senso planimetrico laddove è indicata la superficie del sedime e in senso volumetrico laddove è indicato l'alzato con le relative altezze.

---

<sup>17</sup> modificato con variante 3

## ART. 11 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

### **Edifici delle zone residenziali e miste di valore storico/ambientale (centri storici)**

In relazione al valore accertato ed al grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica, viene assegnato agli edifici delle zone residenziali e miste di valore storico ambientale uno degli interventi riportati nelle apposite tavole a ciascuno dei quali corrisponde una particolare modalità di intervento.

*Per i soli edifici di valore storico-monumentale, culturale, testimoniale e/o ambientale paesaggistico presenti in tali zone, sono predisposte specifiche SCHEDE contenute nell'elaborato 4c "Consistenza del patrimonio immobiliare del Centro Storico di rilevanza storico-ambientale", numerate secondo la sigla attribuita nella cartografia di Piano a ciascun edificio e riportanti specifiche informazioni e documentazione fotografica. Nelle SCHEDE sono contenute eventuali prescrizioni analitiche. Il grado di protezione e gli interventi ammessi per gli edifici oggetto di specifica scheda è il grado B - "Restauro dell'immagine ambientale e paesaggistica" ad esclusione degli edifici evidenziati in rosso negli elaborati 3 1, 3 2, 3 3 – "Centri Storici" cui è attribuito grado di protezione A – "Restauro e risanamento conservativo".*

*Gli interventi ammessi per ciascun edificio sono definiti dalla cartografia di Piano ed ogni grado di protezione, ad esclusione del grado D, ammette gli interventi del grado precedente.<sup>18</sup>*

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio, gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle modalità di intervento precisate in seguito per ciascun grado di protezione, ferma restando la possibilità di eseguire sugli edifici esistenti a titolo legittimo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione degli edifici classificati da demolire per i quali è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

| <b>Grado di protezione</b>                                | <b>descrizione</b>                                     | <b>Interventi ammessi</b>                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grado A</b><br><b>(ex 1,2,3)</b><br>Colore rosso       | <i>Edifici monumentali e/o con decreto di vincolo</i>  | <i>Manutenzione ordinaria<br/>Manutenzione straordinaria<br/>Restauro e risanamento conservativo<br/>Prevale il parere della Soprintendenza</i> |
| <b>Grado B</b><br><b>(ex 1,2,3,4,5)</b><br>Colore azzurro | <i>Edifici di interesse ambientale e paesaggistico</i> | <i>Manutenzione ordinaria<br/>Manutenzione straordinaria<br/>Restauro e risanamento conservativo<br/>Restauro dell'immagine ambientale e</i>    |

<sup>18</sup> Inserito con variante 1



|                                                     |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     |                                                                                                                                                   | <i>paesaggistica</i><br><b>NON E' CONSENTITA L'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA</b> <sup>19</sup>                                                                                                                                      |
| <b>Grado C</b><br><b>(ex 0,6,7)</b><br>Colore verde | <i>Edifici di epoca recente prive di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.</i>                                                        | <i>Tutti gli interventi ammessi dai precedenti gradi di protezione 1 e 2</i><br><i>Ristrutturazione edilizia</i><br><i>Ristrutturazione edilizia con ampliamento quando previsto dalla cartografia di piano o dalla normativa</i> |
| <b>Grado D</b><br><b>(ex 8)</b><br>Colore giallo    | <i>Edifici di epoca recente privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione, non compatibili col tessuto urbano.</i>                    | <i>Demolizione senza ricostruzione</i><br><i>Manutenzione ordinaria</i>                                                                                                                                                           |
| <b>Grado 2</b><br><b>Colore viola</b> <sup>20</sup> | <i>Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.</i> <sup>21</sup> | <u><i>Vedi interventi consentiti per edifici classificati come beni ambientali ed edifici di interesse storico-culturale, nelle pagine seguenti</i></u><br><b>NON E' CONSENTITA L'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA</b> <sup>22</sup>   |

*La progettazione relativa agli immobili di grado A, e B e 2<sup>23</sup> dovrà essere sottoposta al parere della commissione Locale per il Paesaggio anche se non obbligatorio il parere della Sovrintendenza. Il parere della commissione ha carattere prescrittivo.* <sup>24</sup>

#### **MANUTENZIONE ORDINARIA**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1 lettera a) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare 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 d'uso, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1 lettera b) e successive modificazioni ed integrazioni.

<sup>19</sup> modificato con variante 3

<sup>20</sup> modificato con variante 3

<sup>21</sup> modificato con variante 3

<sup>22</sup> modificato con variante 3

<sup>23</sup> Inserito con variante 4

<sup>24</sup> Inserito con variante 1

## **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono di restauro e risanamento conservativo tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. c) e successive modificazioni ed integrazioni.

**RESTAURO DELL'IMMAGINE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA** *(Corrispondente al Grado di intervento per gli Edifici classificati come beni ambientali ed edifici di interesse storico-culturale n. 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale)*

*Riguarda sia 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 sia quelli con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale o ambientale 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, 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.*

- *E' vietata la demolizione e ricostruzione nonché l'aumento di volume, o l'applicazione della LR 14/2009 e s.m.i.*<sup>25</sup>

## **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Su tutti gli edifici è ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente *autorizzato*<sup>26</sup> con I.E.D., garantendo uno spazio libero, di profondità non inferiore a 6 m, antistante le finestre di locali abitativi, e nel rispetto delle norme del Codice Civile, con obbligo di recupero esteso ad un ambito urbanisticamente funzionale, che può essere l'intero complesso edilizio o addirittura l'insieme degli edifici di una intera corte , ove non sia in contrasto con le destinazioni d'uso di P.I.; tale ampliamento va recuperato prioritariamente, ove possibile, nel riutilizzo a fini abitativi degli annessi rustici e nelle prescrizioni planivolumetriche riportate nelle tavole di progetto.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli previsti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d) e successive modificazioni e integrazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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.

*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica 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. 42e 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;*<sup>27</sup>

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto. Il volume e la superficie da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico sono quelli determinati da un accurato rilievo quotato grafico e fotografico dell'edificio prima dell'intervento raccolte in un elaborato firmato da un tecnico abilitato da allegare al provvedimento edilizio. Gli eventuali incrementi di volume, oltre i limiti del citato decreto, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

Qualora le distanze dai confini e dai fabbricati dell'edificio preesistente risultino inferiori a quelle previste dalla normativa di zona e sempre salva diversa prescrizione puntuale, nella ricostruzione sono ammesse limitate modifiche di sedime qualora migliorative della situazione in essere.

---

<sup>25</sup> *Inserito con variante 1*

<sup>26</sup> *modificato con variante 4*

<sup>27</sup> *Inserito con variante 1*

I parametri di volumetria e sagoma vanno riferiti all'intero edificio oggetto d'intervento. La modifica in aumento di uno o entrambi i parametri definiti in precedenza, sebbene entro i limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, fa rientrare l'intervento fra quelli di nuova costruzione.

Si esclude comunque che nel concetto di ristrutturazione possa rientrare la ricostruzione dell'edificio in altro sito seppure all'interno del lotto di pertinenza urbanistica dell'edificio originario.

### **NUOVA COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO**

Sono di nuova costruzione gli interventi previsti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e) e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono comunque da considerare interventi di nuova costruzione:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali qualificati come interventi di nuova costruzione dai successivi commi, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

L'ampliamento consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente ed è equiparato alla nuova edificazione. Può essere realizzato anche con costruzioni separate purché di natura pertinenziale in quanto funzionali all'uso del fabbricato principale.

Sono da considerare interventi di nuova costruzione le opere pertinenziali che:

- non siano essenziali al bene principale,
- non abbiano una destinazione strumentale al bene principale,
- possano consentire una loro destinazione autonoma non a servizio dell'immobile principale,
- non abbiano una consistenza contenuta entro misure ridotte così da incidere in modo significativo sull'assetto del territorio.

Ai fini urbanistici le opere pertinenziali devono consistere in opere oggettivamente preordinate alle esigenze di un edificio principale ed essere poste funzionalmente al suo servizio. Indipendentemente dalla dichiarazione del manufatto pertinenziale a servizio della cosa principale, è necessario che l'opera per natura e struttura rientri nel concetto di pertinenza sopra riportato. In altri termini, la sua strumentalità rispetto all'immobile principale deve essere oggettiva, cioè connaturale alla sua struttura e non solo soggettiva, cioè desunta dalla destinazione ad essa data dal suo possessore.

Un bene può essere considerato una pertinenza quando comprende opere aventi la sola funzione di accrescere il valore e l'utilità del bene principale, in quanto non suscettibili di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche e soprattutto aventi una dimensione modesta.

Sono da considerare nuova costruzione le opere pertinenziali in ampliamento di edifici ricadenti nelle zone «D», anche se eseguite sulla stessa area dell'edificio principale, ma che possono permettere lo stazionamento o comunque risultano idonee alla presenza di personale o consentono di essere utilizzate come magazzino o deposito.

Il limite di volume della parte pertinenziale previsto dall'art. 3, comma 1, lettera e6) del DPR 380/2001 si ottiene calcolando il 20 % del volume urbanistico fuori terra dell'edificio principale. Il volume pertinenziale così ottenuto può essere realizzato sia entro che fuori terra.

Sono, infine, da considerare nuova costruzione le autorimesse che eccedono il limite di un mq ogni 10,00 mc di edificio come previsto dalla L.S. 122/89.

## **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi 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, così come definiti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera f) e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Edifici non oggetto di apposita scheda**

*Per gli edifici non oggetto di apposita scheda e per quanto non diversamente stabilito si rimanda al DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni ed alle modalità di intervento ivi descritte e di seguito elencate.*

MANUTENZIONE ORDINARIA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

RESTAURO E RISANAMENTO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

NUOVA COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO <sup>28</sup>

### **Edifici classificati come beni ambientali ed edifici di interesse storico-culturale**

Per gli edifici classificati come beni ambientali il PI, in attuazione di quanto previsto dal PAT, assegna un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali; tali edifici sono indicati nella cartografia di piano con apposita simbologia e classificati in specifiche schede contenute negli elaborati 4a - Fascicolo "Consistenza

---

<sup>28</sup> Inserito con variante 1

*patrimonio immobiliare – Edifici di rilevanza storico-ambientale esterni al centro storico” e 4b - Fascicolo “Consistenza patrimonio immobiliare – Nuclei di edificazione diffusa”; che riportano i gradi di protezione ed i conseguenti interventi consentiti.*

*Per questi edifici gli interventi consentiti sono quelli ammessi dal DPR 380/2001 e quelli indicati come grado B e grado 2 all'articolo secondo la specifica classificazione riportata.*

*Nonostante nel piano siano stati individuati esclusivamente edifici classificati di grado 2, si riportano tuttavia le indicazioni relative a tutti i gradi di protezione previsti dal PAT in conformità ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali degli edifici classificati quali beni ambientali.<sup>29</sup>*

**Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 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.*

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. 42/04 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

---

<sup>29</sup> Inserito con variante 1

- 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 di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.**

*Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o 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.*

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

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

Sono sempre ammessi, qualsiasi sia il grado di protezione dell'edificio, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di consolidamento, quelli diretti a dotare gli impianti dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici e tutti gli interventi previsti per gli edifici con grado di numero inferiore.

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna Zona Territoriale Omogenea, salvo diverse indicazioni puntuali. Il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso.

**ART. 12 CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI**

1. Le aree a parcheggio da conferire ai sensi del D.M. 1444/68 e della vigente normativa regionale vanno conteggiate considerando il 100% della superficie dello stallone ed il 50% della superficie dell'area di manovra.
2. Come **superficie lorda di calpestio** viene definita la sommatoria delle superfici nette dei vani principali e accessori a destinazione commerciale, comprese quelle dei portici privati, escluse le scale e le superfici dei volumi tecnici così come definiti all'apposito articolo delle presenti norme.  
Come **superficie di vendita** viene definita, secondo le definizioni del D.L. n. 114/1998, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
3. Le medie strutture di vendita con superficie oltre i 1500 mq possono essere localizzate in tutte le aree del territorio a destinazione urbanistica commerciale ed



annonaria (D2E/3 e ~~D2C/4~~<sup>30</sup>), nel rispetto degli standard urbanistici previsti dalle vigenti norme statali e regionali.

4. Il reperimento degli spazi funzionali a *standard per le*<sup>31</sup> attività previste dal presente articolo viene *normato all'art 51*<sup>32</sup>.

Tali superfici, nella misura massima del 50%, possono essere reperite anche nelle immediate vicinanze della struttura di cui sono a servizio, *nel caso in cui*<sup>33</sup> *siano a queste direttamente collegate*<sup>34</sup>, *previa delibera di approvazione di C.C.*<sup>35</sup> e costituzione di vincolo registrato e trascritto e *purché la destinazione sia compatibile.*<sup>36</sup> *e la zona richiesta abbia destinazione d'uso commerciale e/o direzionale.*<sup>37</sup>

5. I nuovi standard si applicano agli edifici di nuova costruzione. Essi si applicano altresì agli edifici che siano oggetto di ristrutturazione, ampliamento o di cambio di destinazione d'uso, ma con riferimento alla sola parte dell'edificio oggetto dell'intervento.
6. L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento o la riattivazione di attività commerciali in nuovi edifici comportano l'applicazione delle nuove disposizioni di cui al D.Lgs. n.114/98, alla L.R. n. 50/2012, alle norme programmatiche regionali e comunali e succ. mod. ed integr.

**7 - grandi strutture di vendita:** Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le leggi Regionali e Statali.

**8 - Per i parcheggi privati si deve fare riferimento all'apposito specifico articolo relativo alle "Dotazioni Urbane".**

**9 - Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza, potrà esserne prevista la monetizzazione fino ad un massimo del 50% delle superfici da reperire, previa delibera di approvazione di C.C..<sup>38</sup> Possono essere eccezionalmente autorizzate percentuali fino ad un massimo del 60% nel caso di documentate esigenze.**

**10 - I valori da corrispondere per la monetizzazione di aree a parcheggio vengono al metro quadrato così fissati:**

- aree a parcheggio costo al mq. € 90<sup>39</sup> IVA compresa

---

<sup>30</sup> modificato con variante 4

<sup>31</sup> Inserito con variante 1

<sup>32</sup> modificato con variante 4

<sup>33</sup> Inserito con variante 4

<sup>34</sup> Inserito con variante 1

<sup>35</sup> Inserito con variante 4

<sup>36</sup> Inserito con variante 1

<sup>37</sup> Inserito con variante 4

<sup>38</sup> Inserito con variante 4

<sup>39</sup> Inserito con variante 4

*I valori sopra indicati potranno essere modificati dal Consiglio comunale con apposita delibera senza che il loro adeguamento costituisca variante al Piano degli Interventi.<sup>40</sup>*

---

<sup>40</sup> *Inserito con variante 1*

## **TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE**

### **ART. 13 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale, secondo le indicazioni del PI è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

Z.T.O. A, C, prevalentemente residenziali distinte in:

- zona "A"            Zone residenziali e miste di valore storico/ambientale
- zone "C1"        zone residenziali e miste esistenti;
- zone "C2"        zone residenziali e miste esistenti;
- zone "C1e"       zone residenziali e miste di espansione sottoposte a PUA.

Z.T.O. D, prevalentemente destinate ad attività produttive, commerciali o direzionali distinte in:

- Zone artigianali e industriali (AI):
  - Zone artigianali e industriali esistenti e di completamento;
  - Zone artigianali e industriali di espansione;
- Zone commerciali ed annonarie (CA):
  - Zone commerciali ed annonarie esistenti e di completamento;
  - Zone commerciali ed annonarie di espansione;
- Zone agroindustriali.

Z.T.O. E, prevalentemente destinate all'attività agricola distinte in:

- zona "E1"            area agricola di montagna di massima tutela ambientale;
- zona "E2"        - area agricola di pianura con funzione agricolo-produttiva;
- Zone di edificazioni diffusa

Z.T.O. F, aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico che possono configurarsi quali standard urbanistici per i quali il PI prevede una dotazione minima di 30,0mq/abitante distinte in:

- Zone per l'istruzione
- Zone per attrezzature di interesse comune;
- Zone per attrezzature religiose;
- Zone per attrezzature sportive;
- Zone a verde pubblico attrezzato;
- Zone per parcheggi pubblici
- Zone per gli impianti tecnologici e servizi speciali;
- Zone a parco pubblico
- Zone cimiteriali.

*Z.T.O. VERDE PRIVATO, Le zone a verde privato sono zone, ancora libere, ma situate all'interno di centri edificati e di fatto intercluse da edifici residenziali, in esse non sono attualmente consentite nuove costruzioni.*

*Le zone edificabili riclassificate verde privato a seguito di specifica richiesta di “variante verde”, sono individuate con apposito simbolo “ASTERISCO ROSSO”; di queste zone è vietata la riclassificazione per almeno 5 anni dalla data di modifica della destinazione di zona.<sup>41</sup>*

#### **ART. 14 NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI**

All'interno delle Z.T.O. prevalentemente residenziali elencate all'articolo precedente è consentito l'insediamento di attività complementari quali negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali pubblici e privati, attrezzature ricettive e strutture terziarie direzionali, attrezzature per lo svago ed il divertimento, attrezzature sanitarie quali ambulatori e case di riposo, autorimesse pubbliche e private, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, ristoranti, bar, locali per il ritrovo e lo svago, alberghi e pensioni, artigianato compatibile con la residenza, distributori di carburante secondo la normativa vigente, sono da escludersi tutte le attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe e quelle rumorose di 2<sup>a</sup> classe del D.M.S. in corso ai sensi dell'art. 26 TULLSS.

Le quote percentuali delle diverse destinazioni sono stabilite dalla tabella dell'articolo relativo alle destinazioni d'uso per le varie zone funzionali.

#### **ART. 15 DESTINAZIONI D'USO E LORO DISTRIBUZIONE**

La destinazione d'uso indica le funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

L'utilizzazione funzionale delle diverse zone viene regolata attraverso la definizione di:

- a) destinazioni prevalenti;
- b) destinazioni secondarie.

Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

All'interno delle diverse zone urbanistiche, la quota parte relativa alle diverse destinazioni è determinata dalla Tabella n. 1, dove, con riferimento alle zone funzionali la destinazione prevalente è quella sottolineata.

La distribuzione delle destinazioni d'uso nelle zone soggette a PUA è regolata dalla seguente tabella in cui la percentuale minima (min.) e massima (max.) si riferisce alle superfici utili di calpestio da verificare globalmente all'interno dei PUA. previsti.

---

<sup>41</sup> Inserito con variante 1

Nelle zone soggette a I.E.D. La percentuale minima (min.) e massima (max.) si riferisce alle superfici utili di calpestio da verificare puntualmente con riferimento al singolo permesso di costruire, senza distinzione se vani accessori o vani utili.

Per gli edifici esistenti soggetti a cambio della destinazione urbanistica dell'area, il cambio d'uso dell'edificio potrà avvenire per stralci funzionali successivi, da attuarsi sia per la destinazione che per gli standard, senza alcun limite temporale. Viene confermata la volumetria esistente alla data dell'adozione del PI, anche se superiore agli indici di zona.

**Tabella 1**

| Zone                    | Residenza (R) % | Attività commerciali e direzionali (CD) % | Attività artigianali e industriali (AI) % | Attività commerciali annonarie (CA) % |
|-------------------------|-----------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| Residenziali            | min. 50         | max. 50                                   | max. 50 *                                 |                                       |
| Commerciali e annonarie | max. 30         | <sup>42</sup>                             | max. 30 *                                 | <u>min. 70</u>                        |
| Artigianali industriali | max. 10         | max. 30                                   | <u>min. 70</u>                            | max. 30                               |

\* Solamente attività artigianali

*Eventuali deroghe alle percentuali sopra indicate sono ammesse previo parere favorevole del Consiglio Comunale.*<sup>43</sup>

#### **ART. 16 Z.T.O. DI TIPO "A": ZONE RESIDENZIALI E MISTE DI VALORE STORICO/AMBIENTALE**

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al comma precedente, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

Riguardano i nuclei antichi dei centri abitati, di cui alla L.R. 11/2004, art. 40.

I Centri storici, confermando l'indicazione del PTCP, sono classificati:

- di notevole importanza quando conservano in larga parte il tessuto storico urbano e architettonico e presentano emergenze storico-artistiche di particolare rilevanza:  
- il centro di Lesina, comprese le contrade Furlani e Rogge;
- di grande interesse quando conservano in larga parte il tessuto storico urbano e architettonico:

<sup>42</sup> modificato con variante 4

<sup>43</sup> Inserito con variante 1

- Timonchio, Villa Benincà, Santorso, Grimola, Rio, Murello, Pozzati;
- c) di medio interesse quando conservano solo in parte il tessuto storico urbano e architettonico e tuttavia conservano un'identità storica peculiare:
  - Pierella, Trentini, Campassi.

In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. e ogni intervento è subordinato al pieno rispetto di quanto indicato nelle singole schede B e nelle tavole della zona A, in attuazione della specifica normativa relativa alle aree significative di: TIMONCHIO - VILLA BENINCÀ - CAMPASSI - TRENTINI - PIERELLA - SANTORSO - GRIMOLA - MURELLO - RIO - POZZATI - LESINA - FURLANI – ROGGE, in particolare per quanto normato nei singoli gradi di protezione assegnati ad ogni unità minima d'intervento.

In queste zone sono presenti elementi di particolare pregio ambientale e culturale quali le antiche recinzioni in muratura, anche di rilevante altezza, gli archi, viottoli e capitelli votivi. Tali elementi sono specificatamente individuati nelle tavole del P.I. e devono essere conservati nella loro originale conformazione; sono ammessi solo interventi di manutenzione e quelli diretti a riportarli alle loro originarie e tipiche caratteristiche.

In casi di necessità per i capitelli è pure consentito lo spostamento.

#### **ART. 17 Z.T.O. DI TIPO "A": CENTRO STORICO**

L'intervento edilizio deve riferirsi ad un progetto unitario dell'intera unità minima d'intervento o a più unità minime d'intervento riunite in un complesso architettonico, senza aumento del volume esistente (tranne per i casi indicati al paragrafo relativo alla ristrutturazione edilizia) e del numero dei piani e nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile ed essere realizzabile in modo coerente, con gli edifici di valore culturale; a tal fine il Comune può imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento coerenti con il carattere degli immobili di maggior valore culturale. Ai sensi e per gli effetti della L. 98/2013 gli interventi di ristrutturazione in tale zona dovranno essere autorizzati mediante permesso di costruire.

*Per tutti i nuovi interventi, sia di ampliamento dell'edificio esistente che nel caso di realizzazione di nuovi volumi di vani anche accessori, dovranno rispettare le distanze indicate dal Codice Civile.<sup>44</sup>*

Le unità minime d'intervento, come perimetrate nelle tavole di piano, possono essere variate nel loro perimetro e consistenza previa una analisi filologica, giudicata esaustiva, dall'Amministrazione Comunale.

*Nel caso di interventi su porzioni di unità minima di intervento, il progetto sarà valutato dalla Commissione Locale Paesaggio e la firma dei proprietari confinanti si intende richiesta solo nel caso gli interventi non siano totalmente riconducibili alle prescrizioni contenute al titolo 4 del Prontuario, senza la necessità di richiedere le deroghe eventualmente valutabili.<sup>45</sup>*

---

<sup>44</sup> Inserito con variante 4

<sup>45</sup> Inserito con variante 1

Valgono in assenza di specificazioni planivolumetriche le norme previste dagli articoli relativi alle destinazioni d'uso nelle specifiche zone e per gli insediamenti residenziali.

Le tavole 1:1000 di progetto del P.I. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture e attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi e negli articoli specifici.

## **ART. 18 ZONE RESIDENZIALI E MISTE ESISTENTI C**

Le zone C1 - C2 - sono da considerarsi ai sensi dell'art. 24 della L.R. 61/85 sottozone C1; comprendono aree prevalentemente residenziali parzialmente edificate.

### Destinazioni d'uso

Valgono le norme previste dagli articoli relativi alle destinazioni d'uso nelle zone per insediamenti residenziali ed alla distribuzione delle destinazioni d'uso nell'ambito delle zone funzionali.

Negli interventi edilizi vanno mantenute le destinazioni d'uso produttive di tipo artigianale purché compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona: in questo caso il P.I. si attua applicando gli indici e le norme previste per le zone artigianali di completamento.

Nel caso di trasferimento delle attività esistenti insediate in edifici non residenziali è ammesso l'utilizzo dell'area con destinazione residenziale, con le seguenti prescrizioni:

- vanno applicati gli indici e le norme della zona residenziale nella quale è inserita l'area.

### Tipologie d'intervento

In tali aree il PI si attua mediante intervento edilizio diretto. Sono sempre consentiti, nel rispetto degli indici di zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- demolizione;
- nuova costruzione.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi con i limiti stabiliti dai parametri edilizi.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.<sup>46</sup>

### Parametri urbanistici

In queste zone si applicano i seguenti indici:

a) zone residenziali e miste esistenti (C1)

Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,50$  mc/mq.

Altezza massima  $H = 12$  ml.

b) zona residenziale e mista C1/23 <sup>47</sup>

Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,30$  mc/mq; si confermano i volumi esistenti

b) zone residenziali e miste esistenti (C2)

Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,00$  mc/mq.

---

<sup>46</sup> modificato con variante 4

<sup>47</sup> modificato con variante 4



Altezza massima H = 9 ml.

*Le zone edificabili riclassificate verde privato a seguito di specifica richiesta di “variante verde”, sono individuate con apposito simbolo “ASTERISCO ROSSO”; di queste zone è vietata la riclassificazione per almeno 5 anni dalla data di modifica della destinazione di zona.<sup>48</sup>*

Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica esistente nella quale il P.I. prevede un allargamento, o da nuova strada prevista dal P.I., qualsiasi intervento di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia deve comportare il contestuale impegno, tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di non richiedere alcun indennizzo per l'eventuale futuro arretramento della recinzione fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo di realizzazione/allargamento della strada. Tale impegno riguarda solo le nuove opere autorizzate e non comporta trasferimenti di proprietà a vantaggio del Comune.

#### **ART. 19 - ZONE RESIDENZIALI E MISTE DI ESPANSIONE (C1E) SOTTOPOSTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO**

Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale; in tali aree il P.I. si attua mediante Strumento Urbanistico Attuativo.

##### Destinazione d'uso

Valgono le norme previste dagli articoli relativi alle destinazioni d'uso nelle specifiche zone e per gli insediamenti residenziali.

##### Parametri urbanistici

In queste zone si applicano i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$ ;

Altezza massima H = 9,00ml.

Le zone C1e sono da considerarsi ai sensi dell'art. 24 della L.R. 61/85 sottozona C2.

##### Tipologie edilizie

Sono ammesse tipologie unifamiliari, bifamiliari.

Le tipologie a schiera del tipo trifamiliare o condominiale sono ammesse con H= 6,50 ml e fino al 50% del volume ammesso da ogni specifico PUA e comunque con un massimo di 4 unità ad appartamento oppure numero 2 case a schiera di tipologia trifamiliare per un totale massimo di 6 unità abitative per lotto.

*Per la zona C1/E12 è ammessa la tipologia a schiera o condominiale fino ad un massimo del 65%. Sono ammesse tipologie bifamiliari anche con sviluppo verticale. Nel caso di edifici in prossimità di scarpate o terreni a forte pendenza al fine di evitare movimenti di terra rilevanti è ammessa la tipologia edilizia a piloty, aperta su almeno*

---

<sup>48</sup> Inserito con variante 1

tre lati e non utilizzabile come vano accessorio. In tale caso il volume si calcola a partire dal primo livello abitabile.<sup>49</sup>

| ZONE C1E                                | STANDARD MINIMI PREVISTI                                                    |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| C1E13                                   | come da PUA depositato                                                      |
| TUTTE LE ALTRE NON ANCORA CONVENZIONATE | 30 mq/ab., da destinarsi al 40% a parcheggi e al 60% a verde e attrezzature |

Le aree per spazi pubblici destinati all'urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate.

Nella cartografia di PI sono individuati i PUA vigenti e collaudati, in cui, in caso di nuove costruzioni, valgono le specifiche norme di piano.

La viabilità di progetto graficizzata negli elaborati del P.I. all'interno degli ambiti d'intervento unitario con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo comprendenti una o più zone di tipo C1E può essere parzialmente modificata in sede di strumento attuativo e concorre al calcolo della capacità edificatoria dell'area.

*Nella zona C1/E7, l'attuazione del Piano è subordinata alla preventiva o contestuale demolizione dei fabbricati esistenti in fregio alla viabilità che pregiudicano la visibilità necessaria alla sicurezza stradale, oltre che alla progettazione e realizzazione delle opere per la pista ciclopeditonale e per la rotatoria di accesso all'area.<sup>50</sup>*

*Gli interventi da eseguire per l'attuazione della C1E/14 devono essere limitati alle aree di proprietà o non prevedere espropri.<sup>51</sup>*

## **ART. 20 ZONE D1 ARTIGIANALI E INDUSTRIALI**

Comprende porzioni di territorio interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti di tipo artigianale o industriale.

### **1. Destinazioni d'uso**

Nelle zone artigianali e industriali le destinazioni d'uso sono le seguenti:

#### Destinazioni prevalenti:

Attività artigianali ed industriali;  
laboratori di ricerche e di analisi;  
magazzini, depositi, silos, rimesse connesse all'attività produttiva;

#### Destinazioni secondarie:

magazzini, depositi, commercio all'ingrosso;  
uffici pubblici e privati, questi ultimi solo se connessi con l'attività artigianale e industriale;

<sup>49</sup> Inserito con variante 4

<sup>50</sup> Inserito con variante 2

<sup>51</sup> Inserito con variante 4

impianti sportivi e palestre anche private (anche in deroga alle percentuali relative alla distribuzione delle destinazioni d'uso previo parere favorevole della Giunta Comunale);  
residenza: è ammessa l'edificazione per ogni lotto di una abitazione con volume max di mc. 500 per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti;  
bar e attività di commercio al minuto.

Le quote percentuali delle diverse destinazioni sono stabilite dalla tab. 1 del precedente articolo relativo alla distribuzione delle destinazioni d'uso per le varie zone funzionali;

## 2. Tipologie d'intervento

- a) Zone artigianali ed industriali esistenti di completamento e di espansione  
Il P.I. si attua mediante I.E.D. nelle zone di completamento  
Il P.I. si attua mediante piano attuativo nelle zone di espansione

## 3. Parametri urbanistici per le zone di completamento e di espansione:

- a) Zone artigianali ed industriali superficie coperta massima  $Sc = 60\%$  della superficie del lotto  
altezza massima  $H = 15$  ml. con esclusione dei volumi tecnici.

La dotazione minima di spazi pubblici di cui parcheggi almeno pari al 50% non può essere inferiore;

- Per le zone di espansione al 10% della superficie lorda di pavimento e per opere di urbanizzazione primaria e al 10% della superficie lorda di pavimento per opere di urbanizzazione secondaria;
- Per le zone di completamento al 5% della superficie lorda di pavimento e per opere di urbanizzazione primaria e al 5% della superficie lorda di pavimento per opere di urbanizzazione secondaria;

4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, W.C., pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili), per una quota minima pari a quella prevista dalla legislazione igienico-sanitaria del lavoro.

## 5. Tra i volumi tecnici sono compresi:

- a) i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati.

6. Tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, ed il piazzale di carico e scarico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

7. Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare le distanze dalla strada di lottizzazione degli edifici stessi, ossia non potranno sopravanzare verso tale strada ma dovranno allinearsi agli esistenti.<sup>52</sup>

## **ART. 21 ZONE D2 COMMERCIALI E ANNONARIE**

### **1. Destinazioni d'uso**

a) Nelle zone commerciali ed annonarie le destinazioni d'uso sono le seguenti:

Destinazioni prevalenti:

attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;

attività commerciali all'ingrosso;

impianti stoccaggio merci, magazzini, deposito automezzi;

mostre commerciali;

sale da esposizioni e convegni;

*attività direzionali in genere;*<sup>53</sup>

attività di manutenzione e di lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio;

alberghi, ristoranti e bar;

*impianti sportivi e palestre anche private.*<sup>54</sup>

Destinazioni secondarie<sup>55</sup>

infrastrutture a servizio del traffico (officine, garages, distributori, ecc.);

attività artigianali;

residenza: è ammessa l'edificazione per ogni lotto di una abitazione con un volume max di mc. 500, per il titolare dell'attività e/o il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti.

Le quote percentuali delle diverse destinazioni sono stabilite dalla Tabella 1 del precedente all'articolo relativo alle destinazioni d'uso per le varie zone funzionali.

Negli interventi edilizi vanno comunque mantenute le destinazioni d'uso produttive di tipo artigianale o piccolo industriale esistenti.

### **2. Tipologie d'intervento**

a) Zone commerciali - annonarie esistenti e di completamento

Il P.I. si attua mediante I.E.D.

b) Zone commerciali - annonarie di espansione

Il P.I. si attua mediante (PUA)

### **3. Parametri urbanistici**

a) Zone commerciali e annonarie esistenti e di completamento e di espansione

---

<sup>52</sup> Inserito con variante 1

<sup>53</sup> modificato con variante 4

<sup>54</sup> Inserito con variante 1

indice di fabbricabilità fondiaria = 2,50 mc/mq.  
superficie coperta massima  $Sc = 50\%$  della superficie del lotto  
altezza massima  $H = 12$  ml. con un massimo di 3 piani fuori terra con esclusione dei volumi tecnici.

La dotazione minima di spazi pubblici deve essere conforme al precedente articolo relativo alle zone commerciali e direzionali

4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato: alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, W.C. pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili) per la quota pari a quella prevista dalle legislazioni igienicosanitarie e del lavoro.

5. Tra i volumi tecnici sono compresi:

a) i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati.

#### **ART. 22 ZONE D4 AGROINDUSTRIALI**

1. In queste zone sono consentite le attività specifiche degli impianti agroindustriali secondo le norme ed i limiti previsti dal Titolo V, art. 43 e seguenti, e art. 48, comma 7 ter (come aggiunto dalla L.R. n° 18/2006), della L.R. 11/2004 e Atti di Indirizzo di cui all'art. 50, lett. D della legge stessa, approvati con DGR n° 3178 del 08.10.2004 e con le seguenti prescrizioni.

Il P.I. si attua mediante I.U.P.:

$Dc$  = distanza dai confini = 10 ml.

$Df$  = distanza dai fabbricati di altra proprietà = 10 ml.

$Ds$  = distanza dalle strade = 20 ml.

$Sc$  = superficie coperta massima = 50% della superficie del lotto.

*altezza massima  $H = 12$  ml. con un massimo di 3 piani fuori terra con esclusione dei volumi tecnici.*<sup>56</sup>

2. E ammessa l'edificazione per ogni lotto di una abitazione con volume massimo di 600 mc. per il titolare dell'attività o/e il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti.

#### **ART. 23 ATTREZZATURE DESTINATE AD AUTORIMESSE E AD OFFICINE PER LA RIPARAZIONE ED IL LAVAGGIO DEGLI AUTOVEICOLI**

1. Le attrezzature destinate ad autorimesse e ad officine per la riparazione e il lavaggio degli autoveicoli sono assimilate alle attività produttive, industriali ed artigianali, e sono pertanto consentite in tutte le zone che ammettono tali attività entro i limiti prescritti per ciascuna zona.

---

<sup>55</sup> Inserito con variante 4

<sup>56</sup> Inserito con variante 4

2. I distributori di benzina annessi alle attrezzature di cui sopra devono comunque rispettare le prescrizioni specifiche di cui all'articolo relativo alle stazioni di servizio per la distribuzione del carburante.

## **ART. 24 ATTIVITÀ' PRODUTTIVE FUORI ZONA ED EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI**

Oltre alle attività censite nell'apposito elaborato vengono confermati gli edifici produttivi (artigianali, industriali, commerciali) esistenti nelle zone rurali e di rispetto stradale.

Negli edifici classificati come manufatti di archeologia industriale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione che dovranno in ogni caso salvaguardare le strutture originarie del fabbricato (sagoma, elementi architettonici tipici).

E' fatto salvo quanto approvato ai sensi della L.R. 11/1987, con D.G.R. 3513 del 14.06.1995, relativamente alle attività produttive, in zona impropria.

## **ART. 25 PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)**

1. In queste zone è obbligatoria la formazione di Piani Particolareggiati (P.P.) con le modalità di cui all'art. 12 della L.R. 27.6.85 n. 61; per ogni P.P. il P.R.G. determina i contenuti e le prescrizioni con riferimento ai seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale (It) valore massimo;
- b) Percentuale massima di cubatura da destinare a destinazioni d'uso commerciali, direzionali - artigianali.

La superficie destinata ad opere di urbanizzazione è parificata a quella delle zone produttive nelle proporzioni delle singole destinazioni d'uso, tale superficie può essere distribuita anche in più piani.

2. Per ciascun Piano Particolareggiato (P.P.) i parametri sono i seguenti:

### PP 1 (Mulini)

It = 1,70

% = 70

L'area è soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire che comprenda l'esecuzione della demolizione totale dei fabbricati presenti all'interno del PP1 e degli edifici della stessa proprietà adiacenti alla ex chiesa e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria prevista dal Piano.

*Per i nuovi edifici si ammette altezza massima di 9,00 m.<sup>57</sup>*

A fianco della chiesetta dovrà essere previsto un accesso pedonale e ciclabile di collegamento con via Volti di Sopra.

---

<sup>57</sup> Inserito con variante 4

Si prescrive che gli standard urbanistici a verde e parcheggi andranno sempre e comunque reperiti. Gli stessi dovranno essere dimensionati in funzione dell'indice e delle destinazioni d'uso previste.

*I parcheggi dovranno essere suddivisi in aree distinte, di superficie massima 500 mq ciascuno, possibilmente ribassati di 50/100 cm rispetto ai collegamenti pedonali e separati tra loro da siepi, alberature e percorsi pedonali per ridurre l'impatto visivo e l'alterazione del microclima.*<sup>58</sup>

Si prescrive che il P.P. dovrà tenere in debito conto al corretto inserimento dell'intorno, dei nuovi edifici previsti, sia per le altezze che per gli indici di edificabilità, in particolare con il Centro Storico che risulta di pregio.

Si dovrà rispettare la normativa di cui alla L.15/2005 sul commercio e collegata delibera.

Si dovranno comunque rispettare tutte le norme edilizio-urbanistiche, commerciali, ambientali, igienico-sanitarie vigenti.

#### PP 2 (Rio)

It = 1,50

% = 30

#### PP 3 (Omes)

It = 3,00

% = 30

#### PP 4 (Via Marconi)

It = 2,00

% = 30

#### PP 5 (Opere Pie)

*L'area è da destinarsi ad attività turistiche e di ristoro; potranno essere altresì svolte attività di<sup>59</sup> istruzione e formazione per i disabili nel settore florovivaistico. Viene consentito l'allestimento di mostre permanenti e/o temporanee e<sup>60</sup> la costruzione di serre fisse con strutture murarie fuori terra per la produzione e vendita di prodotti florovivaistici, aule per le attività di formazione e didattiche, locali di servizio (mensa, spogliatoi, uffici, spazi per la vendita della produzione, ecc.) e unità residenziali speciali per disabili.*

*E' ammessa l'installazione di tettoie aperte da realizzarsi con strutture removibili e comunque a carattere stagionale.*

*Ad avvenuto collaudo del Piano sarà consentito trasferire all'interno del PP5 il volume residuo, anche con eventuale cambio d'uso e compatibilmente con le destinazioni di zona, con semplice richiesta di interventi edilizio diretto, senza che ciò comporti variante al Piano.*<sup>61</sup>

---

<sup>58</sup> Inserito con variante 4

<sup>59</sup> Inserito con variante 1

<sup>60</sup> Inserito con variante 1

<sup>61</sup> Inserito con variante 1

*È ammessa la realizzazione di un sottopasso per il collegamento con il podere a sud della strada provinciale. Il podere va tutelato e l'area deve rimanere a vocazione agricola, senza compromissione o trasformazione alcuna. Durante le opere la recinzione ottocentesca del podere non deve risultare demolita o danneggiata. E' altresì ammessa la realizzazione di un punto vendita di prodotti alimentari con le caratteristiche di negozio di vicinato e con il reperimento degli standard aggiuntivi nelle immediate vicinanze.*<sup>62</sup>

It = 0,1 compreso l'esistente

% = 70<sup>63</sup>

#### PP6 (Masena)

L'area è destinata ad uso residenziale (C2 ai sensi della L.R. 61/85) con edifici bi-monofamiliari a due piani, comprende un'area a verde pubblico con funzioni di mitigazione e integrazione della rete ecologica di circa mq. 11.650 pari al 48% dell'area complessiva di circa mq 24.169.

It = 0,5

% = 0

H. max = 6 mt

#### PP7

*L'area è destinata ad uso residenziale (C2 ai sensi della L.R. 61/85) con edifici bi-monofamiliari a due piani, comprenderà un'area a verde pubblico con funzioni di mitigazione e integrazione della rete ecologica pari al 48% dell'area complessiva di circa mq 9.128.*

It = 0,5

% = 0

H. max = 6 mt<sup>64</sup>

3. "Piani esecutivi vigenti: per i Piani di Lottizzazione vigenti sono confermate le previsioni di zona, gli indici urbanistici e edilizi, le distanze e ogni altra norma in essi contenuta, come da loro relative approvazioni e ogni successiva modificazione da parte della Giunta Regionale del Veneto. Per il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) valgono le norme e le previsioni in esso contenute come da approvazione della Giunta Regionale del Veneto e successive modifiche ed integrazioni."

### **ART. 26 ZONE AGRICOLE - DISCIPLINA GENERALE**

Gli ambiti agricoli con consistente presenza di edifici residenziali localizzati nel territorio di montagna e di pianura sono delimitati nelle planimetrie di Piano dalle zone E1 ed E2; comprendono le parti del territorio caratterizzate dalla prevalenza delle risorse naturali e paesaggistiche che qualificano il territorio collinare e montano del Monte Summano, le valli attraversate dal Timonchio e la pianura coltivata a sud della SR 350.

---

<sup>62</sup> Inserito con variante 4

<sup>63</sup> Inserito con variante 1

<sup>64</sup> Inserito con variante 1



Il territorio agricolo esprime i seguenti tipi di valenze:

- Tutela ambientale: tale valenza si esplica nella **sottozona agricola in ambito collinare, montano del Monte Summano e valli del Timonchio E1** in cui sono presenti il vincolo idrogeologico e quello di destinazione forestale nonché il sito natura 2000 IT 3210040 Monti Lessini- Pasubio;
- funzione agricolo - produttiva: tale valenza si esplica prevalentemente all'interno della **sottozona agricola di pianura coltivata est e coltivata ovest E2**;

In questi territori il piano esprime le massime tutele ambientali e paesaggistiche. Sono ammessi limitati interventi edilizi volti a soddisfare le esigenze locali della popolazione già insediata preservando il carattere rurale della zona (piccoli ampliamenti, circoscritti interventi di completamento edilizio, modifiche delle destinazioni d'uso, recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo etc). Il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente può essere finalizzato anche a favorire le attività turistico ricreative all'interno di un progetto di ripristino dei percorsi storici di collegamento tra i vari nuclei rurali.

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 s.m.i, nonché quanto indicato nelle presenti norme tecniche operative.

In queste zone il P.I. si attua per intervento edilizio diretto.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricole produttive) compresi nel raggio di 100 m dall'edificio considerato centro aziendale. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni dovranno garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, potranno essere conteggiate anche le aree che il PI classifica di rispetto dei corsi d'acqua, di rispetto stradale e di rispetto cimiteriale.

Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione, nel rispetto del DPR 380/2001 e della disciplina regionale e statale vigenti.

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso alla data di adozione del PI è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla Dgr 172/2010 ed alla legislazione vigente in materia; quando siano presenti anche impianti di climatizzazione dovrà

essere documentato il rispetto dei vigenti limiti per il rumore ambientale allegando valutazione di impatto acustico redatta da tecnico competente. Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio di idoneo titolo autorizzativo così come previsto dalla DGR n.172/2010.

Per le attività agrituristiche si rimanda al successivo specifico articolo.

#### **ART. 27 ZONE AGRICOLE - DESTINAZIONI D'USO**

Si possono insediare, secondo le norme previste dai successivi articoli e conformemente alle definizioni di cui al Titolo V della Lr 11/2004:

- case di abitazione per la conduzione del fondo;
- annessi rustici costituiti da silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);
- Allevamenti zootecnici anche a carattere intensivo
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderate, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- attività agrituristiche, per operatori autorizzati ai sensi della L.R. 31/1986 e s.m.i.
- attività economiche integrative che possono favorire lo sviluppo del settore primario del quale risultano affini, con il potenziamento dell'offerta agrituristica.
- Destinazioni per le quali devono necessariamente essere utilizzate anche le zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni ecc., con relativi impianti quali cabine, palificazioni, antenne, ripetitori, ecc., viabilità di servizio e relativi parcheggi, distributori stradali ecc.).

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali.

#### **ART. 28 STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE**

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art.50, comma 1, lettera d), ai sensi degli artt.44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

##### Annessi rustici:

- altezza massima inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 4,50; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini di proprietà Dc = 5,00 ml.
- distanza dai fabbricati di terzi Df = 10,00 ml.
- distanza dalle strade Ds = quanto previsto dal D.M. 1/4/68 n.1404.

#### Allevamenti a carattere non intensivo

- altezza massima inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml. 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 15,00 ml.
- distanza da edifici residenziali di terzi = 30,00 ml
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà = ml. 8,00 che possono essere ridotti a ml. 3,00 se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza né a ricovero animali
- distanza dalle strade ml. 15,00.
- le concimaie dovranno essere poste ad una distanza minima dai fabbricati residenziali di 30 m.

Sono fatte salve eventuali disposizioni in materia sanitaria più restrittive emanate dall'U.L.S.S. competente per territorio.

#### Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

E' ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale solo se collegati ad aziende agricole esistenti e con le seguenti prescrizioni:

Dc = distanza dai confini di proprietà = 50 ml.

Df = distanza dagli edifici residenziali di proprietà = 10 ml.

Ds = distanza dalle strade = 50 ml.

Sono fatte salve eventuali disposizioni in materia sanitaria più restrittive emanate dall'U.L.S.S. competente per territorio.

#### Strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcuna pianta urbanistica perché vengono realizzati nel rispetto della L.R. 11/04 e sue successive modifiche ed integrazioni.

#### Manufatti agevolmente rimovibili

*I manufatti agevolmente rimovibili (ad esempio tunnel, tensostrutture), destinati ad assolvere esigenze specifiche di stoccaggio, contingenti e limitate nel tempo e ad essere rimossi al cessare della necessità, sono ammessi in tutto il territorio agricolo; tali manufatti sono realizzabili previa comunicazione e dovranno essere rimossi entro 90 giorni. L'altezza di detti manufatti sarà determinata dalle esigenze produttive dell'azienda di pertinenza: dovrà essere prestata particolare cura alla posizione e alla mascheratura dei manufatti, in modo da non comportare insalubrità, danno o molestia al vicinato o pregiudizio alla situazione ambientale.* <sup>65</sup>

#### Strutture antigrandine

*Sono manufatti costituiti da singoli pali verticali infissi al suolo e dotati di una struttura a sbalzo copribile con teli ombreggianti o antigrandine; tali manufatti non sono comunque ammessi all'interno della fascia di rispetto stradale e vanno collocati preferibilmente lungo i lati non prospicienti la viabilità principale. Sono assoggettate alla presentazione*

---

<sup>65</sup> Inserito con variante 1

*di una Denuncia di Inizio Attività. Nel caso tali strutture siano stagionali, si rimanda al precedente punto “manufatti agevolmente removibili”<sup>66</sup>*

## **ART. 29 EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE**

In zona agricola è consentita l'edificazione ai sensi degli artt.44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente e delle caratteristiche tipologiche riportate nel Prontuario.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienicosanitarie.

In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

Per i fabbricati ricadenti in zona agricola il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso, subordinatamente a quanto stabilito nell'apposito articolo relativo ai fabbricati non più funzionali ed alle delibere di CC, ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso.

Per gli interventi edilizi nel territorio agricolo vige quanto disposto dall'art. 44 della LR 11/2004.

E' sempre ammessa nelle zone agricole E2, in presenza di una stabile residenza esistente e senza necessità della relazione agronomica purché nel rispetto delle prescrizioni sotto elencate, la realizzazione di modesti manufatti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04) 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.

- Fondazione: non si considera fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, la struttura di fondazione (basamento) realizzata fuori terra priva di qualsiasi ancoraggio al terreno.

- Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.

- Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno; può essere ammesso il rivestimento di copertura in tegole canadesi o simili.

- Dimensioni: superficie coperta massima 6 mq per ciascun alloggio stabilmente abitato. Altezza media all'intradosso di copertura 2,40m.

- Distacchi: - 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;

---

<sup>66</sup> Inserito con variante 1

- 10m tra pareti finestrate o in adiacenza alle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza;
- dalle strade: come precedente punto
- Localizzazione: è obbligatoria la realizzazione in prossimità ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.
- Titoli abilitativi: edilizia libera con autorizzazione paesaggistica se richiesta.

#### Prescrizioni particolari

- E' ammesso, sebbene in zona agricola e se non altrimenti realizzabile, l'interramento di tubazioni funzionali al collegamento alle reti tecnologiche a servizio della residenza, purché gli scavi ed i movimenti terra siano limitati al minimo indispensabile.
- Per l'edificio indicato da apposito simbolo (stella rosa con n.1) non è consentito il cambio d'uso, ma la sola realizzazione di rampa per il ricovero nell'interrato degli attrezzi e macchine agricole.

### **ART. 30 INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA**

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale ed alla protezione idrogeologica e tutela ambientale:

- mantenimento e valorizzazione delle alberature di valore ambientale, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree locali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.
- recupero ricomposizione e valorizzazione dei sentieri e della rete stradale agraria, 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, per il tempo libero e per l'agriturismo; 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;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- Progetti di valorizzazione agrituristica ai sensi dell'art. 15 della L.R. 31/1986 con la finalità del riutilizzo delle preesistenze edilizie, la realizzazione o il miglioramento di servizi e infrastrutture volte allo sviluppo agrituristico o artigianale, la realizzazione e la promozione di itinerari agrituristici e la pubblicizzazione delle attività agrituristiche e artigianali locali.

#### **Non sono consentiti i seguenti interventi:**

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI 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;

- per quanto riguarda i percorsi minori sono vietati tutti gli interventi di impermeabilizzazione (asfaltatura ecc.) delle strade interpoderali e le eventuali recinzioni sui lati dei percorsi dovranno essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno e simili.

- l'introduzione di specie vegetali alloctone, invasive o che possono favorire direttamente o indirettamente la diffusione di fitopatologie;

- estirpare o bruciare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, bruciare le stoppie salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o per esigenze fito-sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione forestale delle piante, previo parere delle autorità competenti;

- movimenti di terra, asportazione di materiali inerti, lavori di terrazzamento e di demolizione, alterazione di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati; è fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per l'attività agricola e per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte.

- interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti e indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti.

- 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:**

- centrali a 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;

- realizzazione di nuovi elementi arborei e arbustivi lineari facendo riferimento a quanto contenuto nel Prontuario di mitigazione ambientale;

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.

#### **ART. 31 TRASFORMAZIONE E RECUPERO DEI MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti.

Il cambio d'uso a favore di destinazioni d'uso non residenziali è ammissibile qualora sia garantita la dotazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso comporta un vincolo di "non aedificandi" ovvero vincolo di non ulteriore edificazione di strutture agricole produttive sul fondo originariamente connesso con il fabbricato oggetto del cambio d'uso.

Il PI individua in Tav 1A, mediante schedatura puntuale le richieste di non più funzionalità per le quali viene richiesto il cambio di destinazione d'uso.

Ai fini del riconoscimento della "non funzionalità" gli interessati devono presentare domanda corredata da una relazione tecnico/agronomica, a firma di un tecnico abilitato, che deve trattare esaurientemente i seguenti temi:

- si deve descrivere, se esiste, l'azienda agricola;
- fare una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni;
- indicare in scala adeguata 1:2000/ 1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione e funzione;
- indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato;
- indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale;
- fornire una esauriente documentazione fotografica (almeno 6 foto) sia dell'esterno che dell'interno del fabbricato oggetto di domanda di non più funzionalità;

E' ammessa la sospensione del termine per la richiesta di documenti integrativi e/o chiarimenti.

Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza, fino ad un massimo di volumetria esistente indicata nella specifica scheda. Il recupero di edifici esistenti non più funzionali comporta su eventuale richiesta dell'Amministrazione la demolizione delle superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto edificato.

Contestualmente al cambio d'uso è fatto obbligo di eliminare tutti i volumi pertinenziali (baracche e simili) fatta salva la possibilità di recuperare i volumi legittimi e/o legittimati esistenti e ricadenti nell'ambito pertinenziale fino al concorso della volumetria massima indicata e nell'ambito di una corretta ricomposizione architettonica. Gli interventi

comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale o sostituzione edilizia) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentito e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione.

In ogni caso il recupero dei manufatti tipologicamente specializzati (a capannone) o delle superfetazioni (baracche e costruzioni minori ancorché legittimate) possono essere recuperati nei seguenti limiti:

- 60% fino a 1000mc;
- 40% fino a 2000mc;
- 20% oltre 2000mc

e comunque con un massimo di 4 unità abitative.

Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali ricadenti in zona agricola, anche se avvenuta con cessione di credito edilizio, viene vietata 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. 11/04 e s.m.i. Riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

E' ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal P.I.

E' ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, con l'esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali o terziarie.

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

## **ART. 32 EDIFICAZIONE DIFFUSA**

Nelle tavole di P.I. sono indicate con apposita grafia le aree di edificazione diffusa; si tratta di aree quasi completamente edificate con destinazione d'uso principalmente residenziale e provviste delle principali opere di urbanizzazione. All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta di norma alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e



non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. *Nell'apposito fascicolo 4b - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare – Nuclei di edificazione diffusa" sono indicati gli interventi ammessi per gli edifici compresi in queste aree.*<sup>67</sup>

All'interno dei perimetri individuati, sui fabbricati esistenti, se non altrimenti puntualmente indicato, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, ristrutturazione parziale nonché eventuali espansioni o nuove costruzioni.

*Nelle zone di edificazione diffusa è vietata l'applicazione della LR 14/2009 e s.m.i. per l'edificazione di nuovi edifici; è invece ammessa l'applicazione in caso di ampliamento accorpato al fabbricato principale e/o di sopraelevazione.*<sup>68</sup>

E' sempre ammessa la riconversione ad uso residenziale (e funzioni compatibili) degli edifici legittimi esistenti; va comunque prioritariamente favorito il recupero e la riqualificazione dei fabbricati pertinenziali.

Per i fabbricati esistenti è inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso in direzionale e commerciale *per esercizi di vicinato*<sup>69</sup>, se compatibile con la priorità di conservare e valorizzare gli edifici di pregio ambientale e qualora sia garantita la dotazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Nelle zone classificate di edificazione diffusa le modalità di attuazione possono essere con intervento edilizio diretto o tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o privata *coincidente almeno con la proprietà*<sup>70</sup>; in ogni caso la volumetria massima consentita per la nuova edificazione è di 800 mc per ciascun edificio risolto unitariamente.

L'intervento edilizio diretto si effettua dove previsto nell'apposita schedatura e con i parametri in essa riportati e per la zona di edificazione diffusa in adiacenza dell'area ospedaliera. *È altresì previsto in caso di ampliamenti di edifici esistenti*<sup>71</sup> *secondo gli indici sotto riportati.*<sup>72</sup>

Ove non indicato nella schedatura, l'edificazione sarà regolata da piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri previsti dal previgente PRG:

- a) residenza: indice territoriale max. 0,35 mq/mq;
- b) l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a ml. 9,0; dovrà adeguarsi a eventuali allineamenti planimetrici o altimetrici imposti dall'Amministrazione Comunale;
- c) la distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5,0; nel caso di preesistenza e nel rispetto di particolari allineamenti, è consentita la costruzione in aderenza;

---

<sup>67</sup> Inserito con variante 1

<sup>68</sup> modificato con variante 3

<sup>69</sup> Inserito con variante 4

<sup>70</sup> Inserito con variante 4

<sup>71</sup> modificato con variante 3

<sup>72</sup> Inserito con variante 4

- d) la distanza dalle strade non potrà essere inferiore a m 5,0 salvo particolari allineamenti;

Oltre a quanto sopra la nuova volumetria può essere attribuita da:

- a) crediti edilizi derivanti dalla demolizione delle opere incongrue sia del vigente PRG (edifici in demolizione) che indicate dal PAT
- b) recupero del credito edilizio.

In queste zone i nuovi edifici dovranno integrarsi alle preesistenze, riconducendosi alle forme tradizionali della tipologia rurale, oltre che per la forma, i tipi e materiali, anche attraverso il razionale uso degli spazi comuni.

Sui manufatti di interesse ambientale quali capitelli, recinzioni in pietra, sasso e mattoni, lavatoi in pietra, pavimentazioni in acciottolato e mattoni e simili, sono consentiti solo interventi di restauro e ricostruzione delle parti demolite ed il ripristino di quelle alterate, mediante l'impiego di tecniche e materiali analoghi a quelli originari.

Nelle aree scoperte è ammessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale.

### **ART. 33 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE**

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche gli edifici è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale Lr 28 del 10/08/2012 e nel rispetto di quanto previsto dalla Lr 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 LR. 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. 34 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

Il piano degli interventi individua gli "allevamenti zootecnici intensivi" esistenti.

Nella tavola 1b del P.I. sono individuate tre fasce di rispetto e più precisamente:

- distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade;

- distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada o da eventuali precisazioni, in proposito, della Regione Veneto;
- distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, DGR n. 856/2012). Le dimensioni delle fasce di rispetto sono in relazione alla classe di appartenenza all'allevamento e relativo punteggio.

Tali vincoli per legge sono da considerarsi dinamici e quindi mutabili nel tempo in quanto la situazione di un allevamento è di per sé mutabile nel tempo; ciò comporta la necessità di aggiornare costantemente la situazione e/o di verificarla ogni qual volta si attuino interventi in prossimità di un allevamento classificato come "intensivo". Per questa ragione l'Amministrazione comunale istituisce un apposito censimento degli allevamenti intensivi attivi nel territorio comunale.

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 L.R. n. 11/2004, DGR n. 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, rispetto alla situazione di cui alla Tav. 1b, il Comune valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti su l territorio. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e DGR n. 856/2012, dovrà essere fornita la seguente documentazione:

- un elaborato tecnico-agronomico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento,
- un elaborato tecnico-agronomico che definisca la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni delle emissioni inquinanti secondo le indicazioni del prontuario
- un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici;
- un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
- una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei con visuali ante e post progetto.

Per interventi di ampliamento con aumento del numero di capi allevati, fatte salve le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali, deve essere redatta una relazione per la valutazione di compatibilità ambientale contenente in particolare:

- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento alla applicazione delle migliori tecniche disponibili (DGR n. 856/2012).

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio di cui all'Art. 7, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dalla DGR n. 856/2012.

Interventi relativi agli allevamenti esistenti potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 – LR 11/2004 e s.m.i. e nel rispetto delle presenti norme.

Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., le disposizioni della LRV 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo, nonché le norme igienico sanitarie vigenti in materia. 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.

#### Dismissione degli allevamenti intensivi

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano aree di rispetto all'interno delle quali non è possibile alcuna edificazione, è consentita la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, ed è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola. Il Consiglio Comunale provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso.

### **ART. 35 ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI NON INTENSIVI**

La **distanza minima** tra questi allevamenti e le abitazioni (e viceversa) deve essere di almeno **25 metri**, che si possono ritenere sufficienti per insediamenti zootecnici con le seguenti caratteristiche:

| <b>tipo animali</b>             | <b>distanza da ZTO A, B, C, F</b> | <b>distanza da edifici abitativi</b> |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| equini e vitelli a carne bianca | Fino a 20 quintali                | fino a 40 quintali                   |
| altri bovini                    | Fino a 75 quintali                | fino a 150 quintali                  |
| suini/ovini                     | Fino a 20 quintali                | fino a 40 quintali                   |
| Avicunicoli                     | Fino a 100 capi                   | fino a 1000 capi                     |

Nel caso di allevamenti di maggiore potenzialità la distanza minima di 25 m deve essere incrementata di ulteriori 10 metri per ogni aumento di quintali o numero di animali allevati pari a:

| <b>tipo animali</b>             | <b>distanza da ZTO A, B, C, F</b> | <b>distanza da edifici abitativi</b> |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| equini e vitelli a carne bianca | 15 quintali                       | 30 quintali                          |
| altri bovini                    | 25 quintali                       | 50 quintali                          |
| suini/ovini                     | 15 quintali                       | 30 quintali                          |
| galline ovaiole                 | 1000 capi                         | 2000 capi                            |
| polli                           | 1000 capi                         | 2000 capi                            |
| tacchini                        | 500 capi                          | 1000 capi                            |
| conigli                         | 250 capi                          | 500 capi                             |
| quaglie                         | 1500 capi/sett.                   | 3000 capi/sett.                      |

Al rispetto delle medesime distanze sono soggetti i ricoveri\recinti, o aree esterne (paddock), nonché dei silos mais (in trincea) per l'alimentazione del bestiame. Nel caso di disponibilità di terreno, i ricoveri\recinti, gabbie\voliere o aree esterne in cui vengono detenuti gli animali, devono essere posti il più lontano possibile dalle abitazioni di terzi. Per l'abitazione del proprietario/custode si applica una distanza minima di 10 metri dalla stalla, misurata tra aperture finestrate, porte, e assimilabili. Tra insediamenti zootecnici e artigianali/industriali, commerciali ecc. le distanze minime variano a in base all'effettivo uso dei locali: per l'alloggio del proprietario o del custode e le distanze sono quelle previste per le abitazioni non ubicate in zona residenziale (E-D), mentre per gli altri locali (es. laboratori) destinati alla permanenza delle persone tali distanze possono essere ridotte del 30% salvaguardando, comunque, la distanza minima di 25 metri.

Le distanze previste dalle zone F si applicano quando destinate alla frequenza di persone (scuole, parchi giochi, impianti sportivi,...).

La realizzazione di un edificio residenziale in zone A, B, C esistenti, collocate a distanze da allevamenti (pur essi esistenti) inferiori a quelle sopra indicate, è ammessa solo nel rispetto delle distanze previste per le case sparse (distanza da edifici abitativi)

Non sono ammissibili cambi d'uso parziali con persistenza nelle altre porzioni dello stabile di attività zootecniche, quando non risultano rispettate le distanze calcolate come sopra.

Si ritiene ammissibile un eventuale ampliamento dell'attività zootecnica nelle seguenti ipotesi:

- l'intervento progettato è posto a distanza superiore a quella richiesta per l'intero allevamento, pertanto si può ritenere che non influisca significativamente sulla situazione esistente.
- anche l'ampliamento è posto a distanza inferiore (rispetto alle previsioni, ma non rispetto all'esistente), ma non è significativo: aumento max del 30% del numero dei

capi totali allevati. L'insediamento zootecnico non è causa di inconvenienti che possano essere aggravati con il progetto di ampliamento.

Le STALLE ESISTENTI in zona impropria (cioè non insediate in zona agricola) e quelle che non rispettano le distanze sopra indicate da edifici abitativi o da zone residenziali, oltre alle eventuali prescrizioni impartite dagli Enti competenti, devono adottare i seguenti interventi per minimizzare il disagio prodotto:

- a) installazione, e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno, di mezzi di lotta contro le mosche: retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equipollenti;
- b) pulizia della stalla bi-giornaliera nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;
- c) tinteggiatura di pareti e soffitti almeno due volte anno;
- d) il letame dovrà essere trasportato alla concimaia senza spargimenti di effluenti (liquidi e/o solidi) lungo il tragitto;
- e) non può essere previsto il cambio di titolarità della Ditta che gestisce l'allevamento;

#### CRITERI PER LA GESTIONE DI ALLEVAMENTI E DETENZIONI DI ANIMALI INTENSIVI E NON INTENSIVI

Oltre ai criteri per gli allevamenti esclusi dal 216 T.U.L.L.SS. ed applicabili anche a questa categoria di insediamenti, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- **RECINTI ESTERNI:** Pur dovendo rispettare le medesime distanze delle stalle, possono essere causa di disturbi\disagi per le residenze di terzi più vicine all'allevamento; la cura e la rimozione degli effluenti dovrà essere costante in modo da mantenere condizioni ottimali di pulizia e comunque per rispettare le prescrizioni relative alla direttiva nitrati e provvedimenti collegati.
- **ANIMALI INFESTANTI:** La Ditta dovrà programmare un'efficace lotta contro la proliferazione delle mosche in cui l'uso di insetticidi chimici sia da considerarsi solamente come completamento. Altrettanto dovrà essere programmato in relazione di altri animali infestanti (es. ratti – zanzare).

#### Attività amatoriali/di autoconsumo

Nelle zone residenziali i depositi di materiale e di attrezzi per il giardinaggio, le zone destinate alla permanenza di animali domestici (recinti, ...), compresi eventuali piccoli manufatti di protezione, devono distare almeno 1.5 m dai confini, salvo consenso del proprietario del fondo limitrofo. Quando sono soddisfatte le suddette condizioni e sono rispettati i requisiti di numero massimo di capi in base alla distanza da insediamenti residenziali di terzi, come indicato nella seguente tabella, l'attività non risulta

significativa sotto il profilo igienico-sanitario per quanto riguarda l'impatto con il vicinato:

| NUMERO E TIPO CAPI PER ATTIVITA' AMATORIALI e/o AUTOCONSUMO |                                                           | Zone Residenziali<br>(dentro centro abitato) |          | Zona Agricola         |          |                      |          |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------|-----------------------|----------|----------------------|----------|
|                                                             |                                                           |                                              |          | dentro centro abitato |          | fuori centro abitato |          |
| Distanza da case di terzi (e viceversa) almeno:             |                                                           | 10 m                                         | 20 m     | 10 m                  | 20 m     | 10 m                 | 20 m     |
| 1                                                           | Galline (no gallo)                                        | 3                                            | 5        | 8                     | 20       | 10                   | 25       |
| 2                                                           | Polli (no gallo)                                          | 5                                            | 10       | 10                    | 25       | 15                   | 30       |
| 3                                                           | Uccelli taglia piccola (es. canarini) <b>Al CHIUSO</b>    | 30                                           | 50       | 50                    | 80       | 70                   | 100      |
| 4                                                           | Uccelli taglia piccola (es. canarini) <b>All'APERTO</b>   | 15                                           | 30       | 25                    | 40       | 35                   | 50       |
| 5                                                           | Uccelli taglia medio-grande da richiamo <b>Al CHIUSO</b>  | 15                                           | 25       | 25                    | 40       | 35                   | 50       |
| 6                                                           | Uccelli taglia medio-grande da richiamo <b>All'APERTO</b> | 7                                            | 15       | 10                    | 20       | 15                   | 25       |
| 7                                                           | Colombi (anche viaggiatori)                               | \\                                           | 2 coppie | \\                    | 4 coppie | \\                   | 8 coppie |
| 8                                                           | Conigli                                                   | \\                                           | 1 coppia | \\                    | 3 coppie | \\                   | 6 coppie |
| 9                                                           | Tacchini\Oche                                             | \\                                           | \\       | \\                    | \\       | \\                   | 10       |
| 10                                                          | Altri avicoli                                             | \\                                           | \\       | \\                    | \\       | \\                   | 25       |
| 11                                                          | Suini                                                     | \\                                           | \\       | \\                    | \\       | \\                   | 2        |
| 12                                                          | Ovini\caprini                                             | \\                                           | \\       | \\                    | \\       | \\                   | 2        |
| 13                                                          | Bovini                                                    | \\                                           | \\       | \\                    | \\       | \\                   | 2        |
| 14                                                          | Equini                                                    | \\                                           | \\       | \\                    | \\       | \\                   | 2        |

Nota: Per la conversione in peso allevato si potrà, per le categorie classificate, far riferimento al DM 7 aprile 2006

Sono ammessi ampliamenti degli allevamenti esistenti solo se realizzati nel rispetto dei parametri delle presenti Norme e di quanto previsto dalla DGR 856/2012.

#### **ART. 36 SOTTOZONA E1 ZONA AGRICOLA DI MONTAGNA "AREA RURALE DI TIPO MONTANO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE"**

Sono aree inserite in un ambito territoriale dove il paesaggio agrario montano assume particolare pregio ambientale, in esse sono vietati quegli interventi che comportino una alterazione della morfologia del terreno e delle colture agricole e che siano in contrasto con le normali attività. Sono fatte salve le normali attività agricole tipiche della zona E ma è vietata ogni tipo di costruzione, salvo le previsioni contenute all'interno delle singole schede puntuali.

Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi, o con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo -

pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici.

|                                 |                    |                                                                                                                |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI |                    | Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale e totale |
| RESIDENZA                       | AMPLIAMENTI        | fino a 800 mc compreso l'esistente                                                                             |
|                                 | NUOVA EDIFICAZIONE | Secondo previsioni scheda puntuale                                                                             |
| ANNESI                          |                    | ristrutturazione ed ampliamento secondo quanto previsto dall'art 44 LR 11/04                                   |
| ANNESI NON PIU' FUNZIONALI      |                    | Solo con specifica scheda o previsione di PI                                                                   |
| EDIFICI DI PREGIO               |                    | Ammesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale                                                        |
| MODESTI FABBRICATI IN LEGNO     |                    | No                                                                                                             |

### **ART. 37 SOTTOZONA E2: AGRICOLA DI PIANURA**

All'interno della sottozona agricola E2, fatti salvi gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in conformità alle indicazioni del precedente articolo sull'edificabilità nelle zone agricole, l'edificazione è così limitata:

|                                 |                    |                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI |                    | Tutti gli interventi                                                                                                                                                                            |
| RESIDENZA                       | AMPLIAMENTI        | Fino a 800 mc compreso l'esistente                                                                                                                                                              |
|                                 | NUOVA EDIFICAZIONE | In aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo                                                       |
| ANNESI                          |                    | previa presentazione di apposita relazione agronomica, redatta da tecnico abilitato, attestante la necessità delle opere ai fini produttivi e con i limiti massimi di copertura sotto riportati |
| ANNESI NON PIU' FUNZIONALI      |                    | Ammesso recupero previa schedatura puntuale da parte del PI                                                                                                                                     |
| EDIFICI DI PREGIO               |                    | Ammesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale                                                                                                                                         |
| MODESTI FABBRICATI IN LEGNO     |                    | Ammessi in conformità alle presenti norme                                                                                                                                                       |

### **ART. 38 AREA RURALE DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE**

Sono aree inserite in un ambito territoriale dove il paesaggio agrario assume particolare pregio ambientale, in esse sono vietati quegli interventi che comportino una alterazione della morfologia del terreno e delle colture agricole e che siano in contrasto con le normali attività e insediamenti agricoli. Sono fatte salve le normali attività agricole e sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 43 e 44 della LR 11/2004 e s.m.i.



## **TITOLO QUARTO – DISCIPLINA EDILIZIA**

### **CAPITOLO I – DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE**

**ART. 39 ~~INDICI EDILIZI~~ Ora art 2 RE - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI**  
<sup>73</sup>

**ART. 40 ~~DISTANZE~~ Ora art 2 RE - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI** <sup>74</sup>

**ART. 41 ~~PARAMETRI ABITATIVI MINIMI~~ Ora art 40 RE** <sup>75</sup>

**ART. 42 ~~ELEMENTI ARCHITETTONICI~~ Ora art 2 RE - QUADRO DELLE  
DEFINIZIONI UNIFORMI** <sup>76</sup>

---

<sup>73</sup> modificato con variante 3

<sup>74</sup> modificato con variante 3

<sup>75</sup> modificato con variante 3

<sup>76</sup> modificato con variante 3

## **CAPITOLO II – CARATTERISTICHE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI**

**ART. 43** ~~CORTILI E LASTRICI SOLARI~~ Ora art 93 RE <sup>77</sup>

**ART. 44** ~~CHIOSTRINE~~ Ora art 94 RE <sup>78</sup>

**ART. 45** ~~COSTRUZIONI ACCESSORIE, ARTICOLO STRALCIATO~~ <sup>79</sup>

**ART. 46** ~~AGGETTI E SPORTI SU SUOLO PUBBLICO~~ Ora art 75 RE <sup>80</sup>

**ART. 47 SCALE ESTERNE**

Sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di ml 3,50 dal piano di campagna.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

**ART. 48** ~~PORTICI E MARCIAPIEDI AD USO PUBBLICO~~ Ora art 49 RE <sup>81</sup>

**ART. 49** ~~COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITA'~~ Ora Art 56 RE <sup>82</sup>

**ART. 50** ~~RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE~~ Ora Art 57 RE <sup>83</sup>

---

<sup>77</sup> modificato con variante 3

<sup>78</sup> modificato con variante 3

<sup>79</sup> modificato con variante 4

<sup>80</sup> modificato con variante 3

<sup>81</sup> modificato con variante 3

<sup>82</sup> modificato con variante 3

<sup>83</sup> modificato con variante 3

## TITOLO QUINTO - INTERVENTI EDILIZI

### **ART. 51 DOTAZIONI DI STANDARD <sup>84</sup>**

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04, per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che comportino la variazione della dotazione degli standard), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni è la seguente:

Dei parcheggi pubblici potrà essere prevista la monetizzazione, qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio.

Nel caso di intervento di nuova costruzione, ampliamento solo per la parte ampliata, nonché di sostituzione edilizia, per edifici non residenziali è necessario predisporre parcheggi pubblici nelle quantità minime previste dall'art. 31 della L.R. n. 11/2004, come di seguito riportato:

- a) Insediamenti industriali e artigianali pari a 10 % della superficie fondiaria;
- b) Insediamenti commerciali pari a 100 % della superficie lorda di pavimento; per le attività commerciali di cui alla L.R. n. 50/2012 devono, inoltre, essere garantite le quantità previste dal Regolamento Regionale n. 1/2013;
- c) Insediamenti direzionali pari a 100 % della superficie lorda di pavimento;
- d) Insediamenti turistici pari a mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

| <b>RESIDENZA - DOTAZIONI PER PIANI ATTUATIVI</b>                                      |                  |                                         |                  |                                       |                  |                          |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| <b>istruzione</b>                                                                     |                  | <b>attrezzature di interesse comune</b> |                  | <b>verde per parco, gioco e sport</b> |                  | <b>parcheggi primari</b> |                  |
| <i>primari</i>                                                                        | <i>secondari</i> | <i>primari</i>                          | <i>secondari</i> | <i>primari</i>                        | <i>secondari</i> | <i>primari</i>           | <i>secondari</i> |
| 0,0                                                                                   | 4,5              | 0,0                                     | 4,5              | 6,0                                   | 10,0             | 5,0                      | 0,0              |
| Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone. |                  |                                         |                  |                                       |                  |                          |                  |

#### Conferimento degli standard

- standard primari: dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI;
- standard secondari: potranno essere monetizzati, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI; potranno altresì essere monetizzati nel caso in cui la dimensione del PUA non ne consentisse una razionale organizzazione o il Comune non ne valutasse necessaria la realizzazione o qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio;
- per la dotazione aggiuntiva dei parcheggi privati si veda il successivo punto.

<sup>84</sup> modificato con variante 4

*Le aree a verde pubblico all'interno dei PUA sono da individuare preferibilmente in unica area.*

*I parcheggi derivanti dall'applicazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria, anche per le attività commerciali, direzionali, artigianali e produttive, possono essere di proprietà pubblica o asserviti ad uso pubblico. In quest'ultimo caso la loro manutenzione è affidata ai soggetti privati proprietari. Sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità dei cittadini e degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da atti di pianificazione o provvedimenti in materia di viabilità e traffico. Possono anche restare di proprietà privata senza essere vincolati, purché l'uso pubblico venga assicurato fino a quando è in essere l'attività cui sono connessi.*

*Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per carrelli, e depositi di varia natura; in pratica il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi strettamente funzionali alla manovra di ingresso e uscita dagli stalli stessi che indicativamente è pari all'area degli stalli.*

*Nei casi in cui non è specificato che il parcheggio debba essere effettivo, gli spazi di manovra e le rampe di accesso non possono comunque superare il 50% della superficie reperita.*

#### **STANDARD AGGIUNTIVI**

*Per le zone di completamento nell'ipotesi di realizzazione di insediamenti a carattere commerciale e direzionale pur restando il carattere residenziale della zona per cui tale destinazione deve essere complementare, devono essere reperiti e vincolati ad uso pubblico spazi pertinenziali per la sosta e per arredo a verde pari all'80% della superficie lorda di pavimento.*

*Per le zone di completamento, nell'ipotesi di realizzazione di insediamenti a carattere artigianale pur restando il carattere residenziale della zona per cui tale destinazione deve essere complementare, a seguito di nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, devono essere reperiti spazi pertinenziali per la sosta e per arredo a verde in misura pari al 5% della superficie del lotto; è fatta salva la dotazione a parcheggio privato relativa alla residenza.*

*Nel caso in cui la superficie di calpestio superi il 60% della superficie del lotto, l'ulteriore superficie da destinare a standard non deve essere inferiore a 1/6 della superficie di calpestio esuberante la superficie copribile del lotto di pertinenza. Gli standard aggiuntivi possono essere reperiti all'interno del lotto di proprietà. Traducendo in formula si ottiene che:*

$$Ssa = (Sct - Scn)/6$$

dove: Ssa = Superficie standards aggiuntivi  
Sct = Superficie di calpestio totale richiesta  
Scn = Superficie copribile

*Nel caso di intervento di nuova costruzione, ampliamento solo per la parte ampliata, nonché di sostituzione edilizia, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto.*

*Per le aree a parcheggio privato, oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio, con esclusione degli accessi carrai condominiali e dei percorsi pedonali.*

*Le quantità da rispettarsi sono così definite:*

- a) fabbricati residenziali la superficie da destinare a parcheggio privato è stabilita nella misura di almeno 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione (Legge n. 122/89). Deve essere garantito un posto auto privato, coperto, per ogni alloggio;*
- b) fabbricati per attività commerciali la superficie da destinare a parcheggio privato è stabilita nella misura di almeno 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione (Legge n. 122/89).*

*Per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli (stalli) e quella per rampe ed aree di manovra computata al 50% dell'effettiva superficie; quest'ultima non potrà inoltre superare il 50% del totale, con esclusione delle eventuali rampe di accesso.*

*Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio, potrà esserne prevista la monetizzazione.*

## **ART. 52 INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Zone Territoriali Omogenee, salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione con le modalità previste nelle presenti norme, anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.I., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a - b Legge n. 457/1978. Se gli edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria.

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.

Quando vengono dettate dal P.I. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LR 16 del 12/07/2007, nelle zone B, C ed E, sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, per una sola volta, interventi di ampliamento della volumetria nella misura massima di 150 mc, realizzati in aderenza agli edifici esistenti limitatamente ad un singolo intervento per nucleo familiare, al fine di dotarli degli spazi e delle strutture adeguati alle esigenze abitative delle persone handicappate gravi ivi residenti. Le disposizioni per l'applicazione del presente articolo sono definite ai sensi della LR 16 del 12/07/2007.

Tale ampliamento non deve essere in contrasto con la tutela di eventuali particolari valenze artistico-monumentali o caratteristiche storico-ambientali originarie di edifici esistenti.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, le altezze interpiano possono essere mantenute anche se inferiori a quelle minime previste, al fine di conservare la originaria forometria e la distribuzione dei volumi, fatte salve eventuali prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

Negli edifici individuato con apposita simbologia (pallino giallo) è ammesso il cambio della destinazione d'uso, secondo le indicazioni fornite dalla relazione tecnica allegata al PI.

#### **ART. 53 CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI**

Nell'applicazione delle norme generali di zona dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1: 500 e successive, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) **ALLINEAMENTI:** prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze e dei grafici di progetto.
- b) **PASSAGGI COPERTI:** elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.
- c) **SAGOME LIMITE NUOVI EDIFICI:** limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti è consentito uno spostamento max del 10 % della superficie.
- d) **PERCORSI PEDONALI E A SCALINATA:** tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento.

**ART. 54 ~~PERTINENZE E COSTRUZIONI ACCESSORIE~~ Ora art 2 RE - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI<sup>85</sup>**

**ART. 55 ~~COSTRUZIONI INTERRATE~~ Ora art 2 RE - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI<sup>86</sup>**

**ART. 56 ATTIVITÀ RICETTIVE E DI RISTORO, PER LO SVAGO E IL TEMPO LIBERO**

I nuovi edifici per attività ricettive e di ristoro, per lo svago ed il tempo libero sono ammessi nell'osservanza delle norme di zona, e con previsione di parcheggi di cui allo specifico articolo.

Non si applicano le prescrizioni della tabella 1 relativa alle distribuzioni delle destinazioni d'uso.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., destinati ad attività ricettive e di ristoro, per lo svago ed il tempo libero, è confermata la destinazione in atto.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi nel rispetto delle norme di zona.

Ai fini del calcolo della dotazione degli spazi pubblici e dei parcheggi le attività di cui al presente articolo sono assimilabili ad insediamenti di carattere commerciale.

**ART. 57 IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI**

1. E consentita la costruzione di impianti sportivi privati. Nel caso di edifici residenziali esistenti nelle zone rurali gli impianti devono essere ricavati nell'area di pertinenza dell'abitazione.

Devono essere rispettate le distanze previste dalle singole zone.

La costruzione è subordinata al rilascio di permesso di costruire non oneroso.

**ART. 58 COPERTURE MOBILI**

1. Le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline e tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse dietro rilascio di permesso di costruire, nel rispetto delle norme di zona previste dal P.I.

2. Il permesso di costruire non è oneroso se gli impianti sono pubblici, o di uso pubblico (e quindi convenzionati con il Comune) o a servizio di residenze private o impianti produttivi privati che non rivestono carattere commerciale; è onerosa se riferita ad impianti a carattere commerciale (bar, trattoria, ristoranti).

---

<sup>85</sup> modificato con variante 3

<sup>86</sup> modificato con variante 3

## **ART. 59 SOTTOTETTI**

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

Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, nei limiti massimi consentiti, e purché non sia compromesso l'aspetto estetico dell'edificio.

I sottotetti, se *costituenti parte di una unità immobiliare*<sup>87</sup>, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite per i locali abitabili ed essere opportunamente isolati termicamente; l'altezza dei locali (*sia per le superfici utili che accessorie*)<sup>88</sup> in essi ricavabili ~~deve~~ *potrà*<sup>89</sup> essere mediamente di m.2,40 con un minimo di m. 1,80.

Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

I locali abitabili ricavabili in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media di ml 2,20, mentre quelli ricavabili sotto i soppalchi dovranno avere un'altezza minima di ml. 2,40.

I sottotetti di edifici esistenti possono essere recuperati a fini abitativi o di accessori anche in deroga agli indici di edificabilità qualora già abbiano le dimensioni minime di cui al presente articolo.

Per i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, è ammesso il recupero a fini abitativi, purché l'altezza utile media sia di m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e m 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni.

L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la relativa superficie utile.

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

Tali interventi sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) del DPR n° 380 del 06.06.2001 e s.m.i., soggetti a titolo edificatorio ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa abitativa e secondo le tariffe vigenti.

## **ART. 60 ~~IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE~~ Ora art 40 RE<sup>90</sup>**

---

<sup>87</sup> *Inserito con variante 2*

<sup>88</sup> *modificato con variante 4*

<sup>89</sup> *modificato con variante 4*

<sup>90</sup> *modificato con variante 3*



**ART. 61 ~~STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE~~**  
**Ora art 40 RE<sup>91</sup>**

**ART. 62 ~~DEPOSITI DI OLII MINERALI E DI G.P.L.~~** Ora art 40 RE<sup>92</sup>

**ART. 62-BIS ~~SALE GIOCHI E LOCALI CON APPARECCHI DI~~**  
**~~INTRATTENIMENTO CON VINGITA IN DENARO~~<sup>93</sup>**-Ora art 47 RE<sup>94</sup>

---

<sup>91</sup> modificato con variante 3

<sup>92</sup> modificato con variante 3

<sup>93</sup> Inserito con variante 2

<sup>94</sup> modificato con variante 3

## **TITOLO SESTO – ATTREZZATURE E VIABILITA'**

### **ART. 63 ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA**

1. Comprendono le aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici. Il P.I. si attua per I.E.D. In tali zone si osservano le seguenti prescrizioni.

2. Zone esistenti per l'istruzione, interesse collettivo, per attrezzature religiose. Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica, alle attività di interesse collettivo, e per attrezzature religiose. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 2,5 mc./mq.

Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% del volume esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra.

3. Zone di progetto per l'istruzione. Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo. E' ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e sorveglianza, comprese nel fabbricato principale destinato alla specifica attrezzatura. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 2,50 mc/mq.

H = altezza massima = 12,50 ml.

Parcheggi = 0,20 superficie di calpestio.

4. Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo. Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, assistenziali, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq.

Parcheggi = 0,40 superficie di calpestio.

5. Zone di progetto per attrezzature religiose. Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

Uf = indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq.

h = altezza massima = 12,50 ml., ad esclusione dei campanili e chiese

Parcheggi = 0,20 superficie di calpestio.

6. Zone a verde naturale e attrezzato. Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi). Qualsiasi costruzione si rendesse necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere prevista interrata, se possibile per la natura del sottosuolo e opportunamente ambientata (cespugli, alberature). E ammessa l'utilizzazione a servizio del parco pubblico degli edifici attualmente esistenti sulle aree, purché essi siano

previsti ed opportunamente inseriti nel progetto esecutivo dell'intera area, e non interrompano la continuità dell'area stessa. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,02 mc/mq.

7. Zone per parcheggi pubblici. Sono destinate all'attuazione di parcheggi pubblici realizzati direttamente dalla pubblica amministrazione. I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale. Nei parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto.

#### **ART. 64 ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE A LIVELLO GENERALE E EXTRA-COMUNALE (F)**

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici a livello extra-comunale. Il P.I. si attua per I.E.D. In tali zone si applicano le seguenti prescrizioni:

a. Zone esistenti, d'interesse collettivo, per attrezzature religiose, per impianti tecnologici e servizi speciali. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

Uf = indice di fabbricabilità fondiaria = 2,50 mc/mq.

Vengono in ogni caso confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% del volume esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra.

b. Zone di progetto per attrezzature di interesse collettivo. Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq.

H massima = 15,00 ml.

Parcheggi = 0,50 superficie di calpestio.

c. Zone di progetto per attrezzature religiose (f/2). Sono destinate ad ospitare le collettività religiose e i servizi privati gestiti da religiosi e dalle Parrocchie. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq.

H massima = 12,50 ml.

Parcheggi = 0,20 superficie di calpestio.

d. Zone di progetto per impianti tecnologici e per servizi speciali. Sono destinate alla costruzione di edifici ed attrezzature per impianti tecnologici di necessità pubblica per servizi comunali o di altri enti pubblici (SIP - ENEL - magazzini Comunali, ecc.).

*Nella zona destinata ad ecocentro è ammessa la realizzazione di un volume funzionale all'attività di smaltimento/stoccaggio/immagazzinamento rifiuti anche in deroga alle distanze dalla strada comunale esistente, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.<sup>95</sup>*

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq.

H massima = 12,50 ml. (escluse ciminiere, antenne, ecc.).

---

<sup>95</sup> Inserito con variante 1

Parcheggi = 0,10 superficie di calpestio.

d. Zone esistenti per attrezzature sanitarie ed ospedaliere

Sono destinate ad ospedali, cliniche e unità sanitarie territoriali, compresi i servizi generali e le attività commerciali di supporto. Il P.I. conferma gli indici e le previsioni sotto riportate:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq.

H massima = 20 ml.

N° massimo dei piani fuori terra = 4

Parcheggi = 0,65 superficie di calpestio.

Percentuali massime delle diverse destinazioni d'uso previste: sanitaria e servizi generali di supporto 95%, attività commerciali di supporto 5%.

e. Zone a verde pubblico attrezzato

Sono destinate a parchi naturali ed attrezzati a livello urbano e sovracomunale.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi). Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,02 mc/mq.

f. Zone per attrezzature sportive

Sono destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

If = indice di fabbricabilità fondiaria

per impianti coperti = 1,00 mc/mq.

Parcheggi = 0,10 della superficie destinata agli impianti.

g. Zone cimiteriali

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici:

Parcheggi = 0,10 Sf.

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04 per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standard), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico richiesta per le differenti destinazioni d'uso a seconda delle modalità di attuazione è quella riportata negli specifici articoli relativi alle singole zone.

Per la destinazione turistico- ricettiva, la dotazione di standard è quella prevista dalla LR 11/2004

| <b>DESTINAZIONE TURISTICO - RICETTIVA</b>                                            |                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Parcheggi</b>                                                                     | <b>Dotazioni diverse</b>                                   |
| 15 mq/100mc o 10 mq/100mc                                                            | Con minimo 1 posto auto per ogni camera – art 31 LR11/2004 |
| Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone |                                                            |

Le aree a verde pubblico all'interno dei PUA sono da individuare preferibilmente in unica area.

I parcheggi derivanti dall'applicazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria, anche per le attività commerciali, direzionali, artigianali e produttive, sono di proprietà pubblica o asserviti ad uso pubblico, In quest'ultimo caso la loro manutenzione è affidata ai soggetti privati proprietari. Sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità dei cittadini e degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da atti di pianificazione o provvedimenti in materia di viabilità e traffico. Possono anche restare di proprietà privata purché l'uso pubblico venga assicurato fino a quando è in essere l'attività cui sono connessi. *I parcheggi pubblici individuati negli elaborati di piano possono essere realizzati sia dal pubblico che dai privati.*<sup>96</sup>

#### **ART. 65 – ZONA SPECIALE PER RIMESSAGGIO CAMPER E ROULOTTES**

Si tratta di un'area privata speciale di uso pubblico e di interesse comune con destinazione d'uso a rimessaggio di camper e roulotte, in essa è prevista anche una attività con servizio pubblico di "camper service" secondo un progetto conforme alle esigenze comunali normato da apposita convenzione.

Non è consentita alcuna volumetria; le aree dovranno essere totalmente permeabili e alberate con alberature d'alto fusto autoctone. Accesso unico arretrato dal filo stradale di ml 5.00 minimo.

#### **ART. 66 VIABILITÀ' E ZONE PER LA VIABILITA'**

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

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare, e indicano la sola sede viaria.

I tracciati delle nuove strade hanno carattere indicativo possono essere modificati in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò

---

<sup>96</sup> inserito con variante 4

costituisca variante al P.I. *Le nuove infrastrutture potranno essere realizzate sia da parte della pubblica amministrazione che da soggetto privato.*<sup>97</sup> Spetta al Piano Urbanistico Attuativo o al progetto dell'infrastruttura definirne l'esatto tracciato, fermo restando lo schema distributivo generale e l'approvazione da parte dell'Ente Gestore.

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

Nelle zone di rispetto stradale potranno realizzarsi, oltre alle opere stradali, impianti di arredo urbano, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc.) aree di parcheggio e stazioni di servizio per rifornimento carburanti.

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale sono computabili agli effetti della edificabilità nei lotti adiacenti utilizzabili per la collocazione degli standard, secondo gli indici degli stessi, esse sono altresì con esclusione di una fascia di 7 mt. sul lato del ciglio strada.

#### **ART. 67    PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI**

Nelle tavole di progetto il PI individua i principali percorsi pedonali e le piste ciclabili che consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche ed ai poli di attrazione urbana.

Le norme stabilite nel presente articolo ed i tracciati individuati nella tavola di progetto hanno carattere indicativo; l'amministrazione locale approverà un progetto generale ed esecutivo dei percorsi ciclabili e pedonali definendone le specifiche caratteristiche tecnico - costruttive; all'interno degli strumenti urbanistici attuativi i percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento: l'effettiva localizzazione è demandata allo strumento attuativo.

Per i percorsi ricavati sull'argine di torrenti o rogge inutilizzati, o all'interno di aree verdi o comunque separati dalla viabilità veicolare, valgono le seguenti prescrizioni:

- accesso riservato ai pedoni e ai ciclisti;
- larghezza minima della carreggiata: 2,50 mt.; e ml. 1,50 per i percorsi pedonali;
- pavimentazione: formelle o grigliato cementizio, trachite, asfalto, macadam;

Per i percorsi sovrapposti alla viabilità esistente o prevista valgono le seguenti prescrizioni:

- Accesso riservato ai pedoni ed ai ciclisti oltre che ai mezzi motorizzati dei frontisti.
- Larghezza minima della carreggiata: come quella esistente con un minimo di ml. 2,50
- Pavimentazione: blocchi di pietra locale o porfido, trachite, asfalto, acciottolato.

---

<sup>97</sup> inserito con variante 4

## **TITOLO SETTIMO - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

### **ART. 68 VINCOLI, FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI DI TUTELA**

Il PI individua nella tavola denominata "Vincoli e tutele" gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso con il seguente significato:

- a) vincoli e tutele disposti in recepimento automatico da norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: nelle tavole di Piano sono riportati a titolo ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
- b) vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PAT, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrizione.

Il vincolo e la tutela si sovrappongono alla zonizzazione di Piano: conseguentemente, in tali ambiti, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono realizzabili nel limite di quanto stabilito dal vincolo o dalla tutela, i quali risultano prevalenti, e previo nulla-osta da parte delle Autorità preposte quando previsto per legge.

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

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT 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 PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento. I vincoli e le fasce di rispetto sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

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

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

*Tutte le richieste di titolo abilitativo relative agli ambiti ed agli immobili individuati nella tavola denominata “Vincoli e tutele” devono essere sottoposte al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.<sup>98</sup>*

Nella carta denominata “Vincoli e tutele” sono riportati a titolo ricognitivo i sotto riportati vincoli.

## **VINCOLI**

### **Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 30.12.23, n. 3267)**

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

In tali aree ogni taglio di pianta o movimento di terra può avvenire solo dopo autorizzazione della Competente Autorità Forestale.

### **Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004**

Sono edifici vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modificazioni, ricadenti all’interno del territorio comunale.

Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

---

<sup>98</sup> Inserito con variante 1



### **Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3**

L'intero territorio è classificato Zona sismica 3, ai sensi della D.G.R. 96/CR del 07 Agosto 2006. Gli altri riferimenti normativi sono: O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008.

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.

### **Vincolo paesaggistico ed Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004 artt. 134 e 136)**

Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato D.Lgs.

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in attuazione della L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.

I beni culturali non possono essere distrutti, danneggiati, o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Si richiama al rispetto della legislazione vigente in materia.

Sono individuati dal PTCP nel territorio alcuni beni culturali appositamente normati agli artt. 50, 54 e 58 delle NT del PTCP.

- Garziere Villa Thiene
- Cipressi di villa Cibir

### **Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lett. c)**

Il PI riporta il Torrente Timonchio quale corso d'acqua assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

All'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico a tutela dei corsi d'acqua ogni intervento di manutenzione e riqualificazione dovrà avvenire nel principio della salvaguardia del territorio e della riduzione dell'impatto ambientale e degli inquinamenti.

In tali ambiti:

- sono vietati il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle microalghe limitatamente alle specie invasive e degli elementi che mettano a pericolo l'equilibrio ambientale;

- è vietata la trinciatura della vegetazione ripariale e di fondo alveo con “dischi rotanti” o similari;
- è ammesso lo sfalcio della vegetazione dell’area di pertinenza, di quella spondale ed in alveo con mezzi meccanici a condizione che venga allontanato il materiale di risulta;
- è da mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale con il mantenimento di alcuni tratti dell’area di pertinenza e di sponda ad evoluzione naturale.
- in coerenza con le finalità di valorizzazione e tutela della rete ecologica i progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:
  - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
  - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle aree a ridosso dei corsi d’acqua, favorendo habitat per la fauna;
  - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
  - la creazione, anche con altri corsi d’acqua, di connessioni ecologiche mediante la predisposizione di misure e azioni di valorizzazione ecologico/funzionale da attuarsi mediante perequazione ambientale ed in coerenza e concerto con enti ed istituzioni competenti (Genio Civile, Consorzio di Bonifica, etc).

**Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree boscate (art. 142, comma 1, lett. g)  
Vincolo destinazione forestale L.r. 52/78 (art. 15)**

Gli interventi ammessi in aree vincolate saranno solo quelli di cui alle lettere a), b), c), d) dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all’art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in esecuzione alla L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.

Nelle zone boscate, come definite dall’art. 14 della L.R. 52/78 e s.m.i., sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.

E’ fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

Per interventi di qualsiasi natura che interessino e comportino riduzione di superficie boschiva si procederà come previsto dall’art. 15 della L.R. 52/78; sono inoltre richiamate integralmente le Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale.

**Vincolo archeologico**

Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico, i progetti comportanti scavi anche modesti di suolo, devono essere presentati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto che valuterà l’interesse archeologico del sito concordando eventuali interventi di tutela.

All’interno del perimetro di vincolo archeologico sono inoltre consentite soltanto colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso, parchi a verde naturale e attrezzato.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive indicate dagli uffici competenti (Soprintendenza).

## **PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

### **Siti di Importanza Comunitaria / Zone di protezione speciale - ZPS e SIC: IT3210040 Monti Lessini – Pasubio – Piccole Dolomiti Vicentine**

Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alle relative deliberazioni della Giunta Regionale.

Gli interventi interni all'ambito del sito natura 2000 ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali avente per oggetto: "Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni".

In queste aree deve essere eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto. Durante i lavori devono essere messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanza tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali.

Gli interventi esterni al sito natura 2000, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, sono soggetti a quanto previsto dalla Relazione tecnica redatta ai sensi della D.G.R. 3173/2006. In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come Sito Natura 2000.

La progettazione esecutiva di singoli interventi, deve essere realizzata nel rispetto della normativa che regola la redazione degli studi di Valutazione d'Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" che dovrà tenere in opportuna considerazione gli elementi di valenza ecosistemica costituiti dagli elementi individuati nella tavola 1b Vincoli e tutele e nella tavola AA4 – Tavola di aggiornamento delle aree boscate, prati, siepi e filari e AA5 - Tavola della rete ecologica

### **Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali – Parco naturale Regionale del PASUBIO, PICCOLE DOLOMITI, MONTE SUMMANO**

Il P.T.R.C., in esecuzione della L.R. 40/84, individua nel territorio un ambito per la formazione di Parco e Riserva Naturale come di seguito denominato

- 16. Pasubio, Piccole Dolomiti, Monte Summano.

Nelle more dell'istituzione del parco di interesse regionale "16. Pasubio, Piccole Dolomiti, Monte Summano" l'ambito territoriale in individuato dal PTRC è sottoposto alle "Norme Specifiche di Tutela" di cui al Titolo VII delle norme di attuazione del P.T.R.C.

### **Aree classificate di pericolosità ed attenzione geologica nel piano di assetto Idrogeologico**

Per le aree classificate dal PAI adottato quali zone di pericolosità ed attenzione geologica ed idraulica, nelle more di approvazione della variante al PAI, si rimanda agli art. 5 ed 8 delle NT del PAI sotto riportate.<sup>99</sup>

#### **ART. 5 – Zone di attenzione<sup>100</sup>**

*1. Sono definite "zone di attenzione" le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e che sono individuate in cartografia con apposito tematismo. L'associazione delle classi di pericolosità avviene secondo le procedure di cui all'art. 6.*

*2. Sono considerate pericolose nei territori per i quali non è stata ancora perimetrata e riportata su cartografia la perimetrazione della pericolosità :*

*a. le aree soggette a dissesto idraulico e/o geologico e/o valanghivo risultanti da studi riconosciuti dai competenti organi statali o regionali, ovvero da specifiche previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti;*

*b. in assenza di studi o specifiche previsioni urbanistiche, le aree che sono state storicamente interessate da fenomeni di dissesto idraulico e/o geologico e/o valanghivo.*

*3. In sede di attuazione delle previsioni e degli interventi degli strumenti urbanistici vigenti, le amministrazioni comunali provvedono a verificare che gli interventi siano compatibili con la specifica natura o tipologia di dissesto individuata, in conformità a quanto riportato nell'art. 8.*

*4. In sede di redazione degli strumenti urbanistici devono essere valutate le condizioni di dissesto evidenziate e la relativa compatibilità delle previsioni urbanistiche. La verifica è preventivamente trasmessa alla Regione che, ove ritenga ne sussista la necessità, provvede all'avvio della procedura di cui all'art. 6 per l'attribuzione della classe di pericolosità.*

#### **ART. 8 – Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica, geologica, valanghiva e per le zone di attenzione<sup>101</sup>**

*1. Le Amministrazioni comunali non possono rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il Piano.*

*2. Possono essere portati a conclusione tutti i piani e gli interventi i cui provvedimenti di approvazione, autorizzazione, concessione, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, siano stati rilasciati prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta adozione del presente Piano, fatti salvi gli effetti delle misure di salvaguardia precedentemente in vigore.*

*3. Nelle aree classificate pericolose e nelle zone di attenzione, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della*

---

<sup>99</sup> inserito con variante 4

<sup>100</sup> inserito con variante 4

<sup>101</sup> inserito con variante 4

*pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:*

**a.** *eeguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;*

**b.** *realizzare tombinature dei corsi d'acqua;*

**c.** *realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;*

**d.** *costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;*

**e.** *realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;*

**f.** *realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.*

**4.** *Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:*

**a.** *mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;*

**b.** *non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della stessa;*

**c.** *non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;*

**d.** *minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica o valanghiva.*

**5.** *Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.*

**6.** *Tutti gli interventi consentiti dal presente Titolo non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.*

Eventuali modifiche in recepimento di quanto previsto dagli strumenti urbanistici superiori, PTCP, PTRC, PAI, ecc, non costituiscono variante al PI.

## **FASCE DI RISPETTO**

Nella carta dei vincoli e delle tutele del PI sono state altresì riportate, a titolo ricognitivo, le fasce di rispetto sotto elencate.

In tali zone è vietata qualsiasi edificazione anche interrata che non sia relativa alla infrastruttura protetta.

Tali zone concorrono alla determinazione del rapporto di copertura e sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse;

All'interno delle fasce di rispetto sono di norma consentiti gli interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, parcheggi, strade di accesso, parchi naturali od attrezzati;

#### **Idrografia - Fascia di rispetto idraulico e servitù idraulica**

Il PI indica le zone destinate al rispetto dei fiumi, dei torrenti e dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933, n. 1775, compreso quanto disposto con provvedimento del Consiglio regionale 28/6/1994, n. 940,

Le zone di tutela previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della LR. 11/2004 ed esterne alle aree di urbanizzazione consolidata (misurate a partire dal limite da cui ha origine la tutela), sono:

- per i torrenti e canali dei territori classificati montani m 30, dei quali, m 20 non edificabili;
- per le rogge, i corsi d'acqua e i canali di pianura m 100, dei quali m 30 non edificabili;

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI ed all'interno delle fasce di rispetto 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.

Nelle zone di tutela interne alle aree di urbanizzazione consolidata l'edificazione è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904).

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti da tale normativa.

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 ml 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 RD. n.368/04 e dal RD. n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e/o 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 6,00 ml; saranno inoltre da ritenersi vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml; la fascia di rispetto del torrente Timonchio è di 15 ml.

Stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di 6 m dal ciglio del canale.

#### **Pozzi di prelievo per uso idropotabile - Fascia di rispetto**

Il PI indica i pozzi di prelievo per uso idropotabile presenti nel territorio comunale.

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

Si applicano le direttive previste dal PTCP art 29 delle NT per le zone di ricarica della falda ed in particolare la trasformazione del territorio urbano o rurale in queste zone è condizionata alla salvaguardia della capacità di infiltrazione efficace del suolo e quindi al mantenimento della maggiore proporzione possibile di aree permeabili.

Per le risorse idropotabili si applicano le norme di tutela previste all'art. 94 del D.Lgs 152/2006, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e le relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela della Acque.

Fatti salvi i divieti e le limitazioni citate all'art. 94 del D.Lgs 152/2006, devono essere rispettati anche i seguenti requisiti:

- Nel caso di interventi edilizi ricadenti nell'area di rispetto, che di regola ha un'estensione calcolata in raggio di 200 m (criterio geometrico), gli elaborati tecnici previsti in sede di autorizzazione (DIA, PC, ...) devono riportare la delimitazione dell'estensione dell'area di rispetto e indicare le specifiche misure di cautela adottate/previste;
- Nelle aree agricole l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze a uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente e del Codice di buona pratica agricola
- Nelle aree di salvaguardia le acque di prima pioggia, che non forniscono garanzie di idoneità allo smaltimento locale, devono essere allontanate e smaltite secondo i criteri della normativa vigente;
- all'interno delle aree di salvaguardia, devono essere previste procedure di allerta e di intercettazione rapida per fronteggiare con immediati interventi possibili incidenti/spandimenti accidentali pericolosi per la risorsa idrica.

Per attuare gli obiettivi di cui sopra, in caso di fabbricati ricadenti nelle aree di vincolo di fonte idropotabili si dovranno nello specifico adottare le seguenti misure preventive minime:

- Realizzazione della rete fognaria con doppia tubazione con pozzetti spia impermeabilizzati con interruzioni della sola tubatura esterna per consentire di verificare eventuali perdite;
- Intercettazione e allontanamento della zona di rispetto con collegamento alla rete fognaria, in modo da garantire l'assenza di inquinamenti del suolo, delle acque meteoriche che non forniscono complete garanzie di non essere contaminate: quelle provenienti da aree di parcheggio (anche se sotterraneo), da piazzali industriali, da tetti di capannoni in aree artigianali/industriali (causa l'insudiciamento interferenza da sostanze tossiche eliminate dai camini), e assimilabili;
- Divieto di installazione di cisterne interrato per gli stoccaggi di combustibili se non messe in sicurezza con opportuni sistemi come la doppia vasca con sistema di monitoraggio e allarme in continuo di eventuali perdite; sono comunque vietate nell'area all'interno del raggio dei 10 metri dalla captazione.

- Le opere dovranno essere realizzate in modo che assestamenti e lo sviluppo radicale di piante/arbusti, non siano causa di cedimenti tali da comportare perdite alle tubazioni dei reflui.
- Il fascicolo edilizio propedeutico al rilascio dell'agibilità deve riportare una relazione tecnica sottoscritta dal direttore dei lavori, corredata di certificazione di collaudo e documentazione fotografica, attestanti la corretta esecuzione dei manufatti fognari.
- Nella realizzazione, conduzione e manutenzione delle aree verdi o a orto si deve tener conto il divieto di uso di prodotti di diserbo, di anticrittogamici, fertilizzanti, similari.

Devono inoltre essere rispettate le seguenti specifiche misure di protezione:

- Sorgente Grimola - L'ubicazione (in centro abitato, a valle della strada) rende elevata la vulnerabilità pertanto va prevista l'adozione di un sistema di allerta con intercettazione rapida/raccolta e allontanamento in sicurezza, in caso di sversamenti accidentali che possono verificarsi lungo il transito stradale, in modo da garantire la protezione della sorgente.
- Area di rispetto della sorgente Serpoia – in quest'area è presente la ditta OCMA. La qualità dell'acqua è classificata mediocre già di per sé a causa di periodici intorbimenti in fase di morbida e inquinamenti microbiologici. La condizione critica della sorgente allo stato naturale, impone scrupolose misure preventive e di salvaguardia in tutti gli interventi nell'area circostante e special modo per le attività produttive.

### **Viabilità - Fascia di rispetto stradale e corridoi viabilità di progetto**

Nelle fasce di rispetto stradali saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada",
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

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 fascia 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. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è



vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano. Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente e relativo Regolamento.

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in attinenza, dal Regolamento Edilizio.

Le fasce di rispetto stradali ricadenti in zona agricola possono essere destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, nonché alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale.

E' ammessa altresì la realizzazione di infrastrutture a servizio dell'infrastruttura (distributori di carburante) tranne in presenza di coni visuali.

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia:

Per gli edifici residenziali è consentito altresì un ampliamento fino agli indici di zona e, ove non presente quest'ultimo, fino a 800 mc., compreso l'esistente nel rispetto delle norme del codice della strada.

L'eventuale ridefinizione dell'ampiezza della fascia di rispetto stradale è subordinata all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'ente Gestore.

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'articolo relativo ai crediti edilizi delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004 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.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati.

### **Cimiteri/Fasce di rispetto**

Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri devono avvenire nel rispetto del Regio Decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166.

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso al servizio del cimitero, parchi e verde naturale.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001.

#### **Impianti di comunicazione elettronica**

In prossimità dei suddetti impianti, e per l'installazione di quelli nuovi, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- DPCM 08/07/2003;
- D. Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)
- Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate per un periodo non inferiore a quattro ore continuative. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

#### **Gasdotti/Fasce di rispetto**

Dal metanodotto è stabilita una fascia di rispetto di 12,0 m per lato: eventuali deroghe sono concesse dagli enti competenti. Si rimanda alla specifica normativa di riferimento.

#### **Allevamenti zootecnici intensivi**

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono individuati nella cartografia di piano.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applica quanto riportato nel precedente specifico articolo delle presenti norme.

### **INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA**

#### **Geosito di Bocca Lorenza**

Il PI individua il geosito di Bocca Lorenza per il quale sono vietati interventi che possono alterare negativamente o distruggere il sito, e viene promossa la tutela, la conservazione e l'utilizzo, anche turistico-didattico del sito stesso.

In particolare sono comunque vietati:

- l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi, fatti salvi eventuali interventi di interesse scientifico, storico, archeologico e/o culturale o per pubblica incolumità;
- l'alterazione morfologica interna ed esterna;
- la discarica e l'abbandono dei rifiuti;
- l'asportazione di campioni di rocce e minerali e di emergenze faunistiche e floristiche, fatti salvi eventuali interventi di interesse scientifico, storico, archeologico.

### **INVARIANTI DI NATURA STORICO - MONUMENTALE**

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 LR 63/94.

#### **Podere e Parco di villa Rossi**

Trattasi di area già in parte disciplinata da strumenti urbanistici vigenti che potranno comunque subire variazioni; qualsiasi nuova previsione dovrà essere attentamente valutata di volta in volta, al fine di non compromettere la specificità dei siti con interventi che possano comprometterne il valore storico monumentale. *Vedi anche contesti figurativi - Podere Rossi.*<sup>102</sup>

#### **Manufatti di archeologia industriale**

Va garantita la tutela e la valorizzazione. Le destinazioni d'uso ammesse dovranno risultare compatibili con la preminente tutela del bene; al fine di favorire il riuso e la rivitalizzazione di questi immobili, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, sono ammesse variazioni alle destinazioni d'uso preesistenti, purché sia salvaguardata la tipicità e peculiarità dell'edificio stesso e delle sue funzioni originarie.

Sono oggetto di specifica tutela i seguenti edifici e complessi di archeologia industriale:

- Caolino Panciera
- Deposito via Roma
- Lanificio località Grumo
- Casa del custode località Masena

#### **Roggia di Thiene**

E' un elemento lineare costituente un'invariante di natura storico monumentale con presenza di corridoi ecologici e fasce boscate a margine della stessa che costituiscono, assieme ai manufatti tipici della tradizione rurale, elemento caratterizzante.

Conseguentemente per la vegetazione valgono le indicazioni per gli esemplari arborei di pregio contenute nelle relazioni agronomiche ed i manufatti quali mulini, lavatoi ed abbeveratoi sono da tutelare per salvaguardare l'unitarietà dell'intero sistema.

---

<sup>102</sup> inserito con variante 4

## INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

Sono sotto individuati quali invarianti di natura paesaggistica quegli elementi con caratteri specifici ed identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi.

### **Aree terrazzate:**

Vanno tutelate tutte le sistemazioni agrarie (terrazzamenti, masiere) presenti nelle aree segnalate, compresa la viabilità minore presente e le coltivazioni legnose di pregio. Eventuali strutture agricole produttive dovranno essere realizzate entro ambiti che garantiscano l'integrità paesaggistica ed ambientale dell'area.

*E' fatto **divieto** di alterare o manomettere i segni caratteristici del paesaggio agrario; tali elementi dovranno essere conservati e potenziati.*

*I muretti a secco così come i terrazzamenti sono infatti elementi tipici del paesaggio rurale in cui svolgono un ruolo fondamentale per la sicurezza contro frane, smottamenti e dissesti. Sia i muretti a secco sia i terrazzamenti rivestono un grande valore storico e culturale e possono costituire un habitat ideale per specie di interesse comunitario.*

*Gli obiettivi da perseguire sono pertanto:*

- *mantenimento della qualità storica del paesaggio (salvaguardia paesaggistica);*
- *salvaguardia dal rischio idrogeologico (tutela del suolo);*
- *conservazione di elementi fondamentali dell'ecosistema agrario (tutela della biodiversità).*
- *promuovere la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado;*

*Negli interventi edilizi e di sistemazione fondiaria che interessano aree con presenze di "masiere" si prescrive la rappresentazione del loro tracciato negli elaborati di progetto e l'individuazione delle opere necessarie alla loro tutela e conservazione; le opere di manutenzione dovranno prevedere l'impiego di materiali, tecniche costruttive e altezze, tradizionali e quindi coerenti con il contesto ambientale preesistente, secondo quanto riportato allo specifico articolo del Prontuario.<sup>103</sup>*

Qualsiasi intervento deve essere preceduto da una valutazione paesaggistica e ambientale e deve essere rispettoso ed armonizzato alle preesistenze sia funzionali (masiere) che colturali, con particolare riferimento alle piantate tradizionali di vite. Vanno mantenute e riqualificate le fasce boscate presenti a margine di tali sistemazioni.

*Tutti gli elementi lineari individuati negli elaborati grafici del piano, hanno valore ricognitivo e non esaustivo e pertanto la mancata indicazione di elementi significativi non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti, ancorché non riportati graficamente.<sup>104</sup>*

---

<sup>103</sup> Inserito con variante 1

<sup>104</sup> Inserito con variante 1

**Località Roagna**

Dovrà essere conservato l'assetto agrario tradizionale tutelando la viabilità minore, la morfologia esistente, il corredo vegetale (siepi, alberate, piantate, etc.) ; la costruzione di nuovi annessi è vietata, mentre sono ammissibili gli interventi di manutenzione e adeguamento interno dell'esistente;

**Esemplari arborei di pregio**

Vanno segnalati alla Regione Veneto al fine dell'iscrizione degli stessi nell'inventario regionale in fase di realizzazione; tali elementi dovranno essere salvaguardati e qualsiasi intervento a loro carico dovrà essere segnalato all'Amministrazione Comunale.

L'abbattimento o la capitozzatura su tali piante dovranno essere comunicati e autorizzati dal Comune; le piante che dovessero essere tagliate o delle quali se ne sia causata la morte, dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga e di adeguata dimensione. 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.

**Prati aridi del Monte Summano**

Vanno tutelati nella loro percezione paesaggistica e nella loro valenza ecosistemica anche in riferimento alla presenza di habitat Natura 2000. Si applicano le disposizioni normative della "rete ecologica"

**Siepi e filari alberati e Fasce boscate**

Vanno adeguatamente tutelate nel loro complesso areale attuale; i singoli elementi arbustivi ed arborei potranno essere coltivati nella forma colturale tradizionale senza riduzione di superficie; sono ammesse in questo caso le pratiche tradizionali di capitozzatura e sgamollo, fatta salva comunicazione all'amministrazione comunale; nel caso di trasformazione gli stessi dovranno essere adeguatamente compensati nella misura di 1 a 2;

Si individuano inoltre per l'aspetto paesaggistico i seguenti elementi dalla duplice valenza paesaggistica e ambientale:

**Aree di interesse delle vecchie contrade**

Le Aree di interesse delle vecchie contrade: vanno adeguatamente normate le attività edilizie e agronomiche possibili in tali aree, limitate a 3 zone in località Gorlini e Albero, per la complessiva sistemazione agraria riferita al nesso visuale e funzionale fra le strutture produttive, residenziali e di maglia poderale.

## **INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE**

Sono individuate come invarianti di natura ambientale le seguenti aree per la loro valenza ecosistemica (rifugio di flora e fauna), specifiche di un luogo o di un territorio, ove la tutela e la salvaguardia dei valori ambientali risulta indispensabile all'attuazione di uno sviluppo sostenibile.

### **Aree interessate da incendi**

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

### **Zona del Grumo**

Risulta prioritario salvaguardare l'area di risorgiva presente, con la caratteristica vegetazione, l'attuale assetto della maglia poderale e delle aree boscate presenti, intesi sia come quantità di superficie che come qualità ambientale.

La nuova edificazione ammessa dalla disciplina di zona potrà essere consentita esclusivamente all'interno degli ambiti che garantiscono l'integrità paesaggistica e ambientale dell'area.

## **RETE ECOLOGICA**

Il PI in tavola AA5 - Tavola della rete ecologica recepisce la rete ecologica del PAT, ne conferma Prescrizioni e Vincoli, e la definisce a scala di maggior dettaglio, trattandosi di ambiti agricoli in cui le differenze tra i caratteri di biodiversità e la destinazione agricola dei suoli determinano anche ambiti da sottoporre a specifiche misure di valorizzazione e tutela.

Il PI aggiorna la rete ecologica comunale già individuata in sede di PAT, sulla base delle indicazioni della variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 e che pertanto valgono le disposizioni dell'art 14 – prati stabili, art. 24 rete ecologica regionale e art. 25 – corridoi ecologici,

Il progetto di rete ecologica previsto dal PI considera non solo gli ecosistemi, gli habitat, le specie ed i paesaggi di importanza comunitaria, ma anche quelli rilevanti alla scala locale. La creazione del progetto di rete ecologica si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi; la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.

La rete ecologica è costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti del territorio agricolo:

- le aree nucleo ("core area", serbatoi di naturalità), cioè le parti di territorio a maggior contenuto di naturalità, l'ambito sommitale del Monte Summano, coincidenti con le aree SIC-ZPS
- le aree di connessione naturalistica ("buffer zone"), sono costituite da un'area di passaggio fra pendio e pianura dove sono insediate Villa Miari, e le contrade Campestrini, Inderle e Prà della Tezza, le aree a ridosso di Timonchio, Grigoli e Murello, la Valle dell'Orco nonché le aree non urbanizzate della pianura.

- I corridoi ecologici principali corrispondono ad un'ampia fascia di territorio a sud dell'area Nucleo, che comprende il territorio di Roagna, nonché al corso dei Torrenti Timonchio e Acquasaliente.
- I corridoi ecologici secondari sono individuati lungo il Rio, la roggia di Thiene e i Torrenti Timonchiello e Orco.
- Costituiscono infine isole ad elevata naturalità le zone del Grumo e il parco di villa Rossi.

In attuazione delle indicazioni strategiche del PAT, il PI persegue i seguenti obiettivi:

- il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
- lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruttive (greenways utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-colturali);
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturalizzazione delle cave dismesse e della generalità delle aree degradate;
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale e la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua

Con riferimento alle "Tavole 1b Vincoli e tutele di progetto, e nella tavola AA4 – Tavola di aggiornamento delle aree boscate, prati, siepi e filari e AA5 - Tavola della rete ecologica" dell'indagine agronomica, vengono posti i seguenti vincoli e prescrizioni:

- gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, i corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno per quanto possibile conservati; nel caso di trasformazione gli stessi dovranno essere adeguatamente compensati nella misura di 1 a 2;
- i nuclei boscati vanno per quanto possibile conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro ecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale;
- nell'area nucleo sono consentite le attività che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di specifica Verifica di Incidenza Ambientale effettuata da professionista competente in ambito naturalistico di cui alla DGRV 3173/2006;
- nelle isole ad elevata naturalità sono ammessi gli interventi che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di specifica Verifica di Incidenza Ambientale effettuata da professionista competente in ambito naturalistico di cui alla DGRV 3173/2006;
- nelle aree di trasformazione ricadenti in tratti del sistema ecorelazionale e già presenti negli strumenti della pianificazione previgente sono ammessi gli interventi previsti dagli stessi, garantendo adeguate misure di mitigazione e compensazione, sempre nel rispetto della DGRV 3173/2006
- nell'ambito di elementi del sistema ecorelazionale adiacenti al sistema infrastrutturale e insediativo, gli interventi eventualmente ammessi, dovranno

garantire adeguate misure mitigative degli impatti potenziali.

- Nelle aree ricomprese nella rete ecologica promuovendo la riconversione verso tecniche agricole a minore impatto ambientale e la riqualificazione del paesaggio agrario sono da promuovere i seguenti interventi negli agroecosistemi:
  - mantenimento di radure con prati polifiti naturali e da pascolo;
  - mantenimento di coltivazione arboree tradizionali;
  - mantenimento e ricostruzione con tecniche tradizionali dei terrazzamenti.

La realizzazione di infrastrutture viarie che interferiscono con la rete deve prevedere interventi che garantiscano la continuità della rete quali il posizionamento di vie per l'attraversamento per gli animali, l'interruzione delle recinzioni, ecc.

Nella progettazione del sistema del verde urbano si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, versanti collinari, corsi d'acqua)

Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica.

Tutti gli interventi di gestione e manutenzione dovranno essere svolti nel rispetto delle prerogative ecologico-funzionali fluviali, con particolare rispetto degli habitat naturali e seminaturali, pur di limitata estensione, e delle specie ad essi legate.

Andranno evitati gli interventi volti a ridurre direttamente la consistenza, così come quelli connessi all'introduzione di specie estranee all'assetto fitoclimatico locale, anche nelle immediate prossimità.

Per tutti gli interventi di modificazione dello stato attuale del territorio, eccezion fatta per gli interventi in area residenziale già individuati dalla Valutazione d'Incidenza del PAT e dal presente PI, ai sensi della DGR 3173 del 10.10.06 dovrà essere predisposta una relazione di Valutazione d'incidenza ai sensi della sopracitata DGR 3173 del 10.10.06.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.

## **FRAGILITA'**

### **Aree non idonee**

Sono riportate nella tavola dei vincoli e delle tutele quelle aree che il PAT aveva individuato come aree non idonee, per queste aree si seguano le indicazioni riportate nel prontuario di mitigazione ambientale all'articolo "Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi".



## **ELEMENTI DI INTERESSE AMBIENTALE**

### **Aree di interesse archeologico**

Nelle aree di interesse archeologico, fatte salve le norme di tutela vigenti in materia, ogni intervento di scasso del terreno, in zone già in precedenza compromesse, superiore a 50 cm e di estensione superiore a 2 mq, deve essere autorizzato dal Comune sentita la Competente Soprintendenza la quale potrà richiedere l'accertamento preventivo della presenza di reperti di interesse archeologico tramite un'opportuna campagna di scavo. Trascorsi 60 giorni dalla richiesta alla Soprintendenza, se ne prescinde.

Per le zone non compromesse per ogni tipo di intervento va richiesto apposito parere alla competente Soprintendenza.

## **ELEMENTI DI TUTELA**

### **Ville Venete ed edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale**

Sono edifici per cui ogni intervento è subordinato al preventivo parere favorevole della Soprintendenza.

Vi sono compresi gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto", nonché gli edifici e i complessi di valore monumentale o testimoniale e relativo eventuale contesto figurativo quali le ville venete di particolare interesse provinciale normate dall'art 46 delle NT del PTCP; **sono classificati di grado 2** ai sensi del precedente articolo relativo alla definizione dei tipi di intervento, in quanto edifici di pregio architettonico e di particolare qualità e valore ambientale, culturale, tipologico e documentario i seguenti edifici:

- Villa Pozzan, Benincà
- Villa Facci, Filippi detta Cà Zeno
- Villa Thiene, Leder
- Villa Calgaro, Rossato, Compostella
- Villa Floriani, Chiapin
- Villa Donà
- Villa Bonifacio, Rossi
- Giardino Villa Bonifacio, Rossi

Sono inoltre manufatti vari di interesse storico normati dall'art 49 delle NT del PTCP

- Casa Rossa località Podere
- Casa Gialla località Podere
- Casa Verde località Podere
- Casa Azzurra località casa celeste

### **Pertinenze scoperte da tutelare**

Sono individuate le più significative pertinenze scoperte che definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale; comprendono altresì ambiti inedificati pertinenziali che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dovere essere conservato.

Si citano:

- Parco Villa Rossi
- Parco Villa Donà
- Parco Villa Cibir
- Parco Villa Miari

Al fine di mantenere per quanto possibile il valore storico-monumentale o testimoniale, sono ammessi gli interventi finalizzati a:

- ripristinare l'integrità figurativa originaria con rimozione degli interventi detrattori,
- contenere i movimenti terra,
- tutelare le specie arboree di pregio,
- disciplinare la realizzazione di eventuali manufatti interrati
- limitatamente agli ambiti non in connessione paesaggistica e funzionale con i complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale, la disciplina per l'eventuale realizzazione dei volumi accessori.

### **Aree sottoposte a tutela ai fini della difesa del suolo per la presenza di risorgive**

Il PI ha individuato due aree sottoposte a tutela ai fini della difesa del suolo per la presenza di risorgive.

In tali aree è espressamente vietato ogni tipo di insediamento e costruzione ed è ammessa l'attività agricola nel rispetto del codice di buona pratica agricola.

### **Contesti figurativi**

Il PI recepisce i contesti figurativi individuati nel PAT anche non funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali, alle ville venete e alle più significative strutture insediative storiche (Villa e Parco di Alessandro Rossi, Il Podere, *il Brolo di Villa Lucca*<sup>105</sup>...) la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico/paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio. L'obiettivo è quello di salvaguardare, oltre al manufatto architettonico, anche il contesto o l'ambito di riferimento.

All'interno di tali contesti sono esclusi;

- gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche. Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati legittimi, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia originaria, comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi;
- gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti;
- le cartellonistiche pubblicitarie, gli impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine, ..) e le opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari, ...) che si configurano come elementi detrattori;

---

<sup>105</sup> Inserito con variante 1

Tali contesti devono essere mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti; il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

E' obbligatorio il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario circostante.

All'interno di tali contesti sono inoltre ammessi:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- l'edificazione nel rispetto degli art. 44 e 45 della Lr 11/04 prevedendo per gli elementi di degrado l'applicazione dei crediti edilizi.
- per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.
- l'utilizzo pubblico

#### Podere Rossi<sup>106</sup>

*L'area identificata come Podere Rossi fa parte di un contesto unitario nato nella seconda metà dell'ottocento in un progetto unitario comprendente Villa Bonifaci-Velo-Rossi, il parco di villa Rossi e le sue pertinenze architettoniche.*

*Il podere a sud del parco è diviso in due porzioni divise da quella che era il sedime della ferrovia e oggi è la SP 350. La porzione a nord della SP è sottoposta a PUA che ne ha diretto una trasformazione e un riutilizzo che ha subordinato l'attività agricola a scopi sociali e ricreativi.*

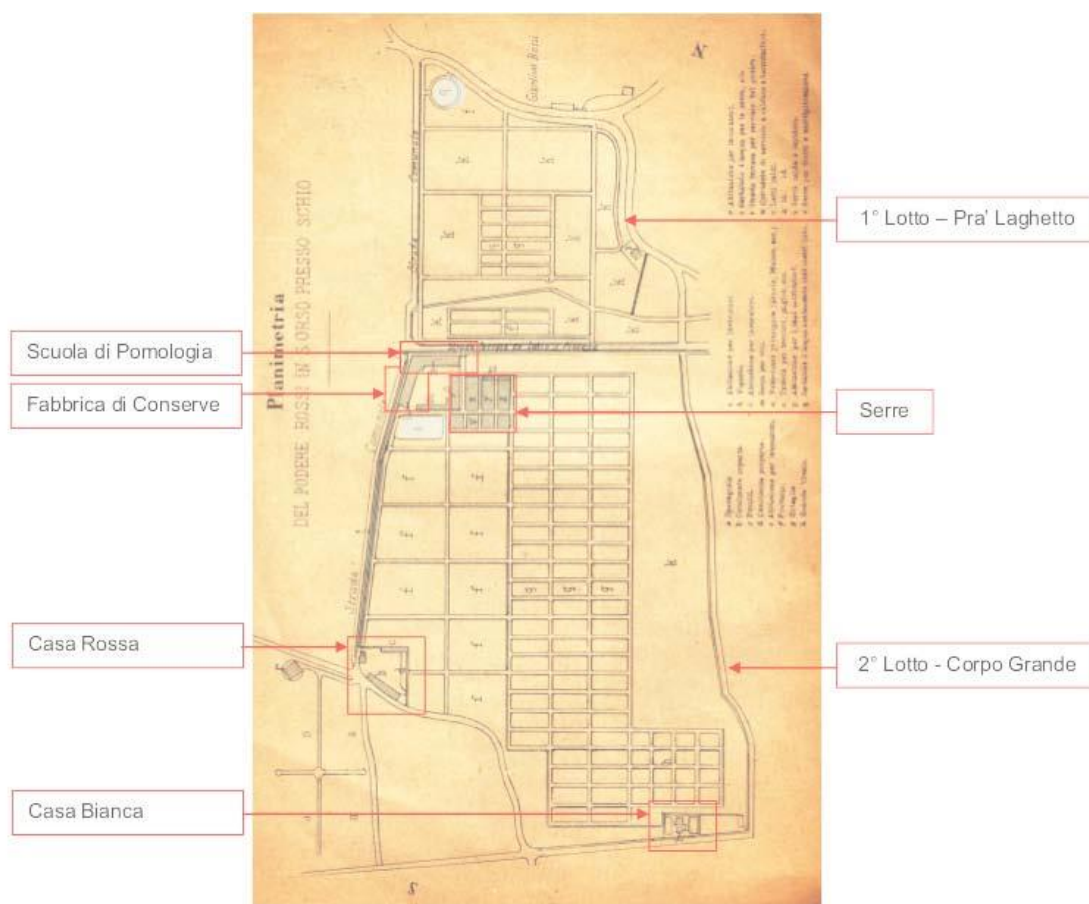
*La parte a sud della SP ha mantenuto una straordinaria unitarietà formale e paesaggistica recinta com'è da un caratteristico muro in pietra eretto secondo la tradizione degli antichi "broli": utilizzando cioè le pietre tolte dal terreno agricolo al fine di renderlo più produttivo. Si racconta infatti che vennero impiegati più di 700 lavoranti per scavare fino a un metro di profondità. Le pietre estratte sono state abbastanza numerose da costruire 4.350 metri di muro di recinzione. Il muro è poi stato valorizzato dagli interventi semplici, ma di forte impatto, dell'arch. Antonio Caregaro Negrin che ha saputo miscelare in modo caratteristico, pietre, piccoli sassi di fiume, laterizi e pietra lavorata, come si vede soprattutto nei pilastri degli ingressi.*

*Nonostante qualche piccola erosione, la parte di podere interna al muro ottocentesco contiene una porzione del paesaggio agricolo ottocentesco che merita di essere salvaguardata. Si prescrive*

- *il mantenimento degli usi agricoli;*
- *il divieto di ogni nuova costruzione anche temporanea non finalizzata agli usi agricoli;*
- *eventuali serre, se ammesse ai sensi della normativa regionale, saranno consentite nel rispetto delle seguenti norme:*
  - *superficie coperta complessiva non superiore al 4% della superficie del Podere a sud della SP350*
  - *localizzazione sul lato occidentale presso via del Pranon e non dovranno sporgere rispetto all'allineamento della vecchia fabbrica di conserve (poi*

fabbrica di cioccolato) ovvero massimo 70 m dal muro lungo via del Pranon

- altezza in gronda non superiore a m 5,5
- non devono risultare visibili da chi transita lungo via del Pranon, nella presentazione del progetto dovrà essere prodotto uno schema che dimostri come le serre neppure nel punto più alto siano visibili a chi transita lungo la via. Il rispetto della norma può essere ottenuto anche mediante l'abbassamento del piano di imposta
- l'impegno alla rimozione delle serre una volta cessato l'utilizzo agricolo;
- il divieto di trasformazioni che comportino l'impermeabilizzazione del suolo;
- è vietata la realizzazione di nuovi parcheggi, area camper, o simili fatta eccezione per la porzione di terreno a nord degli edifici esistenti lungo la SP 350;
- la realizzazione del sottopasso dovrà comportare il mantenimento dei muri di recinzione esistenti o la loro ricostruzione con il riutilizzo dei materiali esistenti e l'impiego di leganti e inerti atti a riprodurre fedelmente la muratura originaria;
- l'utilizzo dell'area e la posizione di eventuali serre, aiuole, percorsi, canali devono seguire uno schema ortogonale come previsto dal progetto dell'arch. Caregaro Negrin che viene qui di seguito riportato.



Struttura del Podere Modello

V. Alpe Il Podere di Sant'Orso dal Comizio Agrario di Vicenza - Vicenza Reale Tipografia - Gir. Burato 1884

**Coni visuali**

Il PI individua in un apposito elaborato i coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopeditoni, ecc.).

Il paesaggio storico e naturale generato dal cono visuale deve essere tutelato salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.

Per i coni visuali individuati sono inoltre previste le seguenti disposizioni di tutela:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione.
- È vietata la realizzazione di infrastrutture a servizio dell'infrastruttura stradale (distributori di carburante).
- Fermo restando quanto disposto ai punti precedenti, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione e il dimensionamento delle opere consentite e le adeguate misure di mitigazione di eventuali elementi detrattori.

Devono essere salvaguardati gli elementi di tutela ed eliminate gli elementi detrattori.

**ART. 69 RECEPIMENTO DEGLI ESITI DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE.**

Gli esiti delle "dichiarazione di non incidenza" redatta ai sensi della DGRV 3173/2006 relativamente al sito IT 3210040 evidenziano che NON è necessario avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza ai sensi della D.G.R. 3173 del 10 Ottobre 2006 in quanto non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000 ed in quanto la pianificazione prevista dal P.I. in termini di indirizzi normativi è conforme al PAT per il quale è stato già espresso parere di competenza.

## **TITOLO OTTAVO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 70 VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI NTO.**

I Piani Urbanistici Attuativi già vigenti e individuati nelle Tav. di P.I. e le convenzioni di urbanizzazione in vigore conservano piena validità.

Nei confronti degli strumenti urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti né variarne la capacità insediativa teorica.

E' altresì ammesso, previa variante allo strumento attuativo vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.I.: in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standard provvedendo ad eventuali adeguamenti.

### **ART. 71 DEROGHE NORME**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.I., limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 80 della legge regionale 27.6.1985 n. 61.

### **ART. 72 NORME DI SALVAGUARDIA**

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

### **ART. 73 REVOCA DEL PRG VIGENTE**

Il presente PI sostituirà il PRG vigente approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

### **ART. 74 ABROGAZIONE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

In caso di contrasto tra Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio, prevalgono le Norme Tecniche di Attuazione.

**ART. 75    MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE**

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