COMUNE DI ALBETTONE
PROVINCIA DI VICENZA

Var. 3 P.I.

Elaborato	3			Scala	

N.T.O.
Norme Tecniche Operative

Adottato con D.C.C. n. 2 del 01.03.2021

Approvato con D.C.C. n. del

IL SINDACO
Francesca Rigato

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Sergio Barbieri

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040
info@studiozanella.it

Realizzazione informatica:
Studio Associato Zanella

DATA: Gennaio 2024

***Studio Associato Zanella** (Progettista)*
Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)
☎ 0444 787040 - 0444760099
✉info@studiozanella.it

SOMMARIO

TITOLO I° CARATTERI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 9
Art. 1 - Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi 9
Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano degli Interventi 9
Art. 2.1 - Valore prescrittivo degli elementi costituivi 10
Art. 2.2 - Segni di descrizione nelle Tavole 10
Art. 3 - Efficacia del P.I. 11

TITOLO II° ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E DESTINAZIONI D'USO 12
Art. 4 - Zone Territoriali Omogenee 12
Art. 4.1 - Variante verde 13
Art. 5 - Destinazioni d'uso 14
Art. 6 - Repertorio Normativo 14

TITOLO III° SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E RESIDENZIALE 15
Art. 7 - Destinazioni d'uso per le Zone residenziali 15
Art. 7.1 - Porticati, logge e pompeiane 16
Art. 7.2 - Piccoli ricoveri e modesti manufatti 16
Art. 7.3 - Prescrizioni generali per le Zone residenziali 16
Art. 8 - Zona A - Centro Storico 17
Art. 8.1 - Destinazioni d'uso 17
Art. 8.2 - Interventi ammessi 18
Art. 8.3 - Interventi ammessi nelle Zone di degrado 19
Par.8.3.1 - Intervento diretto 19
Par.8.3.2 - Interventi preventivi 19
Par.8.3.3 - Distanze 19
Par.8.3.4 - Altezze 19
Art. 8.4 - Disposizioni generali 20
Art. 8.5 - Repertorio normativo delle ZTO A 20
Art. 9 - Zone C1 e B 21
Art. 9.1 - Tipo di intervento 21
Art. 9.2 - Destinazioni d'uso 21
Art. 9.3 - Interventi ammessi 21
Art. 9.4 - Prescrizioni specifiche per le ZTO C1 e B 23
Par.9.4.1 - Interventi specifici negli ambiti di edificazione C1/lett. e B/lett. 23
Par.9.4.2 - ZTO C1.19 e ZTO C1/20 23
Par.9.4.3 - C1.15-1 24
Art. 9.5 - Repertorio normativo ZTO C1 e B 25
Art. 10 - Zone C2 28
Art. 10.1 - Prescrizioni generali di intervento 28

Art. 10.2 - Piani attuativi vigenti 29
Art. 10.3 - Destinazioni d'uso 29
Art. 10.4 - Interventi ammessi 29
Art. 10.5 - Interventi negli ambiti di edificazione C2 30
Art. 10.6 - Caratteri dell'edificazione 31
Art. 10.7 - Altezze, Superfici coperte, Distanze: 31
Art. 10.8 - Sistemazione e ricomposizione ambientale e delle aree libere per la Zona C2/8 31
Par.10.8.1 - Allegati ZTO C2/8 33
Par.10.8.2 - Prescrizioni geologiche per la ZTO C2/8 36
Art. 10.9 - Repertorio normativo ZTO C2 e B 37

TITOLO IV° SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO 40

Art. 11 - Zona D1 Industria – artigianato di produzione 40
Art. 11.1 - Piani attuativi vigenti 40
Art. 11.2 - Destinazioni d'uso 40
Par.11.2.1 - Piccoli ricoveri e modesti manufatti 41
Art. 11.3 - Parametri edificatori 41
Par.11.3.1 - Superficie coperta 41
Par.11.3.2 - Altezza massima del fabbricato 42
Art. 11.4 - Distanze 42
Art. 11.5 - Zona Territoriale Omogenea D1/8 43
Par.11.5.1 - Prescrizioni puntuali 43
Par.11.5.2 - Caratteri per la nuova edificazione nell'area di espansione 44
Par.11.5.3 - Sistemazione delle aree libere 45
Par.11.5.4 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente 45
Par.11.5.5 - Planimetria di intervento ZTO D1/8 48
Art. 11.6 - Repertorio normativo ZTO D1 52
Art. 12 - ZONE D3 – turistica – ricreativa e sportiva 54
Art. 13 - ZONE D4 - agroindustria 55
Art. 14 - Aree già sottoposte a procedura di S.U.A.P. 56
Art. 15 - Attività produttive fuori zona 57
Art. 15.1 - Criteri per gli interventi 58
Art. 15.2 - Dimensionamento 59
Art. 15.3 - Attività produttive fuori zona di PRG 59
Par.15.3.1 - Disciplina sugli interventi edilizi per le attività produttive fuori zona di PRG 62
Art. 15.4 - Attività produttive fuori zona di P.I. 65

TITOLO V° SISTEMA AGRICOLO 67

Art. 16 - Zona E – Agricola 67
Art. 16.1 - Contenuti e campo di applicazione 67
Art. 16.2 - Destinazioni d'uso consentite 67

Art. 16.3 - Modalità di intervento 69
Art. 16.4 - Interventi di nuova edificazione 69
Art. 16.5 - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso 70
Art. 16.6 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo 72
Par.16.6.1 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI 74
Art. 16.7 - Costruzioni residenziali e compatibili 75
Par.16.7.1 - Criteri generali 75
Par.16.7.2 - Altezze e distanze dai confini e tra fabbricati 76
Par.16.7.3 - Coperture 76
Par.16.7.4 - Manti di copertura 76
Par.16.7.5 - Poggioli e scale esterne 77
Par.16.7.6 - Murature e finiture esterne 77
Par.16.7.7 - Intonaci 77
Par.16.7.8 - Forme dei fori 77
Par.16.7.9 - Serramenti e chiusure esterne 77
Par.16.7.10 - Inferriate 78
Par.16.7.11 - Recinzioni, ringhiere e cancelli 78
Par.16.7.12 - Camini e comignoli, grondaie 78
Par.16.7.13 - Pavimentazioni e sistemazioni esterne 78
Par.16.7.14 - Porticati e logge 79
Par.16.7.15 - Pompeiane 79
Par.16.7.16 - Distanze dalle strade 79
Art. 16.8 - Strutture agricole produttive 79
Par.16.8.1 - Altezze e distanze dai confini e tra fabbricati 80
Par.16.8.2 - Coperture 81
Par.16.8.3 - Intonaci 81
Par.16.8.4 - Serramenti 81
Par.16.8.5 - Pavimentazioni e sistemazioni esterne 81
Par.16.8.6 - Serre e serre mobili a tunnel 81
Par.16.8.7 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici 82
Par.16.8.8 - Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto 82
Par.16.8.9 - Edificazione di nuovi allevamenti e ampliamento 83
Par.16.8.10 - Allevamenti zootecnici non intensivi 85
Par.16.8.11 - Dismissione degli allevamenti intensivi 86
Art. 16.9 - Tutela ambientale 86
Art. 16.10 - Movimenti di terra 87
Art. 16.11 - Opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie 88
Art. 16.12 - Area destinata a recuperi e ripristini morfologici e ambientali di ex cave 89
Art. 17 - Edificazione diffusa 89
Art. 17.1 - Definizione e ruolo 89

Art. 17.2 - Destinazioni d'uso consentite....90
Art. 17.3 - Interventi sugli edifici esistenti, ampliamenti e nuova edificazione....90
Art. 17.4 - Intervento puntuale in edificazione diffusa....91
Art. 17.5 - Zone E4 di PRG....92
Par.17.5.1 - Disciplina delle Zone E4 di PRG....92
Art. 18 - Parco Campagna di Colle San Giorgio....93
Art. 19 - Ambiti o elementi di natura ambientale - paesaggistica....97
Art. 19.1 - Aree boscate....97
Art. 19.2 - Territori ad alta utilizzazione agricola e aree agropolitane....98
Art. 19.3 - Terrazzamenti....99
Art. 19.4 - Siepi e filari arborati e grandi alberi di particolare pregio....100
Art. 19.5 - Ambiti agricoli di pregio (D.O.C.)....102
Art. 20 - Rete ecologica in ZTO E agricola....102
Art. 20.1 - Isola ad elevata naturalità (stepping stone)....105
Art. 20.2 - Aree di rinaturalizzazione....106
Art. 20.3 - Corridoio ecologico secondario....106

TITOLO VI° SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE....107

Art. 21 - Disciplina generale delle ZTO per servizi e attrezzature....107
Art. 22 - F1 Zone per Istruzione....107
Art. 23 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune....108
Art. 23.1 - Impianti fotovoltaici in ZTO E....108
Art. 24 - F3 Zone per spazi pubblici a parco, gioco, sport....108
Art. 25 - F4 Zone per parcheggio....109
Art. 26 - Repertorio normativo delle attrezzature - servizi ed impianti di interesse comune....109
Art. 27 - Zone a Verde privato....112
Art. 28 - FP n. Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto di PAT....112
Art. 29 - Dotazione minime di aree per servizi....114
Art. 30 - Opere di urbanizzazione....116
Art. 31 - Servizi tecnologici....118

TITOLO VII° SISTEMA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE, DI TUTELA E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE....119

Art. 32 - Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale....119
Art. 33 - Ville IRVV - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, Edifici con valore storico – ambientale di PAT e Pertinenze scoperte da tutelare – parchi e giardini storici (Tav. 5.1b PTCP)....120
Art. 34 - Edifici e Nuclei con valore storico – ambientale di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 di PRG....121
Art. 35 - Edifici con intervento codificato di PRG....123

Art. 36 - Interventi sull'esistente edificato 123
Art. 36.1 - Grado 1 - Restauro Filologico 124
Art. 36.2 - Grado 2 - Risanamento Conservativo 124
Art. 36.3 - Grado 3 - Restauro Propositivo 124
Art. 36.4 - Grado 4 - Ristrutturazione Parziale Tipo "A" 124
Art. 36.5 - Grado 5 - Ristrutturazione Parziale Tipo "B" 124
Art. 36.6 - Grado 6 - Ristrutturazione Edilizia Globale 125
Art. 36.7 - Grado 7 - Demolizione e Ricostruzione 125
Art. 36.8 - Grado 8 - Demolizione 125
Art. 36.9 - Grado 9 - Ristrutturazione Urbanistica 125
Art. 37 - Contesto figurativo della Villa Veneta "Ca' Brusà" nella frazione di Lovolo Vicentino 126
Art. 38 - Aree di rispetto di manufatti di particolare pregio storico - ambientale 127
Art. 39 - Manufatti di archeologia industriale 128
Art. 40 - Antico attracco fluviale sul Bisatto 128
Art. 41 - Siti a rischio di interesse archeologico 129
Art. 42 - Coni visuali/fascia di tutela 129
Art. 42.1 - Disciplina generale per i coni visuali e relative fasce di tutela 131
Art. 43 - Cono visuale del Contesto Figurativo di Villa Erizzo Cà Brusà 133
Art. 44 - Cime e punti paesaggistici 133
Art. 45 - Sorgenti e sorgenti termominerali / fasce di rispetto 135
Art. 46 - Riqualificazione e riconversione fabbricati ex fornace da calce di via Forni e nuove Azioni di riqualificazione e riconversione 135
Art. 47 - Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di Lovolo 136
Art. 48 - Opere incongrue 138
Art. 49 - P.A.MO.B. – Piano di Area Monti Berici 139
Art. 49.1 - Sito con schema direttore – n. 14 I campi di Albettone 139
Art. 49.2 - Icone di paesaggio 140
Art. 49.3 - Ambiti particolare interesse paesaggistico – ambientale "Parco pianura di Agugliaro e Albettone 142

TITOLO VIII° SISTEMA DEI VINCOLI, FASCE DI RISPETTO E IDONEITÀ DEI SUOLI 144

Art. 50 - Vincoli e Pianificazione territoriale 144
Art. 51 - Verifica di compatibilità geologica ed idraulica per interventi edificatori 145
Art. 52 - Fasce di rispetto 146
Art. 52.1 - Viabilità/fascia di rispetto 146
Art. 52.2 - Principali percorsi pedonali e ciclabili 149
Art. 52.3 - Idrografia/fascia di rispetto 149
Art. 52.4 - Cava/fascia di rispetto 150
Art. 52.5 - Depuratori / fasce di rispetto 151

Art. 52.6 - Cimiteri/fasce di rispetto 151
Art. 52.7 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico 152
Art. 52.8 - Metanodotti / fasce di rispetto 152
Art. 52.9 - Elettrodotti / fasce di rispetto (D.P.A.) 152

TITOLO IX° MODALITÀ DI INTERVENTO 153
Art. 53 - Modi di attuazione 153
Art. 54 - Caratteri specifici degli interventi 155
Art. 55 - Tipologie Edilizie 157
Art. 56 - Richieste accoglibili e Atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico – privati ... 158

TITOLO X° SPAZI DEL COMMERCIO 159
Art. 57 - Norme per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi della L.R. 50/2012 . 159

TITOLO XI° DEFINIZIONI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI 161
Art. 58 - Applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali 161
Art. 59 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del primo PI 162
Art. 60 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC 165

TITOLO XII° CREDITO EDILIZIO (CE), CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER) E RECRED 169
Art. 61 - Credito edilizio (CE) e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) 169
Art. 62 - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) 170
Art. 63 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED 171

TITOLO XIII° NORME FINALI 173
Art. 64 - Poteri di deroga 173
Art. 65 - Norme abrogate 173

ALLEGATO PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI SULLA V.C.I. 174
1. Presa d'atto asseverazione idraulica Primo PI 174

TITOLO I° CARATTERI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Art. 1 - Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi

Il documento urbanistico formato dall'elenco degli elaborati di cui all'art. 2 costituisce il Piano degli Interventi del Comune di Albettone, elaborato ai sensi della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 *Norme per il governo del territorio.*

Il P.I. si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle Tavole di progetto, nel Regolamento edilizio Comunale e nelle presenti Norme Tecniche Operative.

Il P.I. sostituisce il P.R.G. previgente con le sue varianti.

Il P.I. detta norme in ordine alla conservazione e trasformazione dei caratteri fisici del territorio, degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono in ordine ai loro usi e alle loro modifiche.

Le zone omogenee di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 sono individuate negli elaborati "Tavole" in scala 1:5000 e in scala 1:2000 di cui all'art.2 delle presenti norme.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale nonché della legislazione vigente in materia.

Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi (di seguito nominato anche P.I.) è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione Programmatica e Dimensionamento;
2. Tavole:
   - 2.1 Tav. P.I. - Intero territorio comunale – Vincoli e Pianificazione territoriale (scala 1:7.500);
   - 2.2.A Tav. P.I. - Intero territorio comunale – Zonizzazione – Nord (scala 1:5.000);
   - 2.2.B Tav. P.I. - Intero territorio comunale – Zonizzazione – Sud (scala 1:5.000);
   - 2.3.A Tav. P.I. - Zone significative – Capoluogo - Zonizzazione (scala 1:2.000);
   - 2.3.B Tav. P.I. - Zone significative - Lovolo - Zonizzazione (scala 1:2.000);
   - 2.3.C Tav. P.I. - Zone significative - Lovertino - Zonizzazione (scala 1:2.000);
3. Norme Tecniche Operative
   - 3.1 Edifici di interesse storico – ambientale (art. 10, L.R. 24/85) di PRG
   - 3.2 Nuclei di interesse storico – ambientale (art. 10, L.R. 24/85) di PRG
   - 3.3.a Attività produttive fuori zona di PRG
   - 3.4 Parco Campagna di Colle San Giorgio
4. Atti unilaterali d'obbligo e Accordi pubblico – privati sottoscritti
5. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
6. Registro dei Crediti edilizi

7.1 Registro del consumo di suolo

7.2 Tavola A.U.C. e interventi di PI

8. ~~DVD del~~ Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.I. – P.I.).

Sono inoltre documenti del P.I. o sono ad esso organicamente collegati:

- Documento del Sindaco
- Resoconto Richieste al PI e alle successive varianti
- Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n°2948 del 6 Ottobre 2009 o Asseverazione non necessità V.C.I. – Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- Elaborati agronomici – ambientali ~~+~~
- Dichiarazione di non necessità VINCA ai sensi della DGR 1400/2017;
- Verifica di assoggettabilità alla VAS.

Art. 2.1 - Valore prescrittivo degli elementi costituivi

Gli elaborati n. 3 - Norme Tecniche Operative gli elaborati n. 2 - Tavole contengono norme dotate di diverso grado di prescrittivisi, di volta in volta specificati.

Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle redatte in scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di discordanza tra norme e planimetrie, prevalgono le norme.

Art. 2.2 - Segni di descrizione nelle Tavole

Nelle Tavole di P.I. di cui ai punti 2.2 e 2.3 dell'art. 2 precedente, vengono riportati, quali **segni di descrizione**:

- il ***confine comunale*** recepito dal PAT di Albettone;
- il ***limite del centro abitato*** così come indicato ai sensi del D.Lgs 285/1992 "Nuovo codice della strada" con Delibera di G.C. nr. 29 del 22.05.2013;
- il ***limite del centro urbano*** così come indicato con Delibera di C.C. nr. 15 del 19.06.2017 ai sensi della Legge Regionale 28/12/2012 nr. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" ed adeguato in sede di P.I. rispetto alla zonizzazione aggiornata allo stato di fatto vigente;
- il ***Quadro di unione delle tavole in scala 1:2000 "Zone significative"*** quale ambito che individua il limite delle seguenti Tavole:
  - 2.3.A Tav. P.I. - Zone significative – Capoluogo - Zonizzazione (scala 1:2.000);
  - 2.3.B Tav. P.I. - Zone significative - Lovolo - Zonizzazione (scala 1:2.000);
  - 2.3.C Tav. P.I. - Zone significative - Lovertino - Zonizzazione (scala 1:2.000).

Art. 3 - Efficacia del P.I.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/20004 e s.m.i., il Piano degli Interventi diventa efficace quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio.

Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e di cui all'art. 12, commi 3 e 4 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

TITOLO II° ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E DESTINAZIONI D'USO

Art. 4 - Zone Territoriali Omogenee

Il P.I. elabora operativamente la ripartizione degli ATO - Ambiti Territoriali Omogenei contenuti nel PAT, suddividendo ciascun ATO in Zone Territoriali Omogenee sulla base delle modalità previste nelle specifiche tecniche ex art.50/1 lett.b) della L.R.11/2004 "Criteri per la suddivisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee".

Tali Zone sono state individuate sulla base di un'analisi del tessuto urbano che ha tenuto in debita considerazione:

- la suddivisione del previgente P.R.G.;
- i processi di trasformazione storica dell'insediamento;
- i caratteri del paesaggio, sia urbanizzato sia relativo al territorio aperto;
- la presenza di destinazioni d'uso prevalenti e di interventi omogenei rispetto ai tipi insediativi riconoscibili nel territorio.

Le Tavole di PI 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, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato. Le composizioni e le ricomposizioni proposte graficamente e puntualmente per le varie sottozone, prevarranno, quando non contrastanti con un rilievo aggiornato dello stato di fatto o con fattori di non fattibilità, sulle norme generiche di zona.

Nelle Tavole di P.I. di cui ai punti 2.3 dell'art. 2 che precede, vengono riportati, le ***Sigle identificative ZTO***, quali simboli che identificano con ***L*** la denominazione della Z.T.O. e con ***n°*** la numerazione della Z.T.O, in particolare si definiscono:

1. **perimetro zona omogenea**: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.
2. **denominazione zona**: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di qui di seguito specificate;
3. **riferimento cartiglio specifico**: per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.

Nelle Tavole viene suddiviso il territorio comunale nelle seguenti Zone:

ZONA A: Spazi ed edifici prevalentemente residenziali compresi nei Centri storici; sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

ZONE C1 e B: aree prevalentemente residenziali già in tutto o in parte edificate localizzate per lo più in ambiti marginali dell'insediamento

ZONE C2: aree libere o prevalentemente non edificate poste ai margini dell'insediamento e destinate allo sviluppo di nuovi spazi residenziali

ZONE D: le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati distinte nelle sottozone:

- **D1** industria - artigianato
- **D3** turistica
- **D4** agroindustria

ZONA E: le parti del territorio destinate a zone agricole;

EDIFICAZIONE DIFFUSA: ambiti in recepimento e aggiornamento delle *edificazioni diffuse* di cui alla Tav. 4 e all'art. 17.2 delle N.T. del P.A.T., la cui destinazione è prioritariamente residenziale e/o compatibile

ZONE F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale distinte nelle sottozone:

- **F1** - Zone per l'istruzione;
- **F2** - Zone per attrezzature di interesse comune;
- **F3** - Zone a verde pubblico attrezzate per parco, gioco e sport;
- **F4** - Zone a Parcheggi.

Art. 4.1 - Variante verde

Nelle Tavole di PI vengono indicate le aree oggetto di Variante verde per la riclassificazione delle aree edificabili – art. 7, L.R. 4/2015.

Per tali aree è fatto salvo quanto specificatamente espresso da parte delle autorità competenti, in particolare:

- per la Variante verde – Var. 2 di PI è fatto salvo il parere motivato n. 125 del 10.05.2021 della relativa VFSA – Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale con il quale la Commissione regionale VAS dà atto che la Variante n. 2 non comporta effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, a condizione che:
  1) *negli ambiti riclassificati ai sensi della L. R. 4/2015 (c.d. Varianti Verdi) in aree agricole siano applicate le disposizioni previste dai programmi d'azione, nonché, dalla disciplina ordinaria vigente con particolare riferimento alla limitazione dell'inquinamento da nitrati di origine agricola e da sostanze fitosanitarie;*
  2) *siano recepiti gli esiti della Valutazione di incidenza ambientale dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:*
     A. *non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;*

B. *ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone.*
C. *non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L. R. 4/2015.*

Art. 5 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o quelle indicate nelle Tavole, se presenti.

La sigla D.P. indica la Destinazione Principale della zona o della sottozona.

Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

Art. 6 - Repertorio Normativo

Le presenti norme riportano il repertorio normativo suddiviso per sottozona e riportante i parametri per l'edificazione e le dimensioni di massima ricavate dalle analisi dello stato di fatto e dalle tavole di progetto.

Le dimensioni, nelle zone residenziali e produttive, risultano, perciò, indicative e andranno verificate, attraverso l'applicazione delle generalità delle norme, del regolamento e degli indici territoriali e fondiari di sottozona alle quantità reali e ai casi specifici, in sede di progettazione edilizia e urbanistica, tenuto conto dei perimetri e delle previsioni delle tavole di P.I., facendo salve le indicazioni puntuali prescritte dalle presenti norme se presenti.

TITOLO III° SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E RESIDENZIALE

Art. 7 - Destinazioni d'uso per le Zone residenziali

Nelle zone prevalentemente destinate alla residenza sono ammessi, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissati dai piani di settore: (zone A, C1, C2) le seguenti D.P.:

- la residenza di qualsiasi tipo.

Sono ammessi nelle percentuali previste dal repertorio normativo delle sottozone:

- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati degli edifici;
- attività artigianali di servizio alla residenza: tipo laboratori artigiani, di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori e odori molesti (previo parere U.S.S.L.) limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Ai sensi dell'art.2, secondo comma della Legge 24.03.89, n° 122, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura complessiva non inferiore ad un mq per ogni dieci mc di costruzione.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie
- ospedali
- macelli
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici
- tutte le attività che a giudizio delle Autorità competenti siano incompatibili con il carattere residenziale della zona
- i cambi d'uso delle attività commerciali e direzionali in attività artigianali non di servizio alla residenza
- depositi di materiali inerti.

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

Art. 7.1 - Porticati, logge e pompeiane

Per i porticati e le logge si rimanda a quanto specificatamente previsto dall'art.47 - *Portici pubblici o ad uso pubblico* del REC.

Per le pompeiane si rimanda a quanto specificatamente previsto dall' art. 96 - *Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza* del REC.

Art. 7.2 - Piccoli ricoveri e modesti manufatti

Per i piccoli ricoveri e modesti manufatti si rimanda a quanto specificatamente previsto dall'art. 96 - *Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza* del REC a cui si rimanda.

Relativamente ai *pergolati, tende a pergola e pergotende* di cui al punto 9 dell'art. 3 del REC, si specifica che possono essere coperte con rampicanti o materiali ombreggianti permeabili o con tende anche impermeabili purché' scorrevoli e con lamelle metalliche orientabili e sono considerati edilizia libera come precisato nel decreto 2 marzo 201, punti 44-46-48-50, fatta comunque salva autorizzazione paesaggistica se dovuta.

Art. 7.3 - Prescrizioni generali per le Zone residenziali

Nelle zone residenziali valgono le seguenti prescrizioni generali:

- per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno della Zona A Centro Storico, o comunque individuati nelle restanti zone "contrade", devono essere salvaguardati senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni;
- la progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe alla Zona A Centro Storico, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario;
- per tutti gli edifici di nuova edificazione e/o ampliamento, al fine di rendere in alcuni casi più decorose le zone interessate, è fatto comunque obbligo di eliminare, là dove possibile, le superfetazioni esistenti, quali terrazzi esterni, tettoie non legittime o legittimate, nonché adeguare le caratteristiche formali e tipologiche a quelle esistenti e tipiche locali, nel rispetto di quanto previsto dalla presente norme;
- è fatto obbligo di utilizzare materiali tipici/tradizionali, come pure le tipologie nonché le coperture in coppi a due falde;
- sono vietate tettoie sporgenti dalla sagoma dell'edificio; andranno invece privilegiate logge rientranti, ad esclusione della ZTO A – *centro storico* e dei fabbricati tutelati dal PI, (quali in particolare gli *Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale* di cui all'art. 32, le *Ville IRVV* e gli *Edifici con valore storico – ambientale di PAT* di cui all'art. 33, gli *Edifici e Nuclei di cui all'art. 10 della LR 24/85* di cui all'art. 34, *edifici con intervento codificato* di cui all'art. 35, *interventi sull'esistente edificato* di cui all'art. 36), e per i fabbricati con grado di protezione inferiore a 3 (restauro propositivo) di cui all'art. 36.3, per i quali è vietato la realizzazione di porticati e logge come prescritto all'art. 47 - *Portici pubblici o ad uso pubblico* del REC al quale si rimanda;

- non sono ammissibili interventi su edifici, tettoie e quant'altro che non siano legittimi o legittimati.

Art. 8 - Zona A - Centro Storico

La perimetrazione del centro storico individuata nelle Tavole è in recepimento e aggiornamento a quella della Tavola 4 di PAT in considerazione del previgente PRG e delle sue varianti approvate.

La Zona A Centro storico comprende le parti del territorio comunale caratterizzate da un tessuto edilizio che, indipendentemente da rifacimenti edilizi, anche recenti, si identifica come elemento costituente della struttura morfologica del centro urbano.

Tali parti comprendono sia edifici di valore storico documentativo, sia edifici di recente formazione che, sorgendo sul sito di precedenti edificazioni o in contiguità con queste, definiscono spazi, quali piazze o strade, costituenti la forma storica dell'area urbana.

Gli interventi dovranno essere improntati su obiettivi di rispetto dei caratteri formali sia di singole architetture, sia di singoli ambienti, ma anche delle caratteristiche di insieme della parte urbana nel suo complesso e di tutti gli elementi, anche non architettonici, che concorrono a definirla, come le aree verdi, i cortili e gli spazi non edificati.

Art. 8.1 - Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni previste per le zone residenziali di cui al precedente art. 7 con le seguenti limitazioni:

- negozi e attività commerciali e artigianali solo ai piani terra;
- uffici fino al 30% delle superfici lorde delle unità immobiliari o di intervento definite nelle Tavole, o aumento delle singole attività esistenti fino al limite del 60%;
- garage e autorimesse, anche interrati;
- banche e uffici pubblici a livello comprensoriale: solo in edifici con dimensioni e tipologie adeguate a recepire attività di rappresentanza, privilegiando le entità monumentali, con esclusione degli edifici che possano risultare, con lievi variazioni, atti a recepire unità residenziali medio-piccole;
- quanto previsto da eventuali piani urbanistici attuativi.

Per gli edifici esistenti è consentita la realizzazione di negozi/attività commerciali, direzionali, ricettive con altezza minima utile interna di ml. 2.70 ed è consentita la monetizzazione dei parcheggi nel caso non siano reperibili in loco.

Art. 8.2 - Interventi ammessi

Intervento diretto:

Sono ammessi gli interventi compatibili con il D.I. n. 1444 del 2.4.1968 relativamente alle "Zone A" e in particolare, per quanto riguarda i dimensionamenti, si fa riferimento al punti 1) degli articoli 7, 8, 9, del medesimo D.I. n. 1444 del 2.4.1968 che recitano:

art. 7. Limiti di densità edilizia

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

- *per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;*

omissis

Nuove costruzioni

I.F. = 50% dell'I.F medio di Zona indicato nel Repertorio normativo e in ogni caso non superiore a 3 mc/mq

art. 8. Limiti di altezza degli edifici.

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A):

- *per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;*
- *per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;*

omissis

art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) *Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;*

omissis

Per gli edifici esistenti per i quali è indicato il grado di intervento nelle Tavole, valgono le modalità operative di cui all'art. 36 – *Interventi sull'esistente edificato* delle presenti Norme Tecniche Operative.

Per i fabbricati inclusi nel perimetro del centro storico senza indicazione di intervento puntale, fintantoché non saranno puntualmente disciplinati i relativi interventi ammessi mediante Variante di PI, sono consentiti i seguenti gradi di intervento: n. 1. *Restauro filologico*; n. 2 *Risanamento conservativo* e n. 3. *Restauro propositivo* di cui all'art. 36 delle presenti Norme.

Per i gradi di intervento 1-2-3 non è applicabile la normativa del Piano Casa Vigente mentre per gli edifici con gradi superiori è applicabile.

Art. 8.3 - Interventi ammessi nelle Zone di degrado

Il PI nelle Tavole recepisce dal previgente PRG le Zone di degrado per le quali si prescrivono i seguenti interventi:

Par.8.3.1 - Intervento diretto

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di cui al par. successivo ed individuati nelle Tavole, sono ammessi gli interventi conseguenti al grado 5 – *ristrutturazione parziale tipo "B"* di cui all'art. 36.5 delle presenti Norme o quelli di grado inferiore, quando risultanti dalle Tavole.

Par.8.3.2 - Interventi preventivi

Le modificazioni sulle aree e gli interventi superiori al grado 5 – *ristrutturazione parziale tipo "B"* di cui all'art. 36.5 delle presenti Norme verranno ammessi solo dopo l'approvazione di Piani Attuativi.

L'indice fondiario massimo ammesso nelle aree pertinenti degli edifici non classificati o classificati con grado 6, 7, 8, 9 di cui all'art. 36 è fissato pari al 50% dell'I.F. medio di Zona indicato nel Repertorio normativo e in ogni caso non superiore a 3 mc/mq.

Par.8.3.3 - Distanze

Distanze da strade e confini: ml. secondo D.I. n. 1444 del 2.4.1968, in allineamento agli edifici esistenti, escluse le superfetazioni prive di valore storico, artistico o ambientale.

Distanze dai confini inferiori a 5 ml, fatte salve le distanze tra edifici previste dalle N.T.O., sono ammesse: previo accordo tra i proprietari, presentazione di una dichiarazione di assenso da parte del confinante, o senza accordo qualora preesista una parete non finestrata in confine.

Par.8.3.4 - Altezze

Altezze: secondo D.I. n. 1444 del 2.4.1968 non superiori a quella degli edifici esistenti nella zona, escluse le superfetazioni prive di valore storico, artistico o ambientale.

Art. 8.4 - Disposizioni generali

In tutti gli interventi nel centro storico è scrupolosamente prescritto l'uso dei materiali e finiture non in contrasto con il carattere storico –ambientale delle preesistenze.

Particolare attenzione deve essere posta alla scelta delle tinteggiature esterne escludendo in ogni caso intonaci plastici.

Non è consentita l'installazione nelle coperture di pannelli fotovoltaici e solari termici anche se totalmente integrati nelle stesse.

Art. 8.5 - Repertorio normativo delle ZTO A

LOCALITA'		CAPOLUOGO			LOVERTINO		LOVOLO
ZONA OMOGENEA	*TIPO / N°*	*A1*	*A2*	*A3*	*A/4*	*A/5*	*A/6*
SUPERFICIE	mq.	6.884	5.004	6.902	~~19.070~~ 21.564	2.800	
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	mq.	1.314	1.710	2.281	~~3.441~~	740	
	%	19,09%	34,17%	33,05%	~~18,04%~~	26,43%	
TIPO DI INTERVENTO		DIRETTO	P. ATTUATIVO	P. ATTUATIVO	P. DI R.	DIRETTO	DIRETTO
VOLUME ESISTENTE	mc.	8.259	9.385	13.624	~~17.248~~	4.050	
INDICE T. ESISTENTE	mc./mq	1	1,88	1,97	~~0,9~~	1,45	
INDICE T. PROGETTO	mc./mq	1	2,06	2,32	1,06	1,66	
VOLUME DI PROGETTO	mc.	0	940	2.364	3.000	600	
TIPOLOGIA		ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE
h. o N° PIANI	ml. o N°		7.50/2	10/3	7.50/2	7.50/2	vedi art. per la ZTO A delle NTO
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE	% vol. zona	vedi art. per la ZTO A delle NTO	vedi art. per la ZTO A delle NTO	MAX 40%	vedi art. per la ZTO A delle NTO	vedi art. per la ZTO A delle NTO	vedi art. per la ZTO A delle NTO
CARATTERI DELL' INTERVENTO		SECONDO I GRADI DI PROTEZIONE INDICATI	SECONDO I GRADI DI PROTEZIONE INDICATI	RECUPERO VOL. ESISTENTE	PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	RECUPERO TIPOLOGIA ESISTENTE	SECONDO I GRADI DI PROTEZIONE INDICATI
INDICE FONDIARIO DI ZONA	mc./mq.	1,2	2,26	2,36	1,08	1,66	vedi art. per la ZTO A delle NTO
I.F. NUOVI EDIFICI	mc./mq.	0,6	1,13	1,18	0,54	0,83	vedi art. per la ZTO A delle NTO
L'INCREMENTO DI VOLUME ZONE "A" E' SOLO PER EDIFICI NON NUMERATI					vedi art. per la ZTO A delle NTO	vedi art. per la ZTO A delle NTO	vedi art. per la ZTO A delle NTO
NOTE							

Art. 9 - Zone C1 e B

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 7, urbanizzate, con indice territoriale attuale in genere compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq e superficie coperta in genere non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

Art. 9.1 - Tipo di intervento

In tali Zone è previsto l'intervento diretto, come meglio specificato nel repertorio normativo di cui all'art. 9.5 che segue tranne nei casi puntualmente prescritti nello stesso.

Art. 9.2 - Destinazioni d'uso

È fatto salvo quanto specificatamente previsto per le zone residenziali di cui all'art. 7 delle presenti norme.

Art. 9.3 - Interventi ammessi

Edifici esistenti

Aumento volumetrico degli edifici esistenti nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona, o di Piano Attuativo vigente, di cui al Repertorio normativo che segue.

Nuove edificazioni

Le nuove edificazioni nei lotti residui avverranno nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona di cui al Repertorio normativo che segue o secondo gli indici confermati dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti.

Riutilizzo delle preesistenze

Sono consentiti interventi per il riutilizzo delle preesistenze con le seguenti possibilità:

1. aprire abbaini (per un max del 15% della falda riferita allo spiccato dei muri perimetrali del fabbricato principale) per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con altezze minime non inferiori a ml.1,80, e comunque con altezza media non inferiore a ml.2,40);
2. riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

Interventi sull'esistente edificato

Per i fabbricati indicati nelle Tavole grafiche di PI con specifico grado di intervento è fatto slavo quanto previsto agli artt. 35 e 36 delle presenti NTO.

Caratteri dell'edificazione

Tipologia residenziale, in armonia con la tradizione del luogo e conforme agli elementi più significativi della zona.

Altezze

Il numero dei piani e le altezze massime consentite sono quelle indicate nel Repertorio normativo che segue per le singole zone C1/n. e B/n. numerate.

Superfici coperte

Non vengono definiti indici di copertura massimi; gli stessi saranno determinati dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze oltreché delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.I.

Distanze

Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

1) Da confini: ml. 5

   Distanze dai confini inferiori a 5 ml, fatte salve le distanze tra edifici previste dalle N.T.O., sono ammesse: previo accordo tra i proprietari, presentazione di una dichiarazione di assenso da parte del confinante, o senza accordo qualora preesista una parete non finestrata in confine.

2) Da strade: ml.5

3) Da edifici:

3a) tra pareti finestrate: non inferiore a ml.10 e all'altezza dell'edificio più alto.

3b) Da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga.

3c) Da pareti cieche: in aderenza o ml. 3 (codice civile) a condizione che le pareti non abbiano alcuna finestra o luce (escluse solamente eventuali porte)

3d) Altre distanze: purché con progetto unitario tra confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con piano urbanistico attuativo

3e) Da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5,00 dai confini; con distanze tra fabbricati inferiori a ml. 7,50 sono ammesse solo finestre su locali di servizio.

Interventi ammessi nelle zone di degrado

È fatto salvo quanto specificatamente previsto per le zone di degrado per le Zone A di cui all'art. 8.3 delle presenti norme.

Art. 9.4 - Prescrizioni specifiche per le ZTO C1 e B

Par.9.4.1 - Interventi specifici negli ambiti di edificazione C1/lett. e B/lett.

All'interno degli ambiti di edificazione C1/lett. e B/lett. , come individuati nelle Tavole di PI è ammessa l'edificazione, nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, delle seguenti volumetrie massime:

Ambito C1/lett.	Vol. max consentito
B/A	4200 mc
C1 /B	1400 mc
C1 /C/D/G/H/L B /E/F/I/M	800 mc
B/N	190 mc

Nel lotto libero in ZTO **B/18**, catastalmente identificato al Foglio n. 19 mapp. n. 244, 246, 297 di 1.128 mq catastali, in deroga al planivolumetrico approvato che prevede per il lotto in oggetto if = 1,05 mc/mq e indice max di copertura fondiario R.C. = 17,8%, è consentita l'edificazione utilizzando la capacità edificatoria della zona di appartenenza fino a max if = 1,5 mc/mq e l'indice max di copertura fondiario R.C. = 30%. Nel caso in cui venisse utilizzato un indice di edificazione superiore a quello approvato con il planivolumetrico (if = 1,05 mc/mq), come sopra consentito (1,5 mc/mq), la relativa perequazione di cui alla DGC n. 6 del 24.01.2018 dovrà essere versata prima del ritiro del relativo titolo abilitativo edilizio ed in aggiunta al vigente contributo di concessione. (Richiesta accoglibile n. 14 dell'Elab. *Resoconto richieste al PI*).

All'interno dell'ambito di edificazione **B/23**, individuato nelle Tavole di P.I. è previsto un indice fondiario non superiore in genere a 0,50 mc/mq.

Par.9.4.2 - ZTO C1.19 e ZTO C1/20

~~Ambiti~~ Ambito per l'ospitalità rurale e la promozione didattica all'interno del Parco Campagna di Colle San Giorgio di cui all'art. 18 delle presenti N.T.O. (Richiesta n. 3 – Resoconto richieste Var. 3 PI)

Destinazioni d'uso

Sono consentite destinazioni connesse all'ospitalità, ricezione e promozione didattica collegate al *Parco Campagna di Colle San Giorgio* e, in caso di necessità, collegate anche all'accoglienza relativa all'area di motocross, limitrofa allo stesso Parco (ZTO D3.1), quali: camere, alberghi, bed and breakfast, agriturismi, attività di ristorazione, attività per la cura fisica e per il benessere, bar, casa del custode, vendita dei prodotti tipici locali, attività per la promozione didattica del Parco, ecc.

Caratteri per le nuove edificazioni

Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante, e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo; in particolare si prescrive:

- fabbricati a pianta rettangolare e/o quadrata

- tetti a due falde, con una sporgenza della falda max consentita 40 cm
- manufatti in legno (pompeiane) con sovrastante rete antigrandine e/o piante rampicanti per copertura aree a parcheggio e/o aree ristoro
- recinzioni ammesse: in legno di altezza max 1,50 ml (in modo pertanto più prescrittivo e prevalente rispetto all'art. 55 *Recinzioni* del REC).

Tipo di intervento: diretto

Rapporto di copertura: indice territoriale di 1mc/1mq

Altezze massime: 6,80 ml con un massimo di due piani fuori terra

Distanze dalle strade: 7,00 ml

A titolo esemplificativo e non esaustivo e vincolante si rimanda alla distribuzione planivolumetrica dell' Elaborato n. 1.2 del *Parco Campagna di Colle San Giorgio* in Elab. 3.4 di PI.

Par.9.4.3 - C1.15-1

Nella ZTO C1/15-1 è consentita la possibilità di edificare due nuovi volumi a destinazione residenziale di 800 mc. cadauno, prescrivendo che i fabbricati abbiano altezza massima di ml. 6,50, con un massimo di due piani fuori terra e che venga realizzato un unico accesso carraio sulla viabilità esistente di servizio alle unità che si edificheranno.

L'accesso carraio dovrà essere arretrato di minimo ml. 5,00 dal filo stradale, inoltre si prescrive che andranno ricavati esternamente alla recinzione, in prossimità dell'accesso carraio, un posto auto per ogni nuova unità abitativa che verrà realizzata.

Art. 9.5 - Repertorio normativo ZTO C1 e B

LOCALITA'		**CAPOLUOGO**								
ZONA OMOGENEA	***TIPO / N°***	***B/3***	***B/4***	***B/5***	***B/6***	***B/7***	***B/8***	***B/13***	***B/15***	***C1/15-1***
TIPO DI INTERVENTO		DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO
TIPOLOGIA		ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE ALLINEAM.	ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE	VEDI ART. C1.15-1
h. o N° PIANI	ml. o N°	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	10/3	7,50/2	6,50/2
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE	% vol. zona	MAX 30%	MAX. 30%	MAX. 40%	MAX 30%	MAX 30%	MAX 40%	MAX 40%	MAX 30%	0
CARATTERI DELL' INTERVENTO		RECUPERO VOL. ESISTENTE	RECUPERO VOL. ESISTENTE		LOTTI LIBERI	RECUPERO VOL. ES. LOTTI LIBERI	LOTTI LIBERI	LOTTI LIBERI		LOTTI LIBERI
INDICE FONDIARIO DI ZONA O VOL CONSENTITO	mc./mq.	2	2	2	2	2	2	2	1,5	1600
NOTE										

LOCALITA'		**CAPOLUOGO**		
ZONA OMOGENEA	***TIPO / N°***	***B/20***	***B/21***	***B/22***
TIPO DI INTERVENTO		DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO
TIPOLOGIA		ESISTENTE	Per la ZTO B e C1	ESISTENTE
h. o N° PIANI	ml. o N°	10/3	7,5/2	10/3
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE	% vol. zona	MAX 40%	MAX 30%	MAX 40%
CARATTERI DELL' INTERVENTO				
INDICE FONDIARIO DI ZONA O VOL CONSENTITO	mc./mq.	Vol progetto: 26.565 if 1,5	Vol progetto: 6.150 if 1,5	Vol progetto: 25.384 if 1,5
NOTE			Attuazione della zona con trasferimento e/o trasformazione dell'attività produttiva	

LOCALITA'		LOVERTINO							
ZONA OMOGENEA	*TIPO / N°*	*B/9*	*B/10*	*B/11*	*B/12*	*B/16*	*B/17*	*B18*	*B19*
TIPO DI INTERVENTO		DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO
TIPOLOGIA		ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE	ESISTENTE	TUTTE	A SCHIERA E UNI/BIFAMILIARI
h. o N° PIANI	ml. o N°	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	7.50/2	
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE	% vol. zona	MAX 40%	MAX 40%	MAX 40%	MAX. 50%	MAX. 30%	MAX. 30%	MAX 40%	MAX 40%
CARATTERI DELL' INTERVENTO		VEDI ART. per la ZTO C1 delle NTO	VEDI ART. per la ZTO C1 delle NTO LOTTI LIBERI	VEDI ART. per la ZTO C1 delle NTO LOTTI LIBERI	LOTTI LIBERI	LOTTI LIBERI	LOTTI LIBERI		
INDICE FONDIARIO DI ZONA o Vol consentito	mc./mq.	2	2	2	1,5	1,5	1,5	Vol progetto: 18.369 if 1,5	Vol progetto: 6.400 if 1,5
NOTE								È fatta salva la prescrizione e specifica di cui all'art. 9.4.1 che precede	

LOCALITA'		LOVOLO				
ZONA OMOGENEA	*TIPO / N°*	*B/1*	*B/2*	*B/14*	~~*C1/19*~~	*C1/20*
TIPO DI INTERVENTO		DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	~~DIRETTO~~	DIRETTO
TIPOLOGIA		ESISTENTE	ESISTENTE ALLINEAMENTI	ESISTENTE	~~VEDI ART. per la ZTO C1/19 delle NTO~~	VEDI ART. per la ZTO C1/20 delle NTO
h. o N° PIANI	ml. o N°	7.50/2	7.50/2	7.50/2	~~6,80/2~~	6,80/2
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE	% vol. zona	MAX. 30%	MAX. 40%	MAX 40%	~~VEDI ART. per la ZTO C1/19 delle NTO~~	VEDI ART. per la ZTO C1/20 delle NTO

LOCALITA'		LOVOLO				
ZONA OMOGENEA	*TIPO / N°*	*B/1*	*B/2*	*B/14*	~~*C1/19*~~	*C1/20*
CARATTERI DELL' INTERVENTO				VEDI ART. per la ZTO C1 e B delle NTO	~~VEDI ART. per la ZTO C1/19 delle NTO~~	VEDI ART. per la ZTO C1/20 delle NTO
INDICE FONDIARIO DI ZONA o Vol consentito	mc./mq.	2	2	2	~~if 1,00 E VOL . 4.034 MC~~	if 1,00 E VOL. 5.067 MC
NOTE					~~VEDI ELAB. 1.1 ZONA C1/19 STATO DI PROGETTO RIPORTATO IN ELAB. 3.4 DI PI~~ ZTO C2/19 stralciata con accoglimento Richiesta n. 3 – Resoconto richieste Var. 3 PI)	VEDI ELAB. 1.2 ZONA C1/20 STATO DI PROGETTO RIPORTATO IN ELAB. 3.4 DI PI

Art. 10 - Zone C2

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 7 delle presenti norme, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale in genere non raggiunge i 0,5 mc/mq.

Art. 10.1 - Prescrizioni generali di intervento

Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

Le viabilità interne delle lottizzazioni dovranno raccordarsi con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree a standard "Verde pubblico", dovranno essere accorpate, in un'unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di standard invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di PUA, al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli accoppiati esternamente ai singoli lotti edificabili.

Gli accessi carrai siano arretrati dal filo stradale di minimo ml. 5,00, ricavando eventualmente gli standard relativi a parcheggi esternamente alle recinzioni affiancati all'accesso carraio.

Le recinzioni delle aree, in particolare quelle poste sui fronti stradali, dovranno essere esclusivamente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica. È fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 55 *Recinzioni* del REC a cui si rimanda.

Al fine della tutela del paesaggio, siano messe a dimora lungo la viabilità e lungo i confini, filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atto a mascherare e mitigare le

aree. Inoltre tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, 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.

Art. 10.2 - Piani attuativi vigenti

Per i Piani Attuativi vigenti (P.di L.), ricadenti in tali zone, si confermano le Norme e gli Indici di Edificabilità già previsti dal Piano Attuativo stesso.

Art. 10.3 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui art. 7 delle presenti NTO.

Per la zona **C2/8** le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nell'Allegato 2 – *Altezze e volumi – Z.T.O. C2/8* di cui al par. 10.8.1 che segue.

Sono inoltre ammesse nella misura complessiva del 30% attività commerciali e direzionali ed anche, limitatamente al piano terra e previo parere obbligatorio dell'ULSS, attività artigianali compatibili con la residenza. Per il solo edificio n. 9 sono ammesse previo parere obbligatorio dell'ULSS, anche le destinazioni artigianali e annonarie, attività di ristorazione, alberghiere, magazzini, depositi, autorimesse.

Art. 10.4 - Interventi ammessi

Sull'esistente: aumento volumetrico degli edifici esistenti nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona, o di Piano Attuativo vigente, di cui al repertorio normativo che segue e con I.F. di 1,5 mc./mq.

Con intervento diretto nelle zone con Piani Attuativi confermati: secondo le indicazioni delle tavole di P.di L. approvato ed eventuali indicazioni delle tavole di PI e del Repertorio normativo delle ZTO.

Con intervento urbanistico preventivo: tra il 75%. e il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona, con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi, e, limitatamente, i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerte dagli strumenti urbanistici di cui all'art. 4 - *Zone Territoriali Omogenee*.

Nella zona **C2/8** lo strumento urbanistico preventivo deve recepire le prescrizioni contenute negli Allegati 1 - *Schema insediativo indicativo e ripristino* ambientale – *Z.T.O. C2/8*, 2 – *Altezze e volumi – Z.T.O. C2/8*, 3 – *Abaco delle specie arboree ed arbustive – Z.T.O. C2/8* di cui al par. 10.8.1 che segue.

In sede di progettazione attuativa sono ammesse trasposizioni dei volumi fra gli edifici, fermo restando il volume totale, nella misura del 20% del volume totale.

In sede di progettazione attuativa:

- la posizione del verde privato, indicato nell'Allegato 1 di cui al par. 10.8.1 che segue, potrà subire spostamenti;

- le superfici di verde e parcheggio, indicati nell'Allegato 1 di cui al par. 10.8.1 che segue, potranno subire modeste variazioni, rispettando comunque le superfici minime di legge riportate nella tabella della verifica del dimensionamento.

Le altezze dei fabbricati non potranno superare quelle massime indicate nell'Allegato 2– *Altezze e volumi – Z.T.O. C2/8* di cui al par. 10.8.1 che segue.

Art. 10.5 - Interventi negli ambiti di edificazione C2

Nella zona **C2/9** lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere la continuazione della strada di lottizzazione, denominata "via VI Novembre", fino ad incontrare la Strada Provinciale" Albettone.

Nella zona **C2/10** di mq. 14.726 e it. mq./mc 1,25:

- sono presenti manufatti adibiti ad attività artigianale per un volume complessivo di mc. 11.800 che sono stati individuati come attività da trasferire o convertire in fase di attuazione del PUA;
- la cubatura residenziale aggiunta è di mc.6.607;
- pertanto la possibilità edificatoria residenziale totale è data dalla sup. terr. x it. mq./mc 1,25 pari a 11.800 mc. da riconvertire + 6.607 mc. nuovi.

In fase di PdiL dovranno essere previste le modalità per il trasferimento o la conversione dell'attività indicata nelle Tavole grafiche.

Oltre alla normativa generale per le zone C2, sono da applicarsi le seguenti norme puntuali:

- altezza massima pari a ml. 10 o tre piani fuori terra, fino alla concorrenza del 50% della superficie coperta massima ammissibile dell'intera area e sempre collocata sul fronte strada;
- realizzazione dell'accesso su unica viabilità delle due esistenti, da concordarsi con l'Amm.ne comunale;
- la costruzione di nuovi edifici conseguenti alla demolizione dell'esistente dovranno rispettare tutte le norme, come nuova abitazione e non come ristrutturazione.

Nella Zona **C2/11** gli interventi sono subordinati a PUA convenzionato, con le seguenti prescrizioni:

- gli edifici individuati con grado di protezione n. 3 non potranno essere demoliti e ricostruiti, ma saranno soggetti agli interventi specifici di cui al grado 3;
- standards primari comprenderanno l'esecuzione e la cessione gratuita al Comune delle opere di viabilità e sottoservizi a collegamento con la sottostante via S. Vito;
- la viabilità indicata in variante è da concludersi nel PUA per l'intero tratto da via S. Rocco a via Tessera (strada principale) consentendo l'ingresso da entrambe le strade ma con l'uscita su via Tessera solo per gli automezzi diretti verso il capoluogo con svolta a destra obbligatoria compreso quindi l'adeguamento della parte esistente e la realizzazione sarà a carico della ditta lottizzante;

- la collinetta esistente a sud/est dell'area, dovrà rimanere integra e non dovrà essere collocato sulla sua sommità alcun edificio, al fine di mantenere integro l'edificato esistente vincolato con il grado 3 anche ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale.

~~Nella zona **C2/15** il PUA dovrà rispettare, oltre le prescrizioni di carattere generale, le seguenti prescrizioni:~~

- ~~altezza massima dei fabbricati limitata ad un massimo di due piani fuori terra di cui l'ultimo dovrà essere mansardato;~~
- ~~le falde dovranno essere parallele alle isoipse e alla via ca' Marchesa;~~
- ~~realizzazione di un unico accesso carraio dalla viabilità esistente;~~
- ~~le aree a verde e a parcheggi a servizio della zona siano posizionate nella fascia fronte via S. Vito con una profondità di ml. 12,00, a prescindere dalle quantità previste dal PUA e dalla normativa vigente;~~
- ~~l'indice territoriale è pari a mc/mq 0,60~~

(Rich. n. 14 – Resoconto richieste Var. 3 PI)

~~L'attuazione della Zona **C2/17** è subordinata alla demolizione dei manufatti agricoli esistenti consentendo la realizzazione di un volume urbanistico complessivo pari a 27.072 mc (= sup. terr. di 22.560 x it. 1,2 mc/mq).~~ (Rich. n. 2 – Resoconto richieste Var. 3 PI)

Art. 10.6 - Caratteri dell'edificazione

Con intervento diretto: secondo le indicazioni di PI e/o con tipologia residenziale, in armonia con la tradizione del luogo e conforme agli elementi più significativi della zona.

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche in affinamento a quelli indicati dal P.I., nelle normative di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Art. 10.7 - Altezze, Superfici coperte, Distanze:

Con intervento preventivo: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli plani-altimetrici.

Per la zona C2/8: secondo quanto indicato nell'Allegato 2 – *Altezze e volumi – Z.T.O. C2/8* di cui al par. 10.8.1 che segue.

In sede di progettazione attuativa sono ammesse le variazioni indicate nel paragrafo *interventi ammessi* di cui all'art. 10.4 che precede.

Art. 10.8 - Sistemazione e ricomposizione ambientale e delle aree libere per la Zona C2/8

Costituiranno parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo prescritto per la zona C2/8 i seguenti elaborati redatti da un tecnico abilitato:

1) TAVOLE DI PROGETTO:

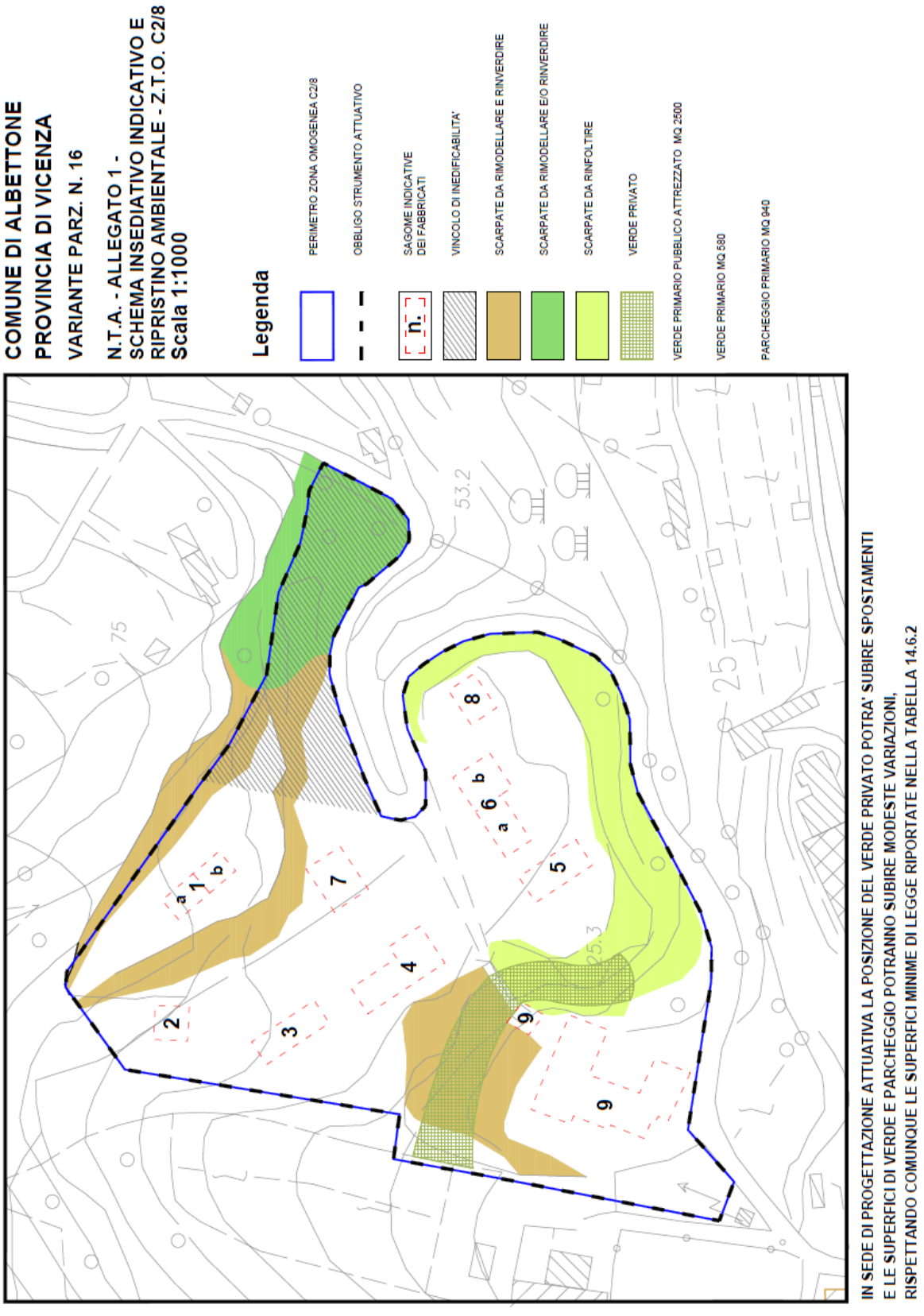
- Planimetria delle morfologie di progetto alla scala 1:500
- Planimetria degli interventi di ricomposizione vegetale alla scala 1:500, con indicazione degli impianti vegetali e degli interventi di rinfoltimento;
- Planimetria dell'arredo verde con indicazione delle specie arboree ed arbustive alla scala1:500.

Eventuali variazioni in sede di progetto edilizio del punto 1 di cui sopra non costituiranno variante al P.I. né al Piano Urbanistico Attuativo.

Le specie arboree ed arbustive che potranno essere impiegate negli interventi di ricomposizione e negli impianti del verde comune (viali, aiuole, ecc.) dovranno essere scelte tra quelle indicate nell'elenco di cui all'Allegato 3 - *Abaco delle specie arboree ed arbustive – Z.T.O. C2/8* di cui al par. 10.8.1 che segue.

Par.10.8.1 - Allegati ZTO C2/8

ALLEGATO 1



ALLEGATO 2 – ALTEZZE E VOLUMI – Z.T.O. C2/8

TIPOLOGIA N.	ALTEZZE MAX ml	VOLUME MAX MC.	DETINAZIONE D'USO	INTERVENTO
1A 1B TOTALE	7,15 7,2 -	592 718 1.310	RESIDENZA RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
2	7,2	925	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
3	7,2	1.162	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
4	7,7	2.037	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
5	7,7	1.263	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
6A 6B TOTALE	6,5 6,5 -	822 1.081 1.903	RESIDENZA RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
7	7,8	1.242	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
8	7,35	720	RESIDENZA	NUOVA COSTRUZIONE
9	MANTENIMENTO DEL SEDIME, DELLE SUPERFICI COPERTE E VOLUME ESISTENTE (mc 4.340) In deroga al PUA vigente, è consentito il recupero del volume della torre di 1000 mc a destinazione residenziale. (Richiesta accoglibile n. 15 dell'Elab. *Resoconto richieste al PI* e atto d'obbligo n. 8 Elab. 4 di PI)		COMMERCIALE DIREZIONALE O RESIDENZA	RISTRUTTURA-ZIONE TIPO B

TOTALE NUOVA COSTRUZIONE	mc 10.560
TOTALE RISTRUTTURAZIONE	mc 4.340 + mc 1.000 del recupero della torre
TOTALE COMPLESSIVO	mc 15.900

LA DESTINAZIONE D'USO INDICATA SI RIFERISCE ALLA DESTINAZIONE PRINCIPALE;
SONO COMPATIBILI LE DESTINAZIONI AMMESSE DALLE NORME DI ATTUAZIONE PER LE ZONE C2 NELLA MISURA DEL 40%.

ALLEGATO 3
ABACO DELLE SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE – Z.T.O. C2/8

SPECIE DA IMPIEGARE NEGLI INTERVENTI DI RICOMPOSIZIONE	SPECIE DA IMPIEGARE NEI FILARI ALBERATI	SPECIE DA IMPIEGARE NELL'ARREDO VERDE
Ostrya carpinifolia	Celtis australis	Celtis australis
Quercus pubescens	Quercus pubescens	Quercus pubescens
Ulmus minor	Ulmus minor	Ulmus minor
Acer campestre	Acer campestre	Acer campestre
Fraxinus ornus	Prunus cerasifera	Prunus cerasifera
Quercus cerris	Quercus cerris	Quercus cerris
Cercis siliquastrum	Cercis siliquastrum	Cercis siliquastrum
Cotinus coggyria	Pruns avium	Pruns avium
Pruns mahaleb	Olea europaea	Quercus ilex
Pruns spinosa		Cupressus
Juniperus communis		Malus domestica
Corpus sanguinea		Olea europaea
Pistacia terebinthus		Abelia x grandiflora
Coronilla emeresus		Barberis sp
Paliurus spina-christi		Buddleia davidii
Crataegus monogyna		Buxus sempervirens
Cotinus coggygria		Carpenteria
Cornus mas		Caenothus sp
Rosa arvensis		Coronilla emeresus
Viburnum lantana		Cotinus coggygria
		Cotoneaster sp
		Elaegnos sp
		Euonymus japonica
		Genista sp
		Hibiscus syriacus
		Ilex agrifolium
		Ligustrum sp
		Mahonia aquifolium
		Myrtus communis
		Nandina domestica
		Nerium oleander
		Osamnthus sp
		Photinia sp
		Pittosporum sp
		Pyracantha sp
		Rosa in varietà
		Rosmarinus officinalis
		Santolina
		Syringa sp
		Viburnum sp

Par.10.8.2 - Prescrizioni geologiche per la ZTO C2/8

Nella zona C2/8 il Piano urbanistico attuativo deve contenere in base al D.M. 11/3/88 un'indagine geologica e geomorfologia di inquadramento generale, con presentazione di una carta geomorfologia in cui vengono evidenziate le aree ricoperte da materiali detritici, depositi colluviali e coltri eluviali, gli accumuli di origine antropica, le scarpate libere in roccia, ecc. ed un'indagine geologico – tecnica per caratterizzare dal punto di vista fisico-meccanico il sottosuolo, al fine di consentire il corretto dimensionamento delle opere di fondazione dei fabbricati, e le scarpate rocciose. L'indagine deve contenere una raccolta dei dati esistenti, osservazioni e rilievi di superficie, uno studio geologico e geotecnico, calcolo di stabilità ed eventuali prescrizioni per la messa in sicurezza delle scarpate.

Art. 10.9 - Repertorio normativo ZTO C2 e B

LOCALITA'		CAPOLUOGO		
ZONA OMOGENEA	*TIPO / N°*	*C2/9*	*C2/10*	~~*C2/14*~~
TIPO DI INTERVENTO		P. DI L.	P. DI L.	~~P. DI L.~~
INDICE T. PROGETTO	mc./mq	1,25	1,25	~~1,25~~
VOLUME DI PROGETTO	mc.	35.092,5	11.800 da riconvertire + 6607 nuovi	~~10.950~~
TIPOLOGIA		VEDI ART. per le ZTO C2 delle NTO	VEDI ART. per le ZTO C2 delle NTO	~~VEDI ART. per le ZTO C2 delle NTO~~
h. o N° PIANI	ml. o N°	10/3	10/3	~~7,5/2~~
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE	% vol. zona	MAX. 40%	MAX. 50%	~~MAX. 30%~~
CARATTERI DELL' INTERVENTO		OBBLIGO DI P. DI L.	OBBLIGO DI P. DI L.	~~OBBLIGO DI P. DI L.~~
INDICE FONDIARIO DI ZONA	mc./mq.		1,5	~~1,5~~
I.F. NUOVI EDIFICI	mc./mq.			
NOTE		Introdotta con var. 15	Dati desunti dalla Var. PRG 21 approvata	

LOCALITA'		*LOVERTINO*			
ZONA OMOGENEA	***TIPO / N°***	***C2/8***	***C2/11***	***~~C2/15~~***	***C2/17***
TIPO DI INTERVENTO		P. DI L.	P. DI L.	~~P. DI L.~~	P. DI L.
INDICE T. PROGETTO	mc./mq	0,66	1,35	~~1,25~~	1,2
VOLUME DI PROGETTO	mc.	14.900	17.458	~~5.328~~	~~27.072~~ 2.026
TIPOLOGIA		vedi ABACO N.T.O. per la ZTO C2/8	VEDI ART. per le ZTO C2 delle NTO	~~VEDI ART. per le ZTO C2 delle NTO~~	VEDI ART. per le ZTO C2 delle NTO
h. o N° PIANI	ml. o N°	vedi ABACO N.T.O. per la ZTO C2/8	7,5/2	~~7,5/2~~	7,5/2
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE	% vol. zona	MAX 40%	MAX. 30%	~~MAX. 30%~~	MAX. 30%
CARATTERI DELL' INTERVENTO		OBBLIGO DI P. DI L.	OBBLIGO DI P. DI L.	~~OBBLIGO DI P. DI L.~~	OBBLIGO DI P. DI L.
INDICE FONDIARIO DI ZONA	mc./mq.	0,8	1,5	~~1,5~~	
I.F. NUOVI EDIFICI	mc./mq.				
NOTE					ex C2/18 introdotta con Var. 25 PRG riconfermata in modifica con Var 21 PRG che la rinomina come ZTO C2/17 (oss. 1RV DGRV 653/2009 di approvazione) Zona ridimensionata con accoglimento Rich. n. 2 – Resoconto richieste Var. 3 PI)

LOCALITA'		LOVOLO
ZONA OMOGENEA	*TIPO / N°*	*C2/12*
TIPO DI INTERVENTO		P.U.A.
INDICE T. PROGETTO	mc./mq	0,6
VOLUME DI PROGETTO	mc.	6643
TIPOLOGIA		UNI/BIFAM
h. o N° PIANI	ml. o N°	6,50/2
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE	% vol. zona	N.T.O. per la ZTO C2
CARATTERI DELL' INTERVENTO		OBBLIGO P.U.A.
INDICE FONDIARIO DI ZONA	mc./mq.	
I.F. NUOVI EDIFICI	mc./mq.	
NOTE		

TITOLO IV° SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

Art. 11 - Zona D1 Industria – artigianato di produzione

Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini, e ad essi assimilabili, esistenti o future.

Sono ammessi esercizi commerciali di vicinato e, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 11 della L.R. 37/1999, legge abrogata dalla LR 13 agosto 2004 n. 15 (BUR 81/2004) che a sua volta è stata abrogata dalla nuova e vigente LR 28 dicembre 2012 n. 50 (BUR 110/2012) *Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto e relativi indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale* (art. 4 della Legge Regionale 28.12.2012 n. 50) di cui al Regolamento regionale 21 Giugno 2013 n. 1 (BUR 53/2013), medie strutture di vendita fino a 400 mq per unità di superficie di vendita le quali possono essere anche accorpate fino ad un massimo di 1.500 mq e comunque fino ad un massimo totale di 2.500 mq. (limite delle medie strutture di vendita definito dall'art. 3 della LR 50/2012) all'interno dell'area oggetto di P.U.A. previo reperimento di area a standard di parcheggio, mediante cessione o vincolo di destinazione ad uso pubblico, in misura pari a 1,0 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento, alla quale dovrà essere detratto il parcheggio di Piano attuativo percentualizzato all'area interessata dalla costruzione commerciale.

L'insediamento di una nuova attività produttiva è subordinato al parere favorevole del Responsabile SIP dell'U.L.S.S. che accerti la mancanza di inconvenienti di carattere igienico-sanitario anche in riferimento agli insediamenti circostanti.

Ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata.

Art. 11.1 - Piani attuativi vigenti

Per i Piani Attuativi vigenti in tali zone, si confermano le Norme e gli Indici di Edificabilità già previsti dal Piano Attuativo stesso.

Art. 11.2 - Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso ammesse:

All'interno di queste aree, accanto ad attività industriali sono insediabili attività a servizio diretto di quelle principali.

In particolare le destinazioni d'uso ammesse riguardano:

- attività industriali e artigianali;
- attività commerciali;
- mostre ed esposizioni anche permanenti di prodotti dell'industria;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- silos, magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci, impianti per la pesatura degli automezzi;

- attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti (mense, strutture di ristorante, aree a verde, attrezzature sportive, ambulatori per il primo soccorso e per il controllo medico periodico, sale per assemblee, ecc.);
- attività di spedizione, corrieri, agenzie ed uffici commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- sale per convegni;
- impianti tecnici.

È ammessa la funzione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode o del proprietario delle aziende impegnate in attività industriali, nella misura di mc. 500 per ogni unità produttiva.

Le abitazioni al fine di armonizzare l'inserimento devono essere in sintonia con gli edifici industriali, e devono essere costruite in aderenza ad essi.

Par.11.2.1 - Piccoli ricoveri e modesti manufatti

Per i piccoli ricoveri e modesti manufatti si rimanda a quanto specificatamente previsto dall'art. 96 - *Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza* del REC.

Relativamente ai *pergolati, tende a pergola e pergotende* di cui al punto 9 dell'art. 3 del REC, si rinvia all'art. 7.2 che precede.

Destinazioni d'uso vietate

Sono vietate tutte le destinazioni non comprese nell'elenco di quelle ammesse ed in particolare è vietato l'insediamento di concerie. Con riferimento alle attività di cui alla prima parte del Decreto del Ministero della Sanità in data 5 settembre 1994 (industrie insalubri di I° classe), può essere autorizzato l'insediamento nei seguenti casi:

per la *Parte I, Industrie di prima classe*:

- *A) Sostanze chimiche*: tutte escluse;
- *B) Prodotti e materiali*: sono ammesse le attività ricomprese nelle voci 1, 2, 6, 7, 10, 11, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 34, 39, 43, 44, 48, 53, 59, 60, 61, 65,76, 82, 97, 107, 110, 114; tutte le altre sono escluse;
- *C) Attività industriali*: sono ammesse le attività ricomprese nelle voci 6, 9, 10, 11, 12, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28; tutte le altre sono escluse.

per la *Parte II, Industrie di seconda classe*:

- *A) Sostanze chimiche*: tutte escluse;
- *B) Materiali e prodotti*: tutte ammesse, tranne le attività ricompresse nelle voci 5, 25, 40, 41, 44, 45;
- *C) Attività industriali*: tutte ammesse, tranne l'attività ricompresa nella voce 8.

Art. 11.3 - Parametri edificatori

Par.11.3.1 - Superficie coperta

Vedi repertorio normativo ZTO D che segue.

Par.11.3.2 - Altezza massima del fabbricato

h max esterna =12 ml

h max interna utile =10,50 ml

con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta. Per motivate esigenze tecnologico strutturali, il piano attuativo può prevedere altezze interne utili fino a 12,00 ml.

Art. 11.4 - Distanze

Con intervento diretto:

- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml, o in aderenza;
- distacco dai confini: non inferiore all'altezza del fabbricato oggetto di intervento, con un minimo di 5 ml;
- distanza minima dal ciglio stradale: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

	FUORI DAI CENTRI ABITATI	DENTRO I CENTRI ABITATI
Autostrade	30 m	30 m
Extraurbane Principali	20 m	-
Extraurbane Secondarie	20 m	-
Urbane di Scorrimento	-	20 m
Urbane di Quartiere	-	10 m
Locali	10 m	10 m

è facoltà del Sindaco nel rispetto della vigente legislazione, consentire distanze minori qualora ritenesse prevalente la necessità di rispettare allineamenti esistenti.

Con intervento preventivo: secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Per la **zona D1/7** valgono le seguenti prescrizioni:

a) è prescritto, quale piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, il Piano di Lottizzazione, di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004;
b) nella redazione del piano urbanistico attuativo si dovranno rispettare le prescrizioni generali previste per le zone D1;
c) per lo scarico dei reflui civili, dovrà essere previsto il collegamento della fognatura delle acque nere o alla rete pubblica, presso l'esistente impianto di depurazione, o presso

tecniche di depurazione da realizzarsi a carico dei soggetti interessati, il tutto previa convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale;

d) per i parcheggi si dovranno adottare materiali e/o accorgimenti tali da rendere le superfici permeabili all'acqua;
e) deve essere limitato il ristagno sulle superfici scoperte delle acque meteoriche. A tal fine almeno il 20% della superficie scoperta deve essere realizzata con materiali facilmente permeabili;
f) lo smaltimento delle acque bianche dovrà essere realizzato in concerto con l'Autorità di bacino competente e realizzata a cura e spese dei lottizzanti;
g) oltre alle destinazioni d'uso consentite specificate all'art. 11.2 precedente, sono altresì consentite, esclusivamente per la ZTO D1/7 (a seguito della richiesta 4 del *Resoconto richieste alla Var. 1 PI* e dell'atto d'obbligo n. 17 di cui all'elab. 4): recupero di rifiuti solidi, sia propri sia di terzi, derivanti dalle lavorazioni di costruzione e demolizione edili (appartenenti alla categoria dei rifiuti non pericolosi inerti), rifiuti solidi collegati alle lavorazioni edili, quali terre da scavo, imballaggi di vari materiali, materiali isolanti, residui di metalli, plastica, legno, vetro. Tale previsione è assoggettata alla caducazione specificata nel relativo atto n. 17 di cui all'Elab. 4 nei termini ivi previsti.

Per la **zona D1/8** valgono le seguenti prescrizioni:

a) è prescritto, quale strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, il Piano di Lottizzazione di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004;
b) nella redazione del piano urbanistico attuativo, di cui al punto sopra, si dovranno rispettare e recepire le prescrizioni generali previste per le zone D1, e le prescrizioni puntuali di cui all'art. 11.5 "Zona Territoriale Omogenea D1/8" che segue.

Art. 11.5 - Zona Territoriale Omogenea D1/8

Par.11.5.1 - Prescrizioni puntuali

Per la zona **D1/8** valgono le seguenti prescrizioni:

~~a) è prescritto, quale strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, il piano di lottizzazione, di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004;~~
è consentita l'attuazione diretta dei tre lotti indicati nella planimetria di cui all'art. 11.5.5 che segue, quali:

- lotto 1: catastalmente descritto al Fg. 12, mapp. 592, 593, 857, ove è presente l'edificazione per la quale sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso specificati di seguito e nella planimetria di cui all'art. 11.5.5;
- lotto 2: catastalmente descritto al Fg. 12, mapp.306, 588, 584 con possibilità edificatoria di 560 mq e con destinazione d'uso a residenza, uffici, e/o spazi aziendali;
- lotto 3: catastalmente descritto al Fg. 12, mapp. 498 parte, 500 parte con possibilità edificatoria di 4.200 mq e con destinazione di attività produttive ammesse ai sensi dell'art. 11.2 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTO.

b) ~~nella redazione del Piano urbanistico attuativo, di cui al punto sopra, si dovranno rispettare e recepire le prescrizioni generali previste per le zone D1, e le prescrizioni puntuali seguenti~~:

1. ~~le abitazioni~~ le costruzioni del lotto 2 al fine di armonizzare l'inserimento devono essere in sintonia con il patrimonio edilizio esistente e con gli edifici industriali, e possono essere costruite anche staccate da essi;
2. ~~per i nuovi edifici industriali sono ammesse solo attività produttive connesse a quella in essere e devono essere localizzati all'interno delle sagome di massimo ingombro indicate nella planimetria;~~
3. ~~il perimetro, la superficie coperta ed i lati di ogni sagoma di massimo ingombro indicate nella planimetria possono essere variate nella misura del 20%, nel rispetto del tracciato di allineamento e della superficie totale complessiva ammessa di mq 4.760 (= superficie totale delle sagome "a" + "b1" + "b2" + "b3");~~
4. ~~la sagoma di massimo ingombro con lettera "a" è riservata per la realizzazione di abitazione/i, di uffici aziendali e di spacci aziendali del custode e/o del proprietario delle aziende impegnate in attività industriali;~~
5. ~~nelle sagome di massimo ingombro con lettera "bn" sono consentite le destinazioni d'uso dell'art. 11.2 per le Zone D1, purché connesse all'attività in essere~~;
6. lungo i lati della zona dovranno essere previste e/o, ove presenti, mantenute delle quinte arboree-arbustive di altezza e profondità tali da consentire un effettivo mascheramento visivo ed un'efficace barriera antirumore, che dovrà essere costituita da specie arboree ed arbustive autoctone, come indicato nella planimetria di cui all'art. 11.5.5 che segue;

c) è vietata la realizzazione di nuovi accessi alla Strada Statale 247;
d) gli eventuali nuovi accessi lungo la Strada Provinciale devono essere preventivamente concordati con l'ente proprietario.

Par.11.5.2 - Caratteri per la nuova edificazione nell'area di espansione

Per l'edificazione nell'area di espansione dei lotti 2 e 3 indicati nella planimetria di cui all'art. 11.5.5 che segue valgono le seguenti prescrizioni:

A) Posizione e andamento delle falde del tetto;

Le coperture devono essere eseguite con tetti a falde con pendenza massima pari al 30% (+/- 5%) e copertura in coppi o similcoppi.

Sporgenza della falda dal perimetro murario max. 40 cm.

B) Grondaie e pluviali se a vista: forme semi cilindriche e cilindriche, in lamiera e rame.

C) Murature

Sono vietati i materiali con superfici speculari (fatta eccezione per i vetri), come ad esempio piastrelle di clinker o similari.

La pietra a "faccia vista" non dovrà subire nessun trattamento che ne alteri la superficie se non quello ottenuto con idonei materiali siliconici di tipo impregnante.

D) Recinzioni: sono consentite recinzioni costituite da rete metallica e siepe o realizzate in scaglia, pietra, elementi prefabbricati similpietra, ferro battuto con esclusione prefabbricati in cemento armato; le altezze delle recinzioni devono essere al massimo di ml. 1,80, ad

eccezione di quelle fronteggianti strade pubbliche che devono essere al massimo di 1,50 ml; è fatto comunque salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 55 *Recinzioni* del REC a cui si rimanda.

E) Intonaci

Sono ammessi tutti gli intonaci tradizionali tinteggianti, i marmorini, le rasature a calce.

F) Coloriture

Le parti intonacate devono essere colorate con grana media nelle tinte del mattone, terra di Siena, o colori riferiti alla tradizione locale; sono vietati tutti i colori vistosamente emergenti dall'ambiente naturale.

G) Materiali per serramenti

Gli infissi devono essere costruiti con i seguenti materiali: legno colorato, ferro naturale o colorato testa di moro o grigio antracite scuro.

Par.11.5.3 - Sistemazione delle aree libere

I progetti edilizi devono essere accompagnati da una "relazione tecnica degli impianti e degli interventi del verde" contenente:

- Criteri generali del progetto di ricomposizione e degli interventi di arredo del verde;
- Specifiche di progetto relative alle caratteristiche del materiale vivaistico ed alle tecniche di impianto;
- Piano di manutenzione del verde;
- Planimetria dell'arredo verde con indicazione delle specie arboree ed arbustive alla scala 1:500.

Le specie arboree ed arbustive che potranno essere impiegate negli interventi di ricomposizione e negli impianti del verde dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.

Par.11.5.4 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per il patrimonio edilizio esistente siti nel lotto 1 indicato nella planimetria di cui all'art. 11.5.5 che segue, costituito dai fabbricati con specifica numerazione, sono prescritti, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti interventi:

Grado 1 - Restauro filologico, risanamento conservativo, restauro propositivo

Sono consentite tutte le operazioni:

- edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie,

dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate;

- di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie;
- di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso, con ridisegno di parti interne. Gli interventi, preceduti da documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe;
- destinazioni d'uso ammesse: ~~attuali e~~ quanto previsto per le zone D1 (art. 11.2)~~, purché connesse all'attività in essere~~.

Grado 2 – Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione

Sono consentiti tutti gli interventi necessari, compresa la demolizione e ricostruzione, per adeguare il complesso alle destinazioni d'uso, e alle norme di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è altresì ammessa la demolizione totale senza ricostruzione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le zone D1 (art. 11.2), ~~purché connesse all'attività in essere~~.

Par.11.5.5 - Planimetria di intervento ZTO D1/8

Legenda

Zona D1 - Industria - Artigianato di produzione

Obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo

Z.T.O. D1/8

Fasce o Zone di rispetto - Coni visuali

Canale esistente in comune di Sossano

Area a verde privato e/o primario-secondario, viabilità e parcheggio

Cortina arborea-arbustiva esistente

Prolungamento della cortina arborea-arbustiva esistente

Patrimonio edilizio esistente

A	Fabbricato ad uso produttivo di sup. coperta	mq 762
B	Magazzino/deposito a servizio del fabbricato A di sup. coperta	mq 60
C	Magazzino/deposito a servizio del fabbricato A di sup. coperta	mq 442
	TOTALE	mq 1.264

Grado di protezione del patrimonio edilizio esistente

1 Restauro filologico, risanamento conservativo, restauro propositivo

2 Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione

Allineamento obbligatorio

Sagoma di massimo ingombro

a	per abitazione, uffici e/o spacci aziendali di superficie massima copribile ammessa	mq 560
b_n	per attività produttiva connessa a quella in essere di superficie totale massima copribile ammessa (= sup. max copribile di ogni sagoma di 1.400 mq x 3)	mq 4.200
	TOTALE	mq 4.760

Studio Associato Zanella *(Progettista)*
Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)
☎ 0444 787040 - 0444760099
✉info@studiozanella.it

Legenda

Zona D1 - Industria - Artigianato di produzione

(n) Attuazione diretta indipendente per 3 lotti:

lotto 1: catastalmente descritto al Fg. 12, mapp. 592, 593, 857, ove è presente l'edificazione per la quale sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso specificati all'art. 11.5.4 alla voce *Patrimonio edilizio esistente* seguente;
lotto 2: catastalmente descritto al Fg. 12, mapp.306, 588, 584 con possibilità edificatoria di 560 mq e con destinazione d'uso a residenza, uffici, e/o spazi aziendali;
lotto 3: catastalmente descritto al Fg. 12, mapp. 498 parte, 500 parte con possibilità edificatoria di 4.200 mq e con destinazione di attività produttive ammesse ai sensi dell'art. 11.2 "*Destinazioni d'uso*" delle NTO.

D1 8 Z.T.O. D1/8

Viabilità progetto

Fasce o Zone di rispetto - Coni visuali

Canale esistente in comune di Sossano

Area a verde privato e/o primario-secondario, viabilità e parcheggio

Cortina arborea-arbustiva esistente

Prolungamento della cortina arborea-arbustiva esistente

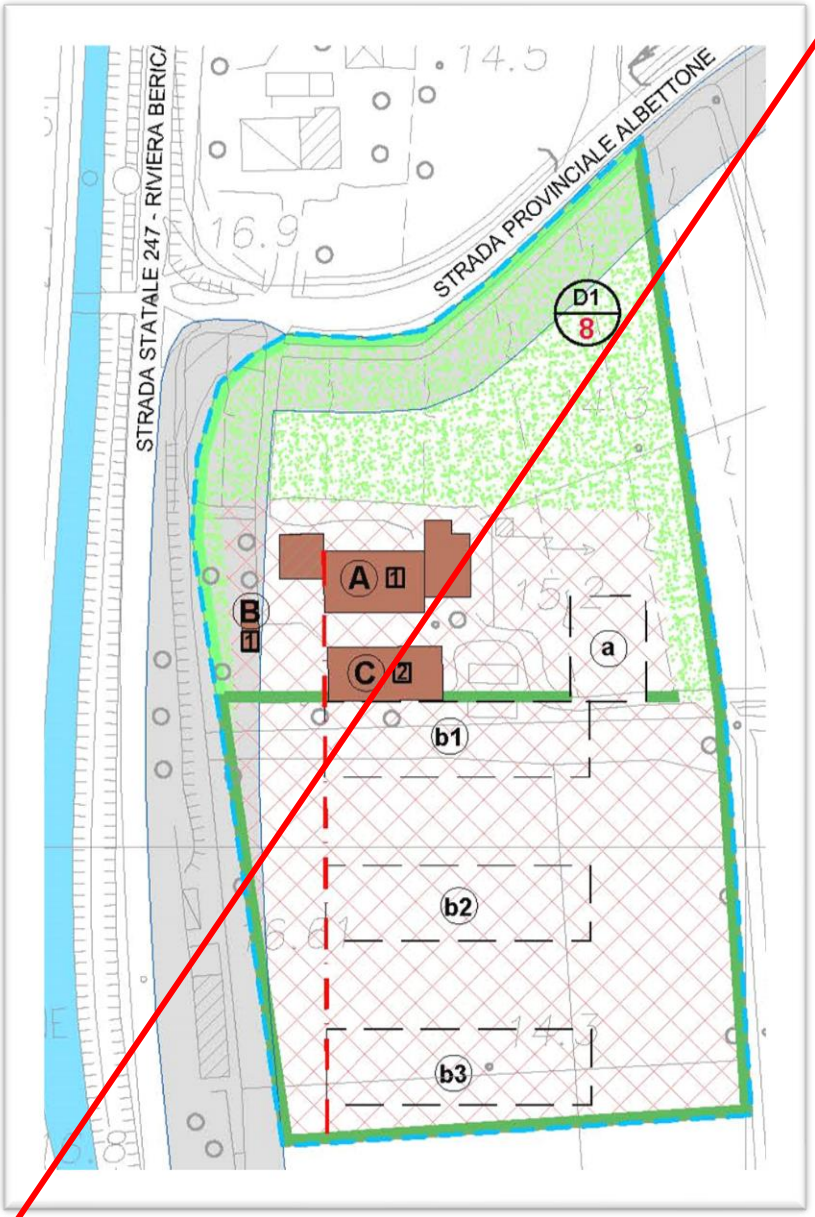
Patrimonio edilizio esistente

A	Fabbricato ad uso produttivo di sup. coperta	mq 762
B	Magazzino/deposito a servizio del fabbricato A di sup. coperta	mq 60
C	Magazzino/deposito a servizio del fabbricato A di sup. coperta	mq 442
	TOTALE	mq 1.264

n. Grado di protezione del patrimonio edilizio esistente

1 Restauro filologico, risanamento conservativo, restauro propositivo
2 Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione

Allineamento obbligatorio


STRADA STATALE 247 - RIVIERA BERICA
STRADA PROVINCIALE ALBETTONE
D1
8
A 1
B 1
C 2
a
b1
b2
b3

Scala 1:2.000

Via Ponte Botti
SP 247 - RIVIERA BERICA
D1
8
1
2
3
A 1
B 1
C 2

Art. 11.6 - Repertorio normativo ZTO D1

ZONA OMOGENEA	*TIPO N°*	*D1/1*	*D1/2*	*D1/3*	*D1/4*	*D1/5*	*D1/6*	*D1/7*	*D1/8*
SUPERFICIE	mq	~~62.500~~ 49.547	48.260	11.535	6.750	8.844	72.500	124.116	28.859
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE	mq %	11.672	11.069	0	2.530	1.906 21,55%	15.833	0	
TIPO DI INTERVENTO		PREVENTIVO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	DIRETTO	PREVENTIVO	PREVENTIVO	~~PREVENTIVO~~ DIRETTO indipendente per i tre lotti indicati nella planimetria art. 11.5.5
VOLUME ESISTENTE	mc	-	-	-	-	-	-	-	Vol. esistente costituito dai corpi di fabbrica A, B e C del lotto 1 indicato nella planimetria art. 11.5.5
VOLUME DI PROGETTO	mc	-	-	-	-	-	-	-	-
RAPPORTO DI COP.ESISTENTE Rc	%	18,60%	22,90%	0%	37,40%		21,80%	0,00%	Rc del lotto 1 = 1.264 mq fabbr. esistenti / sup. catast. lotto 1 8.109 mq = 15,6%
RAPPORTO DI COP.PROGETTO Rc	%	50%	60%	60%	60%	50%	60%	60%	Vedi possibilità edificatoria specificata all'art. 11.5 N.T.O. PI
TIPOLOGIA		ESISTENTE	VEDI P.diL.	VEDI P.diL.	ESISTENTE	ESISTENTE	VEDI P.diL.	VEDI P.diL.	~~VEDI P.diL.~~ Vedi art. 11.5 N.T.O. PI
ALTEZZA MAX	ml	9	9	9	9	9	9	9	9
ALTRE ATTIVITA' AMMESSE	% vol zona	-	-	-	-	-	-	-	-
CARATTERI DELL' INTERVENTO		OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO	VEDI P.diL	VEDI P.diL	DIRETTO Art. 18 bis L.R. 11/2004 e s.m.i.	COMPLETAMENTO Art. 11 N.T.O. PI	OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO	OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO	~~OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO~~ DIRETTO indipendente per i tre lotti indicati nella planimetria art. 11.5.5

VERDE PUBBLICO	mq	~~6.250~~ 4.954,7	2.413	520	675	342,2	7.250	12.412	~~2.886~~ Ai sensi dell'art. 29, lett. b. delle NTO per le zone di completamento con intervento diretto
PARCHEGGIO	mq	~~3.125~~ 2.477,35	2.413	520	675	342,2	7.250	12.412	~~2.886~~ Ai sensi dell'art. 29, lett. b. delle NTO per le zone di completamento con intervento diretto
NOTE					Per la Zona D1/4 sono altresì consentite attività di "lavorazione e rigenerazione oli minerali" - attività insalubre prima classe, voci B88 (oli minerali – lavorazione) e B89 (oli sintetici – lavorazione) (Rich. n. 27-Resoconto Richiesta Var. 3 PI)	aggiornata con Var. 14 PRG approvata con DCC n. 62 del 12.12.2002			

Art. 12 - ZONE D3 – turistica – ricreativa e sportiva

Destinazioni d'uso: Sono consentite le destinazioni d'uso di attrezzature per attività turistiche, ricreative e sportive.

Interventi ammessi

Intervento preventivo: Gli interventi edificatori all'interno dell'area "D3", sono subordinati alla formazione ed approvazione di Piani attuativi d'intervento.

I Piani esecutivi devono prevedere tutte le sistemazioni planivolumetriche degli edifici previsti, la loro collocazione ambientale, curando nel dettaglio anche gli spazi aperti dell'intero intervento, l'arredo urbano degli stessi, la scelta delle essenze arboree nelle percentuali sotto indicate.

Volume edificabile totale della zona: mc. 2.000

Caratteri dell'edificazione: Sono ammesse le tipologie caratteristiche della zona del tipo: a corte, a blocco e a cortina o schiera.

Le coperture devono essere eseguite con tetti a due falde, che nella zona collinare avranno pendenza nello stesso verso di quella naturale del terreno e nel rispetto di quanto specificatamente previsto all'art. 76 – *Coperture degli edifici* del REC.

I tetti a padiglione sono ammessi solo a copertura di edifici aventi per piante figure geometriche regolari.

Le aperture e i fori in genere, saranno da scegliere tra le seguenti figure: quadrati, rettangoli con i rapporti 2:1, 3:1, 4:1.

Gli infissi possono essere costruiti con i seguenti materiali: legno naturale o colorato, alluminio elettro colorato testa di moro o grigio antracite scuro, verniciato nei vari colori, ferro naturale o colorato. I materiali da costruzione a vista, saranno preferibili al naturale o intonacati e colorati con grana media nelle tinte del mattone, terra di Siena, rosato antico e simili; sono da evitare le tinte bianche o chiare in genere e comunque sono assolutamente vietati tutti i colori troppo vistosamente emergenti dall'ambiente naturale.

Sistemazione delle aree libere: con piantumazioni ad alto fusto foglia caduca 30% alto fusto foglia perenne 20% arbusti in genere 50%

Distanze da confini: ml.5 o a confine, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto delle norme previste dal Codice Civile.

Distanza tra edifici: ml.10 o in aderenza

Distanze da strade: ml. 5,00

Altezze: massimo due piani fuori terra e ml. 6,00

Art. 13 - ZONE D4 - agroidustria

Destinazioni d'uso: nelle Zone in oggetto per le attività agro-industriali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività di lavorazione e trasformazione prodotti agricoli;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore;
- attrezzature di vendita diretta dei prodotti agricoli.

Intervento diretto: con superficie coperta pari al 50% del lotto, cumulativamente per le destinazioni principali e non.

Altezze: secondo necessità produttive, max. ml.7,00, silos max 12 ml .

Distanze: confini ml. 5,00 o a confine;

Distanze: strade ml. 7,50 o allineamento alle preesistenze.

Distanze da edifici: ml. 10,00 o in aderenza

Verde e parcheggi: gli spazi a verde ed a parcheggio verranno reperiti secondo normativa di cui all'art. 29 - *Dotazione minime di aree per servizi* delle presenti norme.

Art. 14 - Aree già sottoposte a procedura di S.U.A.P.

Nelle Tavole, in recepimento e aggiornamento di quanto indicato dal PAT (Tav. 4 e art. 17.5 delle relative norme) vengono indicate le aziende già assoggettate a procedura di S.U.A.P. - Sportello Unico per le Attività Produttive per le quali è fatto salvo quanto relativamente approvato.

Si specifica che il PI ha indicato rispetto al PAT una ulteriore attività della ditta G.P.Z. srl, sita in capoluogo, a seguito di specifica richiesta n. 18 dell'Elab. *Resoconto richieste al PI* essendo stata oggetto di Variante PRG approvata con D.C.C. n. 7 del 30.03.2006, ai sensi dell'art. 50, comma 6 della L.R. 61/85, relativa all'ampliamento del capannone industriale della suddetta ditta, sito in via Falchi, così come adottata dal responsabile del Sportello Unico Area Berica in data 05.10.2005 con i relativi allegati progettuali e nel rispetto degli obblighi previsti in convenzione (compresi allegati) allegata alla delibera di consiglio comunale di approvazione variante urbanistica gpz n. 7 del 30.03.2006. E' ammessa eventuale monetizzazione dei citati obblighi da concordare a valore di mercato con l'Amministrazione comunale prima del rilascio del permesso di costruire. (Richiesta accoglibile n. 18 dell'Elab. *Resoconto richieste al PI*).

L'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. n.160/2010 *"Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'art.38, comma3, del D.L. n.112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008",* dovrà avvenire secondo il dettato normativo della L.R. n.55/2012, ed in coerenza con i criteri generali delle circolari regionali in materia.

Vengono esplicitate qui di seguito le modalità di realizzazione degli interventi mediante SUAP:

a) Ex art. 2 LR 55/2012, sono soggetti a SUAP di cui all'art.7 del D.P.R. n.160/2010 e non configurano variante allo strumento urbanistico i seguenti interventi:
   - ampliamenti che si rendono indispensabili per adeguare attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50% della superficie esistente e comunque non oltre i 100 mq di superficie coperta;
   - modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate;

   Sotto il profilo edilizio gli interventi di cui sopra comportano il rilascio del semplice titolo autorizzativo.

b) ex art. 3 LR 55/2012, Sono realizzabili con procedura SUAP di cui all'art.7 del D.P.R. n.160/2010 in deroga allo strumento urbanistico i seguenti interventi:
   - ampliamenti di attività produttive in difformità allo strumento urbanistico, entro il limite massimo dell'80% del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e comunque in misura non superiore a 1500 mq (limite massimo conseguibile anche con più interventi successivi);
   - l'ampliamento realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, purché questi siano situati all'interno dello stesso lotto dell'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.

c) Gli interventi di edilizia produttiva che comportino variante allo strumento urbanistico sono realizzabili con procedura SUAP di cui all'art.8 del D.P.R. n.160/2010 integrato dall'art.4 della L.R. n.55/2012, che detta una procedura semplificata con modalità e tempi certi per l'approvazione delle varianti, con la previsione della convocazione di una

conferenza di servizi di cui agli artt. da 14 a 14-quinques della L. n.241/1990 e s.m.i. in seduta pubblica.

Alla conferenza di servizi sono invitate tutte le amministrazioni coinvolte nel procedimento e deve essere acquisito il consenso dell'ente competente all'approvazione della Variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della L.R. n.11/2004 e s.m.i..

La procedura SUAP in variante allo strumento urbanistico è normativamente determinata e ad essa si rinvia.

La variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del consiglio comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento. La proroga non può essere superiore a mesi 12 e la relativa richiesta va presentata prima della data di scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

Sono escluse dall'applicazione delle modalità di variante di cui all'art.8 del D.P.R. n.160/2010 e all'art.4 della L.R. n.55/2012, le procedure afferenti alle medie e grandi strutture di vendita, come definite dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n.114/1998.

Per la realizzazione degli interventi di cui ai punti b) e c) sopra riportati, è prevista la stipula di una convenzione disciplinata dall'art. 5 LR 55/2012.

Gli interventi disciplinati mediante Sportello unico per le attività produttive sono consentiti in aggiunta al carico insediativo definito dal PAT per ciascun ATO.

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 55/2012 che, in particolare, abroga il comma 7 bis 2 dell'art. 48 della L.R. 11/2004, sono possibili mediante procedura SUAP anche localizzazioni di nuove attività produttive e non solo, quindi, ampliamenti, trasferimenti, ecc. di attività esistenti.

Tutti gli interventi autorizzati ai sensi della normativa per lo Sportello Unico saranno oggetto di monitoraggio da parte della Regione alla quale il comune dovrà trasmettere un apposito elenco riportante, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie autorizzati.

Successive modifiche alla normativa di riferimento prevarranno sulle presenti direttive mediante automatica applicazione della legge.

La procedura S.U.A.P. è applicabile su tutto il territorio comunale

Art. 15 - Attività produttive fuori zona

Il P.I., ai sensi di quanto consentito dal P.A.T. ed in particolare agli artt. 17.18, 21.1 e 25 delle relative Norme, individua nelle Tavole le attività produttive esistenti non agricole localizzate in zona impropria distinguendo con apposita grafia:

a) Attività produttive fuori Zona di P.R.G.: le attività commerciali o produttive alle quali è associata specifica normativa e schedatura ai sensi della L.R.11/1987, recepite dal P.R.G. previgente di cui **all'Elaborato 3.3.a *Attività produttive fuori zona di PRG***.

Vengono infine recepite dal previgente PRG le ***attività produttive da trasferire e/o da trasformare*** indicandole nelle Tavole grafiche per le quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal PI per la ZTO in cui ricadono.

b) Attività produttive fuori Zona di P.I.: il presente PI non individua nuove Attività produttive fuori zona di P.I.; mediante Variante di PI, qualora saranno individuate, saranno normate ai sensi del prese4nte articolo e indicate nelle Tavole rinviando a quanto specificatamente previsto nelle relative schedature che saranno inserite nel nuovo elaborato che sarà nominato 3.3.b *Attività produttive fuori zona di PI*.

Le attività produttive fuori zona sono pertanto individuate con grafia nelle Tavole e schedate con apposita numerazione.

All'interno delle aree riconosciute come *Attività produttive fuori zona* individuate dal P.I. gli interventi ammessi, i limiti e le quantità sono quelli stabiliti caso per caso e riportati nelle apposite schede (Elab. 3.3), allegate a far parte integrante delle presenti NTO.

La disposizione degli spazi a verde, alberature e parcheggi eventualmente riportata nelle schede è indicativa e potrà essere modificata a seguito di più approfondite analisi:

- dello stato di fatto;
- delle specifiche esigenze dell'azienda.

I progetti di ampliamento dell'attività produttiva dovranno includere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza. Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere stipulata con il Comune una apposita convenzione con i contenuti di cui alla DGRV n. 2045 del 19 novembre 2013 "*Approvazione delle linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, artt. 5 e 6, L.R. 55/2012, deliberazione / Cr 103/2013*" e allegata all'elaborato 3.3.a.

Gli interventi edilizi non potranno comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente.

Quando non diversamente previsto dalle norme specifiche di ciascuna attività, all'interno delle aree riconosciute come *Attività produttive fuori zona* gli interventi ammessi, i limiti e le quantità sono regolati dalla normativa sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, L.R. 55/2012 e ss.mm.ii.

Per le **attività produttive in zona impropria dismesse** il cambio di destinazione d'uso in residenza ed attività assimilabili è soggetto a perequazione ed è ammesso:

- con intervento edilizio diretto, quando la s.l.p. interessata non superiore a 500 mq., a condizione che sia riconvertita l'intera superficie a destinazione produttiva. Non è prevista la possibilità di una riconversione parziale di superfici inferiori a tale limite;
- previa stipula di un accordo pubblico - privato, quando la riconversione riguardi una s.l.p. produttiva più estesa di 500 mq. localizzata in ZTO di tipo A, B, C1, previa elaborazione di un P.U.A., che verifichi la compatibilità delle opere di urbanizzazione presenti e la possibilità di una loro integrazione-potenziamento;
- in variante al Piano degli Interventi, quando la riconversione riguardi una s.l.p. produttiva più estesa di 500 mq. localizzata in ZTO E o in *Edificazione diffusa* di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Art. 15.1 - Criteri per gli interventi

Ai sensi dell'art. 17.18 - *Criteri per gli interventi per le attività produttive in zona impropria* delle NT di PAT:

- il PI può stabilire il trasferimento delle attività produttive fuori zona in adiacenza a zone proprie anche in deroga ai limiti di cui al PTCP, nel rispetto del dimensionamento del PAT (di cui all'art. 25 delle relative norme e qui sotto riportato all'art. 15.2) che prevede appunto una specifica quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo riservata esclusivamente agli eventuali trasferimenti di attività produttive fuori zona. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.
- è inoltre fatto salvo quanto previsto all'VIII° comma dell'art. 21.1 – *Dimensionamento*, delle NT di PAT e qui sotto riportato all'art. 15.2, relativamente alla possibilità di prevedere con il PI l'ampliamento delle attività produttive fuori zona.

Art. 15.2 - Dimensionamento

Ai sensi dell'art. 21.1 - *Dimensionamento* delle NT di PAT, per le attività produttive esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato da PAT, il PI può nel caso di attività produttive in zona impropria delle presenti norme definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona (di cui all'art. 25 delle NT di PAT e qui sotto riportato), di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

In aggiunta al carico insediativo aggiuntivo produttivo totale previsto di PAT (art. 25 delle NT) di **19.540,70 mq** si prevedono:

- **3.774,85 mq** (pari al 15% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati esclusivamente ad eventuali trasferimenti previsti dal PI di attività produttive fuori zona in adiacenza a zone proprie, anche in deroga ai limiti di cui al PTCP. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive;
- **3.774,85 mq** (pari al 15% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati ad eventuali ampliamenti consentiti dal PI per le attività produttive fuori zona. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Tale dimensionamento viene riportato e adeguato rispetto agli interventi previsti dal PI nell'Elab. 1 – *Relazione programmatica e dimensionamento*, capp. 6 e 7.

Art. 15.3 - Attività produttive fuori zona di PRG

Il PI recepisce e fa salva la Variante di P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 4005 del 16.11.1999, con le relative modifiche d'ufficio previste, redatta ai sensi della ex Legge regionale 5 marzo 1987, n. 11 relativa all'individuazione e schedatura di alcune attività produttive di tipo artigianale, industriale e commerciale, localizzate in difformità alle destinazioni di piano.

In particolare il P.I.:

a. nelle Tavole di progetto indica con apposita grafia e numerazione le *attività produttive fuori zona di PRG* di cui alle Schedature della Variante di P.R.G. suddetta;

b. nell'Elaborato 3.3.a *Attività produttive fuori zona di PRG* allega, in recepimento alla Variante di PRG suddetta i seguenti elaborati:

a) D.G.R.V. n. 4005 del 16.11.1999 di approvazione della variante suddetta

b) Schede attività **n. 1, 4, 7** adeguate alle modifiche d'ufficio di cui alla D.G.R.V. n. 4005 del 16.11.1999 di approvazione. Si specifica che non viene recepita dal presente PI e allegata la scheda **n. 2** ***Fabbris Attilio e fratelli – Autoficcina snc*** via Priare c.n. 5 in quanto soppressa con la Variante di PRG n. 21 approvata con D.G.R.V. 653/2009 recepita dal PI.

c) bozza di Convenzione di cui Allegato B della D.G.R.V. 2045 del 19.11.2013

In particolare l'Elaborato 3.3.a:

- allega la D.G.R.V. n. 4005 del 16.11.1999 di approvazione della Variante di PRG suddetta al fine di evincere le modifiche d'ufficio introdotte e fatte salve;
- non recepisce la Tavole della Variante di PRG suddetta n . 13.1 - *P.R.G. Intero Territorio Comunale - Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 05 marzo 1987 - scala 1:5000*, in quanto gli ambiti e immobili oggetto di Schedatura vengono indicati con apposita grafia nella Tavole del PI;
- recepisce l'elaborato *Normativa* della Variante di PRG riportato e aggiornato al par. 15.3.1 che segue;
- non recepisce l'elaborato della Variante di PRG suddetta "*Schema di Convenzione"* in quanto schema superato e sostituito dalla bozza di Convenzione di cui Allegato B della D.G.R.V. 2045 del 19.11.2013;
- allega pertanto la Bozza di Convenzione di cui Allegato B della D.G.R.V. 2045 del 19.11.2013, da seguire nel caso di relativa stipula con il Comune, che dovrà avvenire prima del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi previsti per le attività produttive fuori zona.

Le attività produttive o commerciali fuori zona di PRG sono pertanto:

- **n. 1 Albergo ristorante alla Vigna** in via Melia n.9;
- **n. 4 impresa edile** in via Tessara**;**
- **n. 7 attività artigianale di stampaggio e imballaggio** in via S. Vito n. 44.

Vengono inoltre recepite dal PI e allegate all'Elab. 3.3.a di PI:

- la documentazione della Scheda tecnica - ***Autotrasporti Bargonzo Mirco*** di cui all'art. 30 della LR 61/85, indicata nelle tavole grafiche di PRG con il **n. 8**, di cui alla Var. parz di PRG n. 18 approvata con D.G.R.V. n. 2929 del 19.09.2006, costituita da:
  - DGRV n. 2929 del 19.09.2006 di approvazione della Var. 18 di PRG suddetta;
  - estratto PRG previgente previgente scala 1:5000 che indica l'attività schedata in oggetto e recepita dal PI individuandola con il n. 8 nelle Tavole grafiche;
  - Normativa;
  - Scheda tecnica.
- la documentazione di cui alla Var. parz di PRG n. 13 ai sensi degli artt. 9 e 30 della LR 61/85 approvata con D.G.R.V. n. 3076 del 10.10.2003, costituita da:
  - DGRV n. 3076 del 10.10.2003 di approvazione della Var. 13 di PRG suddetta;
  - Schede di analisi e di intervento relative a:

n. 10: Scheda 3: ristorante Da Franco di Panighello Franco, via Castello indicata nelle Tavole grafiche di PI con il n. 10;

n. 11: Scheda 4: trattoria, pizzeria Noro Renata, in via Ponte Botti n. 9 indicata nelle Tavole grafiche di PI con il n. 11;

Si specifica che non sono stati recepiti e allegati all'Elab. 3.3.a:

- la Scheda **n. 2 Falda Cashmere di Falda Andrea** in via Ponte Botti, n. 5 in quanto superata dalla Var. 12 di PRG approvata con DGRV n. 2835 del 10.09.2004;
- gli estratti delle Tavole 13.1.1, 13.1.2, 13.1.3 in scala 1:5000 di PRG che indicavano le suddette attività produttive in quanto indicate nelle Tavole di PI con la numerazione sopra descritta.

Eventuali modifiche di quanto consentito per le *attività produttive fuori zona di PRG* potranno essere previste previa Variante di P.I., sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato n. 4 di PI e di assoggettabilità a relativa perequazione, sempre valutando la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico - ambientale;
3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
4. alla dotazione di opere di urbanizzazione.

Ai sensi dell'art. 21.1 delle Norme di P.A.T. recepito all'art. 15.1 che precede, ulteriori ampliamenti previsti rispetto a quanto consentito dal previgente P.R.G. e riconfermato dal P.I., potranno essere consentiti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T., sempre previa Variante di P.I., con sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato n. 4 di PI e con assoggettabilità a relativa perequazione, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 15.1 che precede, e in misura non superiore a 1.500 mq.

Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari superiori all'50% di cui al precedente comma, si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, sempre da assoggettare a specifica perequazione.

La richiesta di ampliamento eventualmente previsto nell'Allegata Scheda di progetto, se non ancora attuato, potrà essere presentata entro 5 anni dalla vigenza del I° P.I., trascorsi i quali nelle aree oggetto del presente articolo saranno ammissibili solo interventi di ristrutturazione edilizia. Su apposita richiesta dell'interessato, l'amministrazione comunale potrà concedere proroghe ai termini suesposti trascorsi e prevedere eventuali modifiche alla Scheda previa Variante di P.I. con sottoscrizione di apposito Atto o Accordo da allegare all'Elaborato 4 e assoggettabilità a specifica perequazione.

Per gli interventi previsti dalle schedature non ancora attuati, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere stipulata con il Comune una apposita convenzione con i contenuti di cui alla DGRV n. 2045 del 19 novembre 2013 "*Approvazione delle linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio,*

artt. 5 e 6, L.R. 55/2012, deliberazione / Cr 103/2013" (vedi Bozza di Convenzione di cui Allegato B della D.G.R.V. 2045 del 19.11.2013 allegata all'Elaborato 3.3.a).

È fatto salvo quanto previsto dalla normativa generale di cui al precedente art. 15.

Par.15.3.1 - Disciplina sugli interventi edilizi per le attività produttive fuori zona di PRG

Qui di seguito si riporta la normativa sugli interventi edilizi delle *attività produttive fuori zona di* PRG recepita dalla Var. di PRG ai sensi della LR 11/87 e adeguata rispetto alla relativa D.G.R.V. n. 4005 del 16.11.1999 di approvazione ed aggiornata dal presente PI.

PRESCRIZIONI GENERALI:

- in generale va rammentato comunque che rimane fatto salvo quanto previsto dal 3° comma dell'art. 126 della L.A. 61/85 relativamente alla salvaguardia delle zone di tutela indicate dal n. 1· al n. 8 del IV comma art. 27 della L.A. 61/85, nonché, è fatta salva la normativa vigente in materia di salvaguardia ambientale e tutela dall'inquinamento del suolo, del sottosuolo, dell'aria, dell'acqua e dal rumore;
- sempre in generale pare opportuno prescrivere e raccomandare, per tutte le attività oggetto della presente variante, quanto segue:
  a) in sede di progettazione esecutiva è preferibile rivedere e riqualificare completamente tutto l'aspetto architettonico del complesso produttivo e non solo per la parte prevista in ampliamento;
  b) la realizzazione di adeguate opere di arredo e sistemazione ambientale compatibili con il contesto paesaggistico (piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone, murature di recinzione e di contenimento in pietra locale, ecc.) allo scopo di mitigare l'impatto visivo delle strutture edilizie esistenti ed in ampliamento;
  c) l'osservanza di vincoli esistenti in prossimità delle fasce di rispetto a rogge e quant'altro;
  d) l'eliminazione di tutte le superfetazioni esistenti e in contrasto con la tipologia prevalente dell'edificio;
  e) nelle attività ove sussistano potenziali problematiche di inquinamento acustico ed atmosferico per la vicina residenza dovranno essere realizzati appositi manufatti o elementi vegetali atti a schermare acusticamente la zona ed installati adeguati sistemi di aspirazione e raccolta delle polveri dovute alla lavorazione.

1. MODALITA' DI AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI

Gli edifici produttivi individuati dalla Variante al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 4005 del 16.11.1999, con le relative modifiche d'ufficio previste e recepita dal presente PI, esistenti alla data del 1 ottobre 1983 nell'ambito in esame, possono ampliarsi nel rispetto delle modalità stabilite nella presente normativa.

Le Ditte che intendono ampliare la propria attività produttiva dovranno comunque dimostrare, tramite apposita relazione, di essere in regola con le normative vigenti in materia di scarico delle acque reflue, di smaltimento rifiuti, di emissioni in atmosfera, di protezione dal rumore.

La realizzazione dell'ampliamento è soggetta alla stipula di una Convenzione (di cui si allega lo schema all'elab. 3.3.a).

Contestualmente con l'ampliamento le Ditte interessate dovranno realizzare le opere di urbanizzazione previste nelle planimetrie riportate nelle schede allegate (Elab. 3.3.a di PI) secondo i tempi stabiliti nella Convenzione di cui al paragrafo precedente.

2. INTERVENTI AMMESSI

Sugli edifici produttivi della attività produttive fuori zona di PRG sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, recupero funzionale delle strutture esistenti;
2) ampliamento della superficie produttiva secondo le percentuali massime stabilite nelle tabelle allegate alle schede (Elab. 3.3.a) relative ad ogni singola attività produttiva.

   L'ampliamento dovrà comunque rispettare il massimo ingombro indicato nelle planimetrie riportate nelle schede allegate in Elab. 3.3.a e relative ad ogni singola azienda.

Sono esclusi dai calcoli delle superfici di ampliamento tutti gli impianti tecnologici, quali ad esempio: impianti idrici, termici, di condizionamento, elevatori, di parafulmine, di ventilazione, di abbattimento emissioni, di depurazione, di produzione di energia elettrica, di cogenerazione, di produzione di aria compressa, i silos.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire anche per stralci, purché siano garantiti nella prima fase la realizzazione delle aree previste a verde e parcheggi e l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e di tutela ambientale.

3. VERDE E PARCHEGGI

Gli interventi dovranno prevedere spazi adeguati per la sosta dei veicoli e la sistemazione a verde in quantità non inferiori alle superfici minime indicate nelle schede e comunque maggiori al 10% della superficie relativa all'ambito d'intervento.

La superficie da destinare a verde e parcheggi, reperita all'interno dell'ambito di intervento, dovrà corrispondere agli schemi planimetrici allegati in Elab. 3.3.a.

Sono ammesse leggere modifiche planimetriche in sede attuativa fino a un massimo del 10% della superficie, ferme restando le quantità previste.

I parcheggi dovranno essere alberati e la chioma degli alberi dovrà essere ampia e ad ombrello. I generi indicati allo scopo sono l'acero, l'olmo, l'ippocastano, l'acacia umbriculifera, il carpine.

Le aree verdi dovranno essere piantumate con essenze arboree di origine autoctona.

E' consentita l'apertura di nuovi accessi carrai lungo il perimetro dell'area di pertinenza, qualora successive modifiche alla viabilità lo consentano, previo esame del relativo progetto da parte dell'UTC e dei Vigili Urbani.

4. RECINZIONI

È fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 55 *Recinzioni* del REC a cui si rimanda.

Lungo tutte le recinzioni dovranno essere messe a dimora delle siepi che potranno essere realizzate con le seguenti specie arbustive: la Pyracantha ed il Bosso (che sono arbusti sempreverdi), il Biancospino ed il Pero corvino (che sono decidui). Dovranno anche essere messe a dimora delle alberature, con funzione di mascheramento, che dovranno essere scelte tra le specie autoctone già utilizzate per le sistemazioni a verde quali, tra le altre, l'acero, l'olmo, l'ippocastano.

5. ALTEZZE

Le altezze massime ammesse per ogni singolo intervento sono riportate nelle schede relative ad ogni attività produttiva in Elab. 3.3.a.

I limiti di altezza non si applicano agli impianti tecnologici come descritti al precedente punto 2).

6. DISTANZE

I nuovi immobili dovranno rispettare le seguenti distanze:

- dai confini: ml 5,00; distanze inferiori sono ammesse previo accordo registrato e trascritto con il confinante;
- dalle strade comunali: ml 10,00;
- da altre strade: secondo le vigenti disposizioni di codice della strada legge.

Sono ammesse le costruzioni in allineamento con fabbricati preesistenti solo dove espressamente indicato nelle singole schede.

7. TUTELA AMBIENTALE

Gli ampliamenti dovranno essere realizzati nel rispetto delle leggi sull'inquinamento, dei regolamenti comunali d'igiene e polizia urbana.

Le attività che intendono ampliarsi dovranno dimostrare di essere provviste di idoneo impianto di trattamento dei reflui o di conferire le proprie acque reflue ad appositi impianti autorizzati.

Le Ditte dovranno presentare gli elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni (polveri, odori, rumori, scarichi, ecc.) nocive o moleste. Tali elaborati dovranno essere ritenuti sufficienti e tecnicamente idonei dal Responsabile di settore dell'ULSS. Dovrà inoltre essere compilata la scheda informativa predisposta dal Settore Igiene Pubblica e Prevenzione Igiene e Sicurezza negli Ambienti di Lavoro dell'ULSS n. 6.

L'avvio dell'attività produttiva sarà in ogni caso subordinato all'ultimazione dei lavori relativi agli impianti sopra menzionati.

8. MODIFICA DELLA RAGIONE SOCIALE

Qualora risulti che la Ditta ha modificato la propria ragione sociale successivamente alla data di redazione della Variante di PRG ai sensi della LR 11/87 approvata con D.G.R.V. n. 4005 del 16.11.1999, si potrà procedere al rilascio del Permesso di Costruire solamente qualora risulti che non sia stato modificato il tipo di attività produttiva.

9. TEMPI DI ATTUAZIONE

L'ampliamento dovrà comunque essere iniziato entro un anno dal rilascio del Permesso di costruire.

Art. 15.4 - Attività produttive fuori zona di P.I.

Il P.I., ai sensi degli artt. 17.18, 21.1 e 25 delle Norme di P.A.T., può:

- individuare e nomare puntualmente ulteriori attività produttive fuori zona esclusivamente su fabbricati esistenti dalla data di adozione del Primo PI;
- modificare o integrare quanto già previsto per le attività produttive fuori zona di PRG*.*

previe:

a. redazione di Variante di P.I. che preveda:

- nel caso di nuova individuazione, redazione di specifica schedatura per la disciplina degli interventi consentiti da inserire all'Elaborato 3.4.b *Attività produttive fuori zona di PI* e corrispondente individuazione nelle Tavole di PI;
- nel caso di modifica/integrazione di quelle già individuate, modifica delle specifiche Schedature di cui all'elaborato 3.4 e dell'individuazione nelle Tavole di PI;
- sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato 4;
- assoggettabilità a relativa perequazione;
- consentendo, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T., possibili ampliamenti fino comunque fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 15.1 che prece e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq, da assoggettare a sottoscrizione di apposito atto o accordo da allegare all'Elaborato 4 e alla specifica perequazione. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari superiori all'50% del limite suddetto, si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive, sempre da assoggettare a specifica perequazione;

b. valutando la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico - ambientale;
3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
4. alla dotazione di opere di urbanizzazione;

c. consentendo possibili ampliamenti fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 15.1 che prece e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari superiori all'50% suddetto, si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Il presente PI non individua nuove Attività produttive fuori zona di P.I.; mediante Variante di PI, qualora saranno individuate, saranno indicate nelle Tavole rinviando a quanto specificatamente previsto nelle relative schedature che saranno inserite nel nuovo elaborato che sarà nominato 3.3.b *Attività produttive fuori zona di PI*.

È fatto salvo quanto previsto dalla normativa generale di cui al precedente art. 15.

TITOLO V° SISTEMA AGRICOLO

Art. 16 - Zona E – Agricola

Art. 16.1 - Contenuti e campo di applicazione

Il campo di applicazione, del presente Titolo, è quello del territorio agricolo classificato come ZTO E Agricola.

Per quanto non previsto nel presente Titolo, si rimanda alle disposizioni generali contenute nelle presenti NTO.

L'elaborato n. 5 - *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* è una "guida" di carattere orientativo e di indirizzo per gli interventi edilizi e di mitigazione ambientale in ambito rurale.

La tutela e l'edificabilità nel territorio agricolo sono disciplinate dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli Atti di Indirizzo – articolo 50 della L.R. n. 11 del 2004 DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti norme.

E' inoltre fatto salvo quanto previsto dal P.I. per gli ulteriori interventi specifici previsti (interventi puntuali in *edificazione diffusa*, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo,…) e per le altre varie "componenti" del *Sistema agricolo* di cui al presente Titolo.

È vietata l'edificazione nelle aree boscate e lungo le linee di profilo collinare per le quali è fatto salvo quanto previsto dall'art. 19.1 – *Aree boscate* che segue.

Art. 16.2 - Destinazioni d'uso consentite

All'interno della Zona agricola E sono ammesse di norma le seguenti destinazioni:

a) la **residenza** stabile e la residenza per i conduttori dei fondi, e relative pertinenze ad uso civile, quali autorimesse, ripostigli e simili;

b) **attività agrituristica**. Le attività agrituristiche sono consentite in tutto il territorio rurale ai sensi ed entro i limiti di cui L.R. n. 28 del 10.08.2012 *Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo* e s.m.i.. Sono inoltre consentite le destinazioni complementari all'attività agricola di incentivazione turistico – ricettiva a basso impatto (band and breakfast, affitta camere,…) volte anche al recupero e miglioramento della qualità degli edifici esistenti e la loro riutilizzazione ed allo sviluppo socio – economico, quali ad esempio quelle di cui alla L.R. 28 giugno 2013, n. 14 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*. Nuove strutture per le attività di ricezione agrituristica possono essere autorizzate nel rispetto della norma Vigente;

c) **attività connesse commercializzazione dei prodotti agricoli di propria produzione**.

Ai sensi della L.R. 12-04-1999 n. 19 e successive modifiche ed integrazioni, l'imprenditore agricolo (o la società di cui al comma 1 bis dell'art. 10 della predetta L.R.) munito dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di produzione e vendita di piante e loro parti, nel rispetto delle condizioni di cui alla medesima L.R., può destinare alla vendita di prodotti

di complemento dei prodotti dell'azienda orto-floro-vivaistica una superficie non superiore al 10% della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e che, comunque, non ecceda i 1000 mq ai sensi della LR 03/2013 (che ha modificato la lett. a, comma 1 dell'art. 10 della LR 19/1999); in materia di parcheggi a servizio dell'attività si applicano le disposizioni stabilite per le attività commerciali di eguale dimensione;

d) **strutture agricole produttive**: tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati comprensivi di allevamenti a carattere intensivo e non intensivo; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

e) **attività ricettiva in residenza rurale o "Country House"** ai sensi dell'art. 25, punto 7), della L.R. 4 novembre 2002, nr. 33 e s.m.i. Dette attività possono essere localizzate in ville padronali o fabbricati rurali che presentino i caratteri tipici della ruralità con una pertinenza di terreno di almeno 5.000 mq. da utilizzare per l'animazione sportivo – ricreativa che forniscono i servizi minimi stabiliti dalla normativa regionale in vigore;

f) **capanni e strutture mobili destinati all'ospitalità e ricettività connessi alle attività di agriturismo, ittiturismo e pescaturismo** di cui alla L.R. 10 agosto 2012, n. 28 "Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo". Tali strutture potranno essere consentite previa sottoscrizione di apposito accordo pubblico – privato o atto unilaterale d'obbligo ove, in accordo con il responsabile dell'U.T.C., saranno disciplinate le tipologie consone con il territorio agricolo circostante e le modalità di attuazione;

g) **piccoli ricoveri e modesti manufatti:** si rimanda a quanto specificatamente previsto dall'art. 96 - *Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza* del REC.

Relativamente ai *pergolati, tende a pergola e pergotende* di cui al punto 9 dell'art. 3 del REC, si rinvia all'art. 7.2 che precede.

h) **Strutture per copertura balle in fieno,paglia ecc**: sono consentite delle strutture a tunnel di copertura infisse al suolo senza l'utilizzo di cls , in traliccio e telo, considerate alla stregua delle serre mobili che hanno carattere di stagionalità, e pertanto la copertura risulta removibile; esse non sono da considerarsi ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta dell'area su cui insistono e non necessitano di titolo edilizio. Nel caso di strutture fisse al suolo con fondazioni in calcestruzzo le stesse dovranno essere realizzate nel rispetto della LR 11/2004 per il territorio agricolo; sono da escludere colorazioni sgargianti e da preferire tonalità RAL 1013-1015-9001-9002-9010-9016;

i) **Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili**;

j) **Impianti tecnici di modesta entità** quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti, impianti per teleradiocomunicazioni e simili.

Gli impianti per teleradiocomunicazione , tralicci e antenne stazioni gsm e umts dovranno distare almeno 300 ml. dai centri abitati ed almeno 75 ml. dalle case sparse nel rispetto delle distanze dalle strade dettate dal Nuovo Codice della Strada.

k) **attività per il tempo libero** (piscine, campi da gioco, ecc.);

l) **allevamenti animali da affezione amatoriali/professionali** comprese attività collaterali quali pensioni per animali, ai sensi della legge 349/93 e L.R. 60/93, con

possibilità di installare piccole infrastrutture (cucce) e recinzioni adeguate alla tipologia di animale allevato.

All'interno della Zona agricola E sono escluse: le industrie nocive di prima classe di cui al D.M. 19/11/81 (eccetto allevamenti funzionali al fondo consentiti), le discariche, i depositi di materiale.

Art. 16.3 - Modalità di intervento

In queste zone il PI si attua per intervento edilizio diretto o mediante P.U.A. qualora questo venga previsto dal PI.

Art. 16.4 - Interventi di nuova edificazione

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti norme.

Il rilascio del permesso di costruire per il nuovo edificio abitativo dovrà tenere conto, non solo della cubatura massima teorica realizzabile ai sensi della L.R. n.11/2004 e delle presenti NTO, ma anche delle effettive esigenze della famiglia rurale. Parimenti, l'ampliamento del preesistente edificio ad uso abitativo, ove consentito, oltre ad essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, ove non necessaria alla conduzione del fondo (o anche utilizzando strutture rustiche non contigue, purché rientranti nello stesso aggregato abitativo), deve prevedere, di norma, la creazione di non più di un'ulteriore unità abitativa.

I nuovi interventi di edilizia residenziale nella zona agricola dovranno, di norma, osservare le Caratteristiche tipologiche e costruttive previste all'art. 16.7 – *Costruzioni residenziali e compatibili* seguente.

Per le opere di ristrutturazione, ampliamento, restauro, risanamento e manutenzione di edifici con caratteristiche proprie della tipologia rurale (ancorché privi di grado di protezione espressamente indicato), oltre alle norme generali di cui all'art. 16.7 – *Costruzioni residenziali e compatibili* seguente, si dovrà porre attenzione all'assetto esistente, con il quale gli interventi progettati devono armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
- dimensione e allineamento dei fori;
- parametri di finiture esterne (fasce marcapiano, marcadavanzali, camini, comignoli, ecc.).

Per i ruderi e in genere gli edifici di remota origine interessati da abbandono e conseguente degrado strutturale, qualora non censiti tra gli elementi di interesse storico ambientale, sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ricostruzione su basi documentate delle parti crollate per eventi naturali o a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore, a condizione che:

- sia provata l'originaria destinazione, almeno parziale, a residenza;

- sia allegato il rilievo del fabbricato nel quale risultino le murature in elevato, pur in assenza di informazioni sulla copertura;
- la consistenza del manufatto sia provata da apposita documentazione fotografica.

Per le costruzioni di carattere fatiscente con superfetazioni è prevista la demolizione.

Art. 16.5 - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso

Ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/20004, fatta eccezione per gli immobili vincolati o schedati dal PI, (quali in particolare gli *Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale* di cui all'art. 32, le *Ville IRVV* e gli *Edifici con valore storico – ambientale di PAT* di cui all'art. 33, gli *Edifici e Nuclei di cui all'art. 10 della LR 24/85* di cui all'art. 34, *edifici con intervento codificato* di cui all'art. 35, *interventi sull'esistente edificato* di cui all'art. 36), per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel **rispetto integrale della tipologia originaria**, gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di **edifici da destinarsi a case di abitazione**, **fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente**, purché la destinazione abitativa sia consentita dal presente PI.

In recepimento a quanto sopra si specifica che (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009 e circolare n. 2/2013):

a) relativamente all'**ampliamento concesso "fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente"** (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009):
   - è ammesso a favore di tutti coloro che possiedono una casa destinata ad abitazione in zona agricola, anche in assenza dei requisiti soggettivi e del piano aziendale di cui all'art.44 della L.R.11/2004;
   - l'intervento è possibile solamente sull'edificio oggetto di ampliamento. Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti (a tal fine saranno presi in considerazione solo impedimenti oggettivi derivanti dello stato dei luoghi) oppure ciò comprometta "l'armonia estetica del fabbricato esistente", è possibile effettuare l'ampliamento "mediante l'utilizzo di un annesso rustico eventualmente esistente purché situato nello stesso aggregato abitativo nel quale ricadono i due edifici. La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo contenete una relazione nella quale vengono riportate le motivazioni, una documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi relativo allo stato ante e post intervento";
   - la relativa richiesta può essere presentata contemporaneamente ad altre richieste di intervento consentito dalle vigenti norme, da valutarsi da parte del Comune (ad es. ristrutturazione ed ampliamento);
   - va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna

delle "case" costituenti la schiera, purché non costruite quali ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dell'art. 3 della L.R. 58/78;

- vale esclusivamente per gli edifici che non siano oggetto di tutela da parte del P.I., (quali in particolare gli *Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale* di cui all'art. 32, le *Ville IRVV* e gli *Edifici con valore storico – ambientale di PAT* di cui all'art. 33, gli *Edifici e Nuclei di cui all'art. 10 della LR 24/85* di cui all'art. 34, *edifici con intervento codificato* di cui all'art. 35, *interventi sull'esistente edificato* di cui all'art. 36), per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto;

b) in relazione al concetto di "**rispetto integrale della tipologia originaria**" (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009) esso è rivolto al mantenimento delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in coerenza con le scelte di piano vocate alla valorizzazione dell'assetto territoriale tipico delle zone agricole. Per tali motivi possono essere consentiti interventi che, pur se non totalmente rivolti a mantenere l'originario aspetto dell'edifico, rispettino in ogni caso le caratteristiche tipologiche della edificazione rurale e del contesto insediativo in cui tali edifici si inseriscono, componendosi armonicamente con l'edificio esistente; a tal fine si demanda a quanto specificatamente previsto dal presente articolo 16 ed agli indirizzi del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;

c) relativamente alla dicitura "**edifici da destinarsi a case di abitazione**" (Circolare n. 2/2013) nel contesto del recupero dei fabbricati esistenti:

- l'ampliamento di cui alla lettera a) è consentito e riferito non solo per gli edifici che hanno, al momento della richiesta dell'intervento, una destinazione a casa di abitazione, ma anche ad edifici con destinazione diversa, purché vi sia un'esplicita previsione nel PI che ne consenta la variazione in destinazione abitativa (di cui all'art. 16.6 *Edifici non più funzionali al fondo agricolo* seguente);
- il recupero ed il cambio di destinazione d'uso è consentito ai fabbricati esistenti e regolamenti concessi, o sanati, e pertanto legittimati ed esistenti (edificati) entro la data di adozione del PAT di Albettone se individuati e normati puntualmente dal presente P.I. come *Edifici non più funzionali al fondo agricolo* di cui all'art. 16.6 successivo ed al quale si rimanda;
- sono in ogni caso ammessi gli interventi specificatamente previsti dal PI per gli *Edifici non più funzionali al fondo agricolo* di cui all'art. 16.6 successivo.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti gli interventi previsti ai sensi dell'art, 41, comma 4 ter della L.R. 11/2004 (comma aggiunto con la L.R. 30/2016) e meglio specificati agli ultimi due commi dell'art. 52.1 - *Viabilità/fascia di rispetto*.

Per usi agrituristici, come stabilito dalla L.R. n. 28 del 10.08.2012 (Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pesca turismo) e s.m.i.. il limite massimo di ampliamento di cui al comma 1, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200.

Tutti gli interventi devono realizzarsi conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme, art. 16.

Per le aree boscate di cui all'art. 19.1 sotto, l'ampliamento, qualora consentito, potrà interessare area boscata a condizione che vi sia autorizzazione del servizio Regionale Forestale alla riduzione della superficie boscata stessa.

Art. 16.6 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo

La Legge Regionale n.11/2044 e s.m.i. demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata; anche il PAT, al Par.20.1.2 - *Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo,* demanda al PI la suddetta individuazione.

Il P.I., in considerazione delle richieste ritenute accogliibili pervenute da parte degli aventi titolo, individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dal presente articolo, dalle eventuali connesse schedature e dai relativi atti o accordi pubblico - privati sottoscritti.

Gli *edifici non più funzionali al fondo agricolo* sono indicati con apposita grafia nelle Tavole di PI come ***Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI*** relativi alle richieste pervenute al PI ritenute accoglibili, di cui al successivo par. 16.6.1.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non più appartenenti ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

La riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, indicati dal presente PI, in sede di atto autorizzativo ad edificare, sarà concessa solo previa presentazione di:

- una relazione a firma di un agronomo che attesti la non funzionalità del fabbricato e che illustri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale;
- una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato e della sua autorizzazione ai sensi di legge e della sua esistenza (edificato) almeno dalla data di adozione del PAT di Albettone.

Per tutti i fabbricati individuati come edifici non più funzionali al fondo agricolo, valgono le seguenti prescrizioni:

a) gli interventi dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme per la Zona agricola E ed in particolare dovranno essere coerenti o resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc, contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi e nel rispetto delle tipologie e caratteristiche costruttive di cui al presente articolo 16.7 – *Costruzioni residenziali e compatibili* e al *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;

b) devono essere presenti e/o opportunamente integrate le opere di urbanizzazione rispetto alle nuove utilizzazioni;

c) devono essere osservare le distanze dagli allevamenti esistenti ai sensi della normativa vigente;

d) deve essere presente e/o opportunamente adeguata la dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo comporta il divieto di realizzare nuove strutture agricole produttive riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, eccetto nei casi di cambio di indirizzo produttivo o ampliamento dell'azienda agricola adeguatamente documentati.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo prevede il pagamento dei relativi oneri. 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.

Par.16.6.1 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI

Relativamente alle nuove domande di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dal presente articolo, dalle eventuali connesse schedature e dai relativi atti o accordi pubblico - privati sottoscritti.

Il presente P.I. individua nelle Tavole i seguenti Edifici non più funzionali al fondo agricolo per i quali sono consentiti, come dai relativi atti o accordi sottoscritti a cui si rimanda, i seguenti interventi:

RICONVERSIONE EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI						
Tavv. PI	**Vol. esistente**	**Vol. da riconvertire consentito**	**Vol. in ampliamento consentito**	**Volume totale riconvertito + ampliamento ***	**Atto o Accordo sottoscritto**	**Richiesta accoglibile (Elab. Resoconto Richiesta al PI e alla Var. 1 PI)**
n.	**mc**	**mc**	**mc**	**mc**	**n.**	**n.**
1	600	600	-	600 È consentito il recupero del fabbricato anche mediante demolizione e ricostruzione, anche fuori sedime entro un raggio max di 15,00 ml, e prescrivendo la piantumazione di specie arboree – arbustive autoctone di mitigazione verso la Villa Cà Brusà oggetto del contesto figurativo in cui insiste il fabbricato.	7	17 PI
2	940	940	-	940	16	5 Var. 1 PI
3	670	670	-	670	19	22 Var. 3 PI
4	1.154,84	1.154	443	1597	21	21 Var. 3 PI

***** Lievi scostamenti del volume totale consentito tra quello dichiarato in sede di richiesta al PI o sue varianti e riportato nell'atto o accordo sottoscritto di cui all'Elaborato n. 4 di PI e quello effettivo rilevato in sede di progetto edilizio:

- qualora contenuti entro il 10% del limite massimo volumetrico consentito, potranno essere riconosciuti previo aggiornamento dell'accordo pubblico – privato già sottoscritto;
- qualora non siano contenuti entro il 10% del limite massimo volumetrico consentito di cui al punto sopra, potranno essere valutati e riconosciuti in sede di Variante al PI.

Il PI, a seguito di puntuale richiesta da parte degli aventi titolo, mediante Variante e sottoscrizione di apposito atto o accordo, può individuare ulteriori nuovi *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI* nelle Tavole, compilando la tabella sopra esposta.

Art. 16.7 - Costruzioni residenziali e compatibili

La realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammessa, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e di tipologia in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale e nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze.

Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali e compatibili nelle *aree boscate* di cui all'art. 19.1 seguente, nei *Terrazzamenti* di cui all'art. 19.3 seguente.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, alle quali deve uniformarsi l'edificazione in zona agricola, sono quelle descritte ai successivi paragrafi.

Nella progettazione degli interventi dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- evitare una gratuita compromissione di superficie agraria individuando con precisione l'ambito dell'aggregato aziendale e residenziale nelle sue parti funzionali (residenza, annessi, giardino, orto, brolo, spazi di manovra e percorsi), sviluppando gli eventuali nuovi volumi in prolungamenti, lateralmente o sul retro, a seconda delle diverse tipologie;
- sia le abitazioni sia le strutture agricole produttive dovranno essere posti in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate. Le nuove costruzioni non devono porsi in rilievo ma armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito e devono convergere a formare l'aggregato evitando di isolarsi in modo autonomo. Adiacente a preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale-volumetrica;
- prevedere un'alberatura dello spazio cortilizio/aziendale o dei limiti della struttura agricolo produttiva di nuova realizzazione volta a favorire un miglior inserimento nel conteso agricolo in relazione alla visibilità dell'opera dalla viabilità principale;
- è ammesso l'inserimento di pergolati in legno sui prospetti e a delimitazione degli spazi cortilizi.

Possono andare in deroga, con leggere modifiche, alle disposizioni di cui al presente articolo, in particolare alle disposizioni sui caratteri tipologici, e previe verifica, valutazione e parere positivo dell'ufficio tecnico comunale, tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o relativi al patrimonio edilizio esistente orientati all'edilizia sostenibile e alla sostenibilità ambientale, e in genere quelli che prevedano soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili.

Par.16.7.1 - Criteri generali

L'edificazione deve recuperare possibilmente le strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse.

Le volumetrie di nuova progettazione dovranno riprendere la scala dimensionale, le forme, le modalità di aggregazione, le collocazioni rispetto al sito proprie dell'edilizia tradizionale quali sono desumibili dagli esempi presenti in zona.

Le piante dovranno essere sempre quadrate o rettangolari o comunque risultanti dal semplice e chiaramente leggibile accostamento di quadrati e rettangoli secondo assi paralleli o perpendicolari tra loro. In alzato i volumi dovranno sempre risultare leggibili nella loro matrice planimetrica semplice e nel caso di volumetrie articolate i singoli volumi dovranno comporsi in modo chiaro.

I nuovi interventi edificatori in ambito collinare, andranno localizzati in porzioni di territorio di pendenza inferiore al 15%.

Par.16.7.2 - Altezze e distanze dai confini e tra fabbricati

L'altezza massima degli edifici alla linea di gronda è di ml 6.80 e corrisponde a due piani fuori terra oltre il seminterrato.

Dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- Distanza minima dai confini Dc = 5.00 ml
- Distanza dai confini per le *aree boscate* – art. 19.1 sotto Dc = 10.00 ml
- Distanza minima tra i fabbricati Df = 10.00 ml

Par.16.7.3 - Coperture

I tetti devono essere obbligatoriamente realizzati a 2 falde quando il fabbricato in questione risulta essere alto fino a due piani fuori terra. Qualora il fabbricato dovesse essere più alto e organizzato in tipologia a blocco è ammessa anche la copertura a quattro falde.

La pendenza delle falde sarà come specificatamente previsto all'art. 76 – *Coperture degli edifici* del REC a cui si rimanda, nel caso di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro o ampliamento in aderenza, saranno mantenute le caratteristiche di falda esistenti. Non sono ammessi tagli obliqui delle falde, interruzioni o frastagliature irregolari che ne alterino la geometria semplice. Non sono ammesse coperture piane praticabili o non. Le falde presenteranno sporti nel senso della pendenza non superiori a 50 cm. nel caso di sporto ad intradosso secondo la pendenza di falda, e non superiori a 40 cm. nel caso di sporto ad intradosso orizzontale o modanato.

Gli sporti laterali non potranno superare i 25 cm.

Sono vietate le coperture a sbalzo delle porte, delle finestre e dei poggioli.

I pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrati nelle stesse.

Par.16.7.4 - Manti di copertura

I manti di copertura devono essere in coppi di laterizio color cotto, tegole di cemento o cotto colorate che riprendano per forma e colore l'aspetto dei coppi. Viene consentito l'uso del rame a lastre.

Par.16.7.5 - Poggioli e scale esterne

I poggioli, che devono essere di forma rettangolare, devono sporgere al massimo di cm 100 dalla parete e devono essere lunghi non più di 200 cm.

Le ringhiere dei poggioli e delle porte finestre devono essere in ferro verniciato di disegno semplice e tradizionale.

In modo più prescrittivo e prevalente rispetto a quanto previsto al comma 11 dell'art. 38.6 del REC, si norma che le scale esterne sono ammesse se all'interno del perimetro dell'immobile o adiacenti alla muratura perimetrale, fino ad un'altezza max di m 3.50 dal piano campagna e completamente chiuse in muratura fino all'altezza del parapetto. Al di sopra di tale quota sono sempre ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

Par.16.7.6 - Murature e finiture esterne

Viene ammesso qualsiasi materiale atto a soddisfare le esigenze statiche e di isolamento termico qualora venga ricoperto e intonacato.

Oltre alle murature intonacate sono acconsentite le murature a vista nei seguenti materiali:

- mattoni in cls. a grana minuta "tipo leca" escludendo comunque i finti bugnati o le superfici lavorate;
- mattoni di tipo sabbiato o lavorati a mano;
- calcestruzzo;
- pietra locale in blocchi squadrati o a pezzatura irregolare.

Par.16.7.7 - Intonaci

Sono ammessi tutti gli intonaci tradizionali tinteggiati, marmorini, rasature a calce, i terranova.

Non sono ammesse le superfici graffiate. Sono acconsentite inoltre le malte colorate nelle tinte e tonalità tradizionali del giallo, del rosa e del beige e/o con colori neutri, tinte pastello.

Par.16.7.8 - Forme dei fori

Sono consentite esclusivamente aperture di forma quadrata o rettangolare.

È ammessa la profilatura in pietra dei fori nelle forme tradizionali. Sono escluse finestre a "nastro" o "zoppe".

Par.16.7.9 - Serramenti e chiusure esterne

I serramenti dovranno essere in legno verniciato o naturale, profilati in pvc, ferro verniciato, alluminio verniciato o elettrocolorato nei colori scuri, testa di moro o simili oppure bianco. Per le chiusure esterne di finestre e porte finestre è consentito esclusivamente l'uso di balconi alla vicentina e a libro in legno o in pvc con tinte e finiture nelle forme tradizionali, non sono acconsentite le tapparelle.

Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato e le tapparelle.

I portoncini di ingresso dovranno essere preferibilmente in legno e comunque di forme e linee semplici.

Par.16.7.10 - Inferriate

Le eventuali inferriate alle finestre dovranno essere in luce di foro ed esclusivamente a maglia quadrata non sporgenti dal filo muro esterno.

Par.16.7.11 - Recinzioni, ringhiere e cancelli

È fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 55 *Recinzioni* del REC a cui si rimanda.

Par.16.7.12 - Camini e comignoli, grondaie

I camini dovranno essere di sezione quadrata o rettangolare coperti con una lastra orizzontale poggiata ai quattro angoli oppure con due falde di coppi, conformemente alle tipologie tradizionali.

Relative a grondaie e pluviali sono consentite forme semi cilindriche e cilindriche in pvc, lamiera e rame.

Par.16.7.13 - Pavimentazioni e sistemazioni esterne

La pavimentazione di aie, cortili e marciapiedi sarà realizzata in materiali lapidei, cotto o altri materiali consoni ad esclusione dei manti bituminosi.

Gli interventi in progetto dovranno rispettare la morfologia dei luoghi così che non sono acconsentite sistemazioni artefatte del terreno ma soltanto minimi adattamenti del suolo dovuti alle esigue esigenze funzionali di accesso ai fabbricati. A tale scopo dovranno essere ridotte al massimo le opere murarie di contenimento del terreno, che dovranno eventualmente realizzarsi con tecniche tradizionali.

I nuovi edifici da costruirsi sui rilievi non devono porsi in posizioni dominanti quali dorsali e cime collinari.

Sui terreni in declino il fabbricato deve adattarsi al suolo e il pendio naturale esser mantenuto o ripristinato fino a ridosso del muro perimetrale senza che rimangano attorno opere di scavo aperte.

Le sistemazioni di terreno attorno agli edifici devono essere raccordati ai piani dei pendii naturali.

In pianura sono consentiti esclusivamente riporti di terreno per riempire avvallamenti limitatamente all'area di pertinenza ricongiunta al piano campagna circostanze senza creare scarpate.

Non è consentita la realizzazione di piani inclinati di terreno adiacenti agli edifici, di collinette artificiali e simili. Devono essere garantiti i coni visuali di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico.

Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree tipiche della flora locale e l'installazione di *piccoli ricoveri e modesti manufatti* e gazebi e simili di limitate dimensioni armoniosamente inseriti nel paesaggio di cui all'art. 96 - *Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza* del REC a cui si rimanda.

Par.16.7.14 - Porticati e logge

Si rimanda a quanto specificatamente previsto all'art.47 - *Portici pubblici o ad uso pubblico* del REC.

Par.16.7.15 - Pompeiane

Per le pompeiane si rimanda a quanto specificatamente previsto dall'art. 96 - *Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza* del REC.

Par.16.7.16 - Distanze dalle strade

Distanza minima dalla strada: secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dalle presenti Norme; in caso di aree agricole residue all'interno dei centri abitati e nelle *edificazioni diffuse* di cui all'art. 17 seguente, si fa riferimento alle distanze prescritte per le Zone C1 di cui all'art. 9 delle presenti norme nel caso in cui non siano identificabili allineamenti di fabbricati esistenti.

Art. 16.8 - Strutture agricole produttive

Per strutture agricole produttive si intendono tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. (DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

La nuova edificazione, o l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti, è ammessa sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, secondo i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., definiti con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della medesima legge (vedi specificazioni contenute nell'allegato D della DGRV n. 3178/2004 e s.m.i.).

Non sono ammesse nuove edificazioni di strutture agricole produttive nelle *Aree boscate* di cui all'art. 19.1 e nei *terrazzamenti* di cui all'art. 19.3 seguente (individuati anche nelle Tavole agronomiche).

Le strutture agricole produttive dovranno essere poste in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.

Le caratteristiche tipologiche delle strutture agricole produttive dovranno uniformarsi alle caratteristiche costruttive e formali dell'edificazione tipica rurale, valutando contestualmente il loro inserimento ambientale.

Per quanto riguarda gli interventi su allevamenti esistenti non intensivi si rimanda all'art. 16.8.10.

Qualsiasi intervento su allevamenti esistenti dovrà comunque prevedere misure sempre migliorative per prevenire l'inquinamento entro i limiti di legge vigenti riducendo contestualmente le fasce di vincolo estese sul territorio circostante dal medesimo allevamento; sono pertanto esclusi tassativamente interventi di ampliamento degli allevamenti esistenti che comportino un anche se minimo incremento delle distanze di rispetto da centri abitati , nuclei residenziali e case sparse esistenti o previste dal presente P.I.

Il permesso di costruire di nuove strutture agricole, sarà legato all'obbligo contestuale di demolire i fabbricati rurali "precari" costruiti con o senza muratura, eventualmente presenti nell'azienda medesima.

Gli eventuali pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrate nelle stesse.

È ammesso l'ampliamento degli annessi esistenti con costruzioni in aderenza, fino al raggiungimento del rapporto massimo di copertura, e nel rispetto del grado di intervento previsto dal P.I. per gli edifici di cui all'art. 10 della L. R. 24/85 di cui all'art. 34 delle presenti norme.

Al fine di adattarli, alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati esistenti.

Par.16.8.1 - Altezze e distanze dai confini e tra fabbricati

L'altezza della linea di gronda degli edifici non dovrà superare i ml. 7.50 (sette e cinquanta) dal piano campagna, comprensivi di ogni volume tecnico, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico –ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

Per le *aree boscate* di cui all'art. 18.1 che segue, l'altezza dei nuovi volumi non dovrà superare i ml. 6.00 comprensivi di ogni volume tecnico, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico ambientale presenti nell'aggregato abitativo; tale norma si applica anche ai volumi tecnici ed agli impianti tecnologici e per telecomunicazione/radiofonia di qualsiasi genere.

Potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 ml dal piano campagna.

È ammessa la costruzione in aderenza e con allineamento delle fronti ad altre strutture agricole produttive preesistenti.

Dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- Distanza minima dai confini Dc = 5.00 ml
  se allevamenti aziendali in funzione del fondo Dc = 20.00 ml
- Distanza dai confini per le *aree boscate* – art. 19.1 sotto Dc = 10.00 ml
- Distanza minima tra i fabbricati Df = 10.00 ml

Par.16.8.2 - Coperture

I tetti devono essere realizzati obbligatoriamente a due falde, con pendenza come specificato all'art. 76 - *Coperture degli edifici* del REC a cui si rimanda. Nel caso di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro ed ampliamento in aderenza saranno mantenute le caratteristiche di falda esistenti.

Per le coperture è ammesso l'uso di coppi di laterizio a canale o equivalenti e per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata rosso coppo o lastre di fibro-cemento rosso, con andamento a capanna.

Gli eventuali pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrati nelle stesse.

Par.16.8.3 - Intonaci

Le finiture esterne devono essere costituite da pareti intonacate eventualmente tinteggiate a calce o con colori lavabili, con esclusione dei rivestimenti "graffiati".

Sono ammessi materiali a vista come pietra, cotto.

Par.16.8.4 - Serramenti

I serramenti oltre che in legno possono essere in metallo opportunamente verniciato.

È vietato adottare soluzioni con finestre a nastro consentendo forometrie esterne tradizionali tipiche della zona rurale: la deroga potrà essere concessa per comprovata esigenza sanitaria e per gli allevamenti zootecnici.

Par.16.8.5 - Pavimentazioni e sistemazioni esterne

La pavimentazione di aie, cortili e marciapiedi sarà realizzata in materiali lapidei, cotto o altri materiali consoni con l'esclusione dei manti bituminosi con priorità per i materiali drenanti.

Qualora lo si ritenesse opportuno per ridurre l'impatto visivo dei nuovi interventi, dovranno realizzarsi sistemazioni esterne adeguate mediante piantumazioni di essenze arboree locali ad alto fusto.

Par.16.8.6 - Serre e serre mobili a tunnel

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla D.G.R. 3 febbraio 2010, n. 172 (BUR n. 21 del 09.03.2010) con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.

La realizzazione di serre mobili a tunnel è disciplinata dalla Deliberazione di Giunta regionale n. 315 del 11 marzo 2014 che, in attuazione di quanto previsto dal comma 6 bis dell'art. 44 della L.R. 11/2004, individua le caratteristiche costruttive e le condizioni da rispettare per le "serre

tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente".

Par.16.8.7 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici

È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, così come previsto dalla L.R. 11/2004 e dalla D.G.R. n. 856/2012.

Le distanze ed i limiti per le strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici, come da L.R. 11/2004 saranno determinate così come previsto dalla D.G.R. 856/2012.

Par.16.8.8 - Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto

Per gli allevamenti zootecnici intensivi, ovvero le strutture agricole produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, si applicano le specifiche disposizioni di cui alla L.R. 11/2004, degli Atti di Indirizzi (art. 50, LR 11/2004) e della D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

L'individuazione degli edifici riportata nelle Tavole del P.I. e la fascia di rispetto, può essere modificata ed aggiornata ed integrata secondo le condizioni rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante al P.I.; il conseguente aggiornamento e adeguamento delle Tavole di P.I. e dell'elaborato specifico *Allevamenti intensivi - Fasce di rispetto* dovrà avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I..

Il P.I. individua tre tipi di fasce di rispetto:

a. **Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse**: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla Z.T.O. in cui ricade;

b. **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;

c. **Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola**: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla Zona non agricola ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, D.G.R. n.856/2012*).* Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (D.G.R. n.856/2012*).*

Relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti si richiama quanto previsto dagli Atti di Indirizzo (art. 50, LR 11/2004) e dalla DGRV n. 856/2012 e s.m.i.

Il Comune in sede di richiesta di nuove edificazioni e di rilascio delle autorizzazioni sia di carattere residenziale, produttivo, sia diffuse che concentrate, verificherà il rispetto dei requisiti di cui alla D.G.R. 856/2012, prevedendo nel caso l'applicazione del comma 9 bis della D.G.R. 856/2012. In particolare:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti,

qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;

- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012.

Par.16.8.9 - Edificazione di nuovi allevamenti e ampliamento

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restanti le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione la compatibilità dell'intervento con la D.G.R. 856 del 15 maggio 2012 e s.m.i., l'entità degli inconvenienti igienico – sanitari e dei presumibili impatti sul territorio.

In particolare si sottolinea come le fasce di rispetto previste dalla sopra citata D.G.R siano reciproche, ovvero debbano essere rispettate non solo nel caso di espansione urbana entro le fasce di rispetto di allevamenti esistenti ma anche nella realizzazione di nuovi allevamenti in vicinanza a insediamenti residenziali esistenti.

Nella realizzazione di nuovi allevamenti dovranno inoltre essere obbligatoriamente adottate scelte tecnologiche coerenti con le migliori tecniche disponibili (MTD o BAT) al fine di limitare al minimo gli impatti sull'ambiente e la popolazione.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi dovrà prevedere il conseguente aggiornamento e dell'elaborato specifico *Allevamenti intensivi - Fasce di rispetto* che dovrà avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I..

Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi nelle *aree boscate* di cui all'art. 19.1 seguente, nei *terrazzamenti* di cui all'art. 19.3 seguente, nelle *Edificazioni diffuse* di cui all'art. 17 seguente e nel Parco campagna di Colle San Giorgio di cui all'art. 18 che segue.

L'ampliamento di allevamenti zootecnici esistenti, definito come un intervento che comporti un aumento del numero di capi allevabili, determina una verifica ex-novo della compatibilità urbanistica degli stessi.

L'ampliamento di allevamenti esistenti che allo stato ante ampliamento rispettano le distanze dalle residenze e/o dai limiti della zona agricola è consentito purché non determini il passaggio ad una classe dimensionale superiore o un aumento del punteggio tale da comportare una violazione della compatibilità urbanistica delle strutture, definita sulla base delle nuove fasce di rispetto.

L'ampliamento di allevamenti esistenti che, seppur autorizzati ad esercitare sulla base della deroga di cui al punto 1.2 della D.G.R. 856/2012, non rispettano nello stato ante ampliamento le distanze dalle residenze e/o dai limiti della zona agricola è sempre vietato, a meno che non sia accompagnato da un miglioramento tecnologico tale da determinare una riduzione del punteggio e delle fasce di rispetto esistenti e rendere l'allevamento ampliato compatibile con l'assetto urbanistico esistente.

La riconversione di allevamenti zootecnici esistenti, definita come un intervento di cambio di utilizzazione con passaggio ad una diversa tipologia di allevamento, determina una verifica ex-novo della compatibilità urbanistica degli stessi ed è equiparata di fatto alla realizzazione di un nuovo allevamento.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi e non, il PI relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola, al fine di tutelare le già compromesse condizioni igienico sanitarie, prevede:

1) forme di mitigazione ambientale utilizzando principalmente le alberate, le siepi-alberate, le siepi fitte di specie autoctone, di prima e seconda grandezza, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
2) le aree pertinenziali agli allevamenti dovranno essere in terreno naturale oppure, qualora necessario e fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari, saranno ammesse solo pavimentazioni permeabili (ghiaia, prato ecc.); le pavimentazioni a permeabilità ridotta o impermeabili sono ammesse solo per i percorsi carrabili e/o pedonali.

Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e D.G.R. n.856/2012 e s.m.i., a corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovrà essere fornita la seguente documentazione:

a) 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, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
   - l'inserimento paesaggistico dell'insediamento e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici; in particolare definisca la consistenza e l'ubicazione di siepi arboree previste a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; tale progetto dovrà rifarsi al *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
   - emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
   - sommariamente le eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento all'applicazione delle migliori tecniche disponibili (D.G.R. n.856/2012);
   - le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, e/o sistemi naturali quali la fitodepurazione e/o altri sistemi, ovvero impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
   - i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
b) una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto.

Il Comune in sede di richiesta di nuove edificazioni e di rilascio delle autorizzazioni sia di carattere residenziale, produttivo, sia diffuse che concentrate, verificherà il rispetto dei requisiti di cui alla D.G.R. 856/2012, prevedendo nel caso l'applicazione del comma 9 bis della D.G.R. 856/2012. In particolare, in riferimento alla DGR 856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico per il quale in ogni caso sono esclusi tassativamente interventi di ampliamento o modifica che comportino un anche se minimo incremento delle distanze di rispetto da centri abitati , nuclei residenziali e case sparse esistenti o previste dal presente P.I.;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012.

Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e ss.mm.ii. e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", e DM 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152".

Il Comune recepisce il regolamento per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue di cui all'All. B dalla DGR 2495/06 e s.m.i. per le zone non vulnerabili da nitrati di origine agricola, in linea con quanto disposto dal D.M. 7 aprile 2006.

L'efficacia di nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, comprese le aree di edificazione diffusa, ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, è subordinata al trasferimento, dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti di perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato.

Par.16.8.10 - Allevamenti zootecnici non intensivi

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto delle norme di carattere generale contenute nel presente articolo.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnico-agronomica a firma di un agronomo, nel rispetto della L.R. 11/2004 e della D.G.R. n. 856/2012.

L'ampliamento delle strutture agricolo-produttive esistenti, definito come un intervento che comporti un aumento del numero di capi allevabili, determina una verifica ex-novo della compatibilità urbanistica degli stessi.

L'ampliamento delle strutture agricolo-produttive esistenti è sempre consentito purché non determini la perdita dei requisiti del nesso funzionale con l'azienda agricola definiti dalla L.R. 11/2004 o il superamento del peso vivo allevabile previsto per la Classe 1 dalla D.G.R. 856/2012. In caso contrario, l'ampliamento è subordinato alla verifica del rispetto delle distanze dagli insediamenti residenziali e dai limiti della zona agricola esistenti.

La riconversione delle strutture agricolo-produttive esistenti, definita come un intervento di cambio di utilizzazione con passaggio ad una diversa tipologia di allevamento, determina una verifica ex-novo del nesso funzionale con l'azienda agricola e della compatibilità urbanistica degli stessi ed è equiparata di fatto alla realizzazione di un nuovo allevamento.

Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione,

ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola si prescrive di adottare:

1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste dal presente art. 16 per le zone agricole e dal *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

Par.16.8.11 - Dismissione degli allevamenti intensivi

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto, all'interno delle quali vi è una limitazione alla edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola, anche mediante riconoscimento del Credito edilizio.

L'eventuale cambio di destinazione d'uso e/o riconoscimento di credito edilizio sarà valutato e oggetto di Variante al PI corredata dalla sottoscrizione di un accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, che regolamenterà la relativa perequazione e le modalità di intervento.

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, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dal comma 9 bis della D.G.R. 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al P.I. che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

Art. 16.9 - Tutela ambientale

Il PI promuove il mantenimento e la valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale del territorio.

Le alberature di valore ambientale e gli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale devono essere mantenuti, fatta salva la possibilità di sostituire gli esemplari malati o di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone, in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti.

Viene promossa la riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile

e per l'equitazione. Tali percorsi devono preferenzialmente essere sistemati con fondo stradale naturale.

Gli interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti ma devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, etc. al fine di non "snaturare" il contesto rurale.

Per la salvaguardia idraulica del territorio si demanda alle disposizioni normative vigenti. Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

Sono vietati, se non per oggettive e motivate ragioni da esplicitarsi puntualmente, i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PAT o del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti e/o delle attività turistiche;
- l'introduzione di specie vegetali alloctone, invasive o che possono favorire direttamente o indirettamente la diffusione di fitopatologie;
- l'estirpo o la bruciatura di filari alberati e zone boscate o singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agrario. È obbligo in caso di inderogabili necessità di espianto il reimpianto utilizzando essenze arboree locali. È acconsentito l'espianto di siepi e di fasce boscate al solo fine dell'impianto di nuovi vigneti o nuove colture specializzate secondo un motivato progetto di valorizzazione agronomico ambientale dei luoghi e previa acquisizione del parere delle autorità competenti.
- il dissodamento e la messe a coltura delle superfici boscate
- apporre cartelli pubblicitari non riferiti alle attività agricole – turistiche locali lungo le strade comunali e provinciali;
- collocare serbatoi di GPL fuori terra.

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Relativamente allo spargimento degli effluenti di allevamento palabili e non palabili in base alla legislazione vigente in materia, per quanto riguarda gli aspetti connessi all'utilizzazione agronomica, è fatto salvo quanto previsto dalla relativa normativa di settore.

Art. 16.10 - Movimenti di terra

Negli ambiti agricoli, ed in particolare nelle porzioni collinari, l'esecuzione di movimenti di terra, mediante scavo di sbancamento o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, va effettuato

con particolare riguardo alle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene posto il materiale di riporto. Detta attività va effettuata in conformità alle disposizioni normative vigenti, in quanto applicabili alla specifica fattispecie.

Per i movimenti di terra, in considerazione del particolare interesse dal punto di vista agronomico e paesaggistico, specie in ambito collinare, le modificazioni del terreno non dovranno snaturare le conformazioni orografiche attuali o essere in contrasto con l'assetto paesaggistico ed agricolo tipico. Il progetto dell'intervento dovrà pertanto essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera.

In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologica-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

Art. 16.11 - Opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie

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

Per miglioramento fondiario si intende qualsivoglia investimento duraturo di capitale e di lavoro nell'ambito dell'azienda agricola che comporta una valorizzazione del capitale fondiario nel suo complesso. Le opere di miglioramento fondiario:

- dovranno essere comunicate e sottoposte a parere preventivo al Comune, unitamente ad una o più planimetrie ed una relazione tecnico – agronomica redatta da un tecnico abilitato (perito agrario, agronomo, ecc.) con indicate le migliorie che si intendono apportare, la giustificazione dell'intervento dal punto di vista tecnico - agronomico ed ambientale, l'indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare e indicandone l'utilizzazione,
- si attuano su porzioni di terreno già adibite a pratiche agricole a colture preesistenti od in ampliamento delle stesse;
- dovranno avere finalità agronomico-produttive e non dovranno costituire un'attività di cava come previsto dalla normativa regionale
- dovranno essere in armonia con il paesaggio rurale e valorizzarne le caratteristiche legate alla tradizione rurale locale;
- potranno essere effettuate solo nel caso che non alterino significativamente la morfologia del territorio: l'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto dei materiali di risulta, deve rispettare quanto previsto dal precedente art. 16.10;
- dovranno garantire la manutenzione, il recupero e l'eventuale integrazione delle gradonature dei tagliapoggi e dei relativi muri di contenimento (in pietra a secco) attraverso materiali e tecniche tipiche della tradizione locale;
- dovranno promuovere la rimozione o, quantomeno, la mitigazione dell'impatto visivo degli elementi estranei e/o in contrasto con il paesaggio

Viene fatta salva l'applicazione della legislazione vigente in materia.

Art. 16.12 - Area destinata a recuperi e ripristini morfologici e ambientali di ex cave

Area agricola destinata a recuperi e ripristini morfologici e ambientali di ex cave, che prevedono in particolare il ripristino morfologico del vecchio colle che è stato oggetto di escavazione, mantenendo la destinazione agricola, in deroga all'art. 16.10 delle presenti norme per i movimenti di terra, oltre che in deroga all'art. 16.2 delle presenti norme relativamente ai depositi di materiali. Dovrà essere pertanto presentato il progetto di sistemazione ambientale, con particolare riferimento al verde e alle alberature da realizzare progressivamente in concomitanza con l'avanzamento lavori. (Richiesta n. 30 *Resoconto richieste* alla Var. 3 PI e schema di convenzione n. 29 elab. 4)

Art. 17 - Edificazione diffusa

Art. 17.1 - Definizione e ruolo

Il PI negli elaborati grafici individua operativamente le *edificazioni diffuse* in recepimento, aggiornamento e specificazione delle *Edificazioni diffuse* di PAT, ricadenti in Zona agricola.

In generale, come specificato dall'art. 17.2 delle Norme di PAT, le *Edificazioni diffuse*:

- si riferiscono ad aree quasi completamente edificate in territorio agricolo con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione;
- le delimitazioni di tali ambiti è da intendersi riferita ad aree che per omogeneità e consistenza necessitino di azioni di recupero e razionalizzazione, per quanto possibile, degli insediamenti residenziali esistenti in coerenza con gli obiettivi di contenimento e riqualificazione su cui si fonda la LR 11/2004 e s.m.i.;
- all'interno di tali aree l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi e in particolare con quelle di cui all'Art. 16.2. - *Destinazioni d'uso consentite*. Vanno possibilmente esclusi da tali aree di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

I perimetri della aree di edificazione diffusa individuati dal PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, possono essere ulteriormente modificati ed aggiornati, nel rispetto delle modalità previste dall'art. 17.2 delle Norme del PAT, esclusivamente mediante Variante al P.I..

Gli interventi previsti nelle *Edificazioni diffuse* di cui al presente articolo dovranno uniformarsi agli indirizzi progettuali previsti per la zona agricola E di cui all'art. 16 - Zona E – Agricola.

Le Zone E4 del previgente PRG vengono recepite e incluse nelle *edificazioni diffuse* facendo salve le relative norme del previgente PRG riportate e aggiornate all'art. 17.5.1 che segue.

Art. 17.2 - Destinazioni d'uso consentite

Rispetto alle destinazioni d'uso ammesse per la Zona E in genere (all'art. 16.2 - *Destinazioni d'uso consentite*), si precisa che nelle *edificazioni diffuse* sono consentite:

- esclusione delle strutture agricole produttive ad uso allevamento;
- attività ricettive (ristoranti, bar, alberghi, residence) fino al limite di 150 mq;
- attività artigianali di servizio (laboratori e spazi espositivi connessi) fino al limite di 150 mq;
- uffici, studi professionali, centri di attività terziarie;
- attività commerciali fino al limite di 150 mq;
- attività vivaistiche, con i relativi spazi commerciali.

Eventuali altre richieste di destinazioni d'uso qui non previste o di superfici superiori a quelle qui limitate, potranno essere valutate in sede di Variante al PI.

Nel caso che le destinazioni d'uso qui consentite derivino da cambi di destinazione d'uso è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 17.3 che segue al quale si rimanda.

Art. 17.3 - Interventi sugli edifici esistenti, ampliamenti e nuova edificazione

Nelle *edificazioni diffuse* sono ammessi gli interventi descritti all'art. 16.5 - *Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero, di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso*.

È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso a destinazione residenziale o comunque quelle consentite all'art. 16.2 e all'art. 17.2 di tutti i fabbricati esistenti e regolarmente concessi, o sanati, almeno dalla data di adozione del PAT di Albettone, rispettando la cubatura esistente, con possibilità di demolizione e ricostruzione in loco. In particolare il cambio di destinazioni d'uso è ammesso in attuazione diretta se entro il limite volumetrico di 800 mc o, ove previsto e limitato, entro le superfici massime consentite all'art. 17.1 che precede, e previa corresponsione del contributo perequativo e s.m.i., oltre al contributo concessorio ed ai costi per allacciamenti ai pubblici servizi.

Eventuali richieste di cambi di destinazioni d'uso a destinazione non previste dagli artt. 16.2 e 17.2 che precedono, e/o di superfici superiori ai limiti sopradescritti potranno essere valutate in sede di Variante al PI.

L'ampliamento di edifici residenziali è ammesso, in generale, sino al raggiungimento del volume massimo complessivo di mc. 800 comprensivo dell'esistente.

Per quanto riguarda la nuova edificazione, le Edificazioni diffuse non hanno potenzialità edificatoria e possono essere previsti interventi puntuali di nuova edificazione con intervento diretto esclusivamente previa richiesta da parte degli aventi titolo e, se valutata ammissibile dall'Amministrazione Comunale, tramite Variante di PI, sottoscrizione di accordo o atto di cui all'Elaborato n. 4 e relativo versamento del contributo perequativo, come meglio specificato all'art. 17.4 che segue.

Art. 17.4 - Intervento puntuale in edificazione diffusa

Con apposita grafia e numerazione nelle Tavole di PI vengono indicati gli interventi puntuali di nuova edificazione all'interno degli ambiti di edificazione diffusa relativamente alle richieste pervenute ritenute raccoglibili (vedi Resoconto richieste al PI) e ai relativi atti o accordi sottoscritti quali:

INTERVENTI PUNTUALI IN EDIFICAZIONE DIFFUSA			
Numerazione assegnata in Tavv. di PI	***Richiesta accoglibile*** **(Elab. *Resoconto Richiesta al PI e alla Var. 1 PI*)**	**Atto o Accordo sottoscritto (Elab. 4)**	**Volume max. consentito**
n.	**n.**	**n.**	**mc**
1	5 PI – Benato Giuseppe	2	700
2	6 PI, 6 Var. 1 PI – Biasiolo Remo	3, 11	600 PI + 200 Var. 1 PI = 800 mc
3	10 PI – Meneghini Franco Bettini Maria	4	800 mc
4	9 Var. 1 PI		800 mc di cui 48 mc provenienti dalla demolizione del corpo di fabbrica censito catastalmente al Fg. 21, part. 340, sub. 5, ai sensi art. 41, comma 4ter, LR 11/2004 e s.m.i.
5	18 Var. 3 PI	22	600 mc

L'individuazione di ulteriori interventi di nuova edificazione puntuale in edificazione diffusa potrà avvenire esclusivamente mediante Variante al P.I., e sarà conseguente a specifiche richieste dei soggetti interessati, valutate ammissibili dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di nuova edificazione possono essere autorizzati preferenzialmente al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine famigliare e non speculativo; in tali casi, si impone il vincolo di mantenere la proprietà per almeno dieci anni dalla data di agibilità, vincolo che sarà allegato al provvedimento autorizzativo di intervento. Nel caso in cui non sia rispettato tale vincolo, l'adeguamento perequativo ai fini speculativi dovrà essere formalizzato prima del rilascio dell'atto autorizzativo.

Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti sino ad un massimo di mc. 800, salvo diverse indicazioni puntuali, solamente laddove individuati nelle Tavole di PI con apposita grafia, ovvero nuovi interventi inseriti a seguito delle richieste pervenute.

Il valore della possibilità edificatoria individuato e precisato dal P.I. è quella massima consentita ed è riferito alla realizzazione un unico fabbricato con non più di due unità abitative.

Sono fatte salve le individuazioni e prescrizioni conseguenti ad accordi/atti unilaterali d'obbligo sottoscritti ai quali si rimanda; in specifico le Prescrizioni particolari individuate potranno essere

verificate ed eventualmente meglio precisate da parte dell'UTC in sede di presentazione del progetto edilizio.

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento dovranno garantire preferenzialmente le seguenti condizioni atte al miglioramento del contesto dell'insediamento:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso dei nuclei rurali eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc.;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocazione preferibilmente dei nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
- adozioni di misure di mitigazione ambientale nel caso in cui tali azioni si rendano necessarie;
- eventuale predisposizione di progettazione unitaria, che tenga in considerazione quanto sopra e che potrà essere richiesta dall'Ufficio Tecnico in sede di presentazione di istanza a costruire.

Qualora le condizioni di cui sopra siano riconducibili ad ogni specifico intervento, dovranno essere:

- indicate e verificate negli elaborati di progetto in sede di richiesta di atto autorizzativo ad edificare;
- riscontrate dall'ufficio tecnico in sede di rilascio di agibilità.

Art. 17.5 - Zone E4 di PRG

Il PI recepisce le due Zone E4 del previgente PRG incluse negli ambiti di edificazione diffusa per le quali è fatta salva la relativa disciplina qui di seguito riportata.

La presente disciplina e gli interventi in essa previsti decadranno decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo Piano degli Interventi se non sono stati rilasciati i relativi permessi di costruire; trascorso tale tempo le presenti Zone E4 diventeranno a tutti gli effetti edificazioni diffuse e pertanto sottoposte alle relativa disciplina.

Par.17.5.1 - Disciplina delle Zone E4 di PRG

In queste zone sono ammessi ampliamenti delle abitazioni esistenti fino al 30% del volume residenziale, o con volume forfettario di 150 mc, massimo per unità edilizia.

Sono altresì ammessi, con superficie coperta massima di mq. 300, inserimenti di edifici artigianali ad alta qualità di produzione, in ampliamento di abitazione o complessi esistenti.

Sono pure ammessi nuovi edifici residenziali, con un indice fondiario di mc./mq.0,75.

I caratteri delle attività produttive dovranno essere compatibili con la residenza (mancanza di rumori molesti, inquinamento, accessibilità all'area) e i caratteri della progettazione dovranno tenere conto delle norme generali per l'inserimento nell'ambiente, edificato e naturale circostante, con esplicito divieto di materiali e forme in contrasto con la completa integrazione e valorizzazione dell'intero nucleo.

I nuovi edifici dovranno integrarsi alle preesistenze, oltre che per la forma, i tipi e i materiali, attraverso il razionale uso degli spazi comuni (accessi, cortili, aie, ecc.).

Destinazioni d'uso:	quelle previste all'art. 17.2 - *Destinazioni d'uso consentite* che precede
Indice fondiario resid.:	0,75 mc./mq.
Distanza dalle strade:	ml. 5,00;
Distanza tra fabbricati:	ml. 10 o in aderenza, previo accordo tra le parti;
Distanza dai confini:	ml. 5,00 o in aderenza, previo accordo tra le parti;
Altezza massima:	ml. 7,50

Art. 18 - Parco Campagna di Colle San Giorgio

Il PI, in recepimento a quanto indicato dal PAT all'art. 17.6 delle relative norme, conferma le progettualità della Variante parziale del previgente PRG n. 33, redatta in adeguamento al PAMOB ai sensi dell'art. 50, comma 9, LR 61/85 e art. 48, LR 11/2004 ed approvata con D.C.C. n. 12 del 26.04.2012, denominata *Parco Campagna di Colle San Giorgio* che ha recepito e sviluppato parte dello Schema Direttore *I Campi di Albettone* del PAMOB di cui all'art. 17.12 delle norme di PAT, finalizzata sostanzialmente alla salvaguardia e alla valorizzazione delle peculiarità presenti.

In particolare l'obiettivo del PAT recepito nel presente PI è la valorizzazione e utilizzazione dell'area del Colle San Giorgio, sita nella frazione di Lovolo di Albettone, incentivando la sua riqualificazione ambientale e fruizione turistico – ricettiva - compatibile, in connessione ed integrazione degli *elementi strutturali* e *specializzazioni funzionali* presenti nel territorio comunale.

L'area di cui al presente articolo viene indicata nelle Tavole di PI, le cui Tavole di studio e di progetto del Parco della Variante parz. del previgente PRG n. 33 suddetta, vengono riportate nell'Elaborato 3.4 presente nel ~~DVD~~ QC del PI.

E' fatta salva la normativa della Variante parz. del previgente PRG n. 33 suddetta relativa al Parco in oggetto, aggiornata rispetto alle previsioni di PI, e qui di seguito riportata.

L' area del Parco di cui al presente articolo dovrà essere valorizzata prevedendo in generale:

- la tutela e riqualificazione delle aree boschive, della pineta, delle coltivazioni di rilevante interesse agronomico di viti e olivi e dei prati aperti;
- la formazione di percorsi ambientali, del benessere e didattici;

- la promozione e conoscenza dei prodotti tipici dei luoghi, delle coltivazioni di elementi frutticoli e vegetazionali particolari tipici dell'area;
- la ricettività e l'ospitalità, ~~nelle ZTO C1/19 e~~ nella zona C1/20 di cui all'art. 9.4.2 delle presenti norme, connesse alla fruizione del Parco ed eventualmente, in caso di necessità, anche quelle connesse all'attività del motrocross di cui alla finitima Z.T.O. D3/1;
- l'individuazione di punti di sosta e di belvedere;
- la riqualificazione della viabilità di accesso principale di parte di via Val d'oca.

In particolare, all'interno del Parco Campagna di Colle San Giorgio, valgono le seguenti norme, nel rispetto delle indicazioni progettuali di intervento di cui alla Tav. 4 – *Parco Campagna di Colle San Giorgio* e alle relative Schede progettuali di Intervento riportate in Elab. 3.4.

Per ~~le Zone **C1/19 e**~~ la Zona **C2/20** è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9.4.2 delle presenti N.T.O.

Per la ZTO ex E1 indicata nelle tavole della Variante parz. del previgente PRG n. 33 è fatto salvo quanto previsto dal PI, anche per i fabbricati esistenti, e inoltre vale quanto di seguito riportato per le relative sottozone indicate nella Tavole 3 e 4 in Elab. 3.4:

- **ZTO E1.a Zone boscate**: aree costituite prevalentemente da formazioni boschive di robinia (Robinia pseudoacacia), acero campestre (Acer campestre) e il bagolaro (Celtis australis).

  Questi ambiti sono assoggettati per il loro interesse paesaggistico alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell' art. 15 della L.R. 52/78.

  Tali ambiti devono essere salvaguardati, conservati e manutentati.

  L'attività edilizia e urbanistica è subordinata, oltre che al rispetto delle presenti norme, al benestare preventivo dell'Autorità competente, quale il Corpo Forestale dello Stato, per la tutela del vincolo paesaggistico.

  Qualora si delinei la necessità di trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco ai sensi dell'art. 14 della LR 19.09.1978 n. 52, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i. Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti con le funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.
- **ZTO E1.b Pineta San Giorgio**: area costituita prevalentemente da aghifoglie quali in particolare: pino domestico (Pinus pinea), pino nero (Pinus nigra),cedro (Cedrus deodora) e cipresso (Cupressus pyramidalis).Lungo i percorsi in terra battuta e erba all'interno della pineta, il piano è occupato da orniello (Fraxinus ornus), ailanto (Ailanthus altissima), ciliegi (Prunus avium e Prunus mahaleb) tra le specie arboree, mentre tra le specie arbustive presenti nel sottobosco si cita: il biancospino (Crataegus monogyna), la Marruca (Paliurus spina-christi), lo scotano (Cotinus coggygria), il sambuco (Sambucus nigra), il nocciolo (Corylus avellana), il pungitopo (Ruscus aculeatus), lo spin cervino (Rhamnus cathartica), il prugnolo selvatico (Prunus spinosa), asparago selvatico (Asparagus acutifolius), rovi (Rubus ulmifolius), il caprifoglio comune (Lonicera caprifolium), la coronilla (Coronilla emerus).

  Per tale ambito l'attività edilizia e urbanistica è vietata.

Qualora si delinei la necessità di trasformazione o la riduzione di superfici della pineta ai sensi dell'art. 14 della LR 19.09.1978 n. 52, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i. Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti con le funzioni di interesse generale svolte dalla pineta (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.

- **ZTO E1.c Vigneti e olivi**: coltivazioni agricole di pregio e di rilevante interesse paesaggistico e agronomico, presenti nel versante collinare est del monte S. Giorgio, utili alla sua conservazione e valorizzazione; tali colture vanno incentivate e potenziate al fine di mantenere e aumentare l'interesse visivo, paesaggistico ed agronomico.
- **ZTO E1.d Campi aperti**: aree prative ed elementi del paesaggio tipico, in alternanza alle aree boscate vicine; particolare rilevanza assumo gli ambiti di ecotono dove è maggiore la biodiversità.

  In tali aree, oltre alla specie dominante Arrhenatherum elatius, si trovano Trifolium pratense, Plantago lanceolata, Poa trivialis, Pimpinella major.

  I campi aperti vanno tutelati e per i quali è fatto salvo quanto previsto per i "prati profumati" descritti sotto.

Accessi al Parco (Scheda progettuale – elaborato n. 2 in Elab. PI 3.4)

Nella tav. 4 in Elab. 3.4 di PI vengono indicati i due principali accessi al Parco, uno a nord ed uno a sud, da via Val d'oca, che potranno essere attrezzati per la conoscenza e fruibilità del Parco con bacheche e segnaletica tipo di cui alla Scheda progettuale – elaborato n. 2.

Viabilità plurimodale da riqualificare (Scheda progettuale – elaborato n. 2 in Elab. 3.4 di PI)

Nella tavola 4 in Elab. 3.4 di PI viene indicata la Viabilità plurimodale da riqualificare quale viabilità di parte di Via Val D'oca e di accesso principale al Parco, ad uso sia automobilistico sia ciclabile e pedonale, attualmente sterrata, per la quale si consentono interventi orientati alla sua riqualificazione e sistemazione preferibimente con materiale permeabile (tipo stabilizzato, ghiaino, ecc…) e, ove necessario, prevedendo interventi di ripulitura delle banchine e consolidamento dei versanti a monte.

Percorsi ciclo pedonali (Scheda progettuale – elaborati n. 3.1, 3.2, 3.3 in Elab. 3.4 di PI)

Nella tavola 4 in Elab. 3.4 di PI sono indicati i Percorsi ciclo pedonali di progetto all'interno del Parco campagna di Colle San Giorgio che seguono i percorsi esistenti in terra battuta e che vengono caratterizzati in tre tipologie:

- **Percorso dei frutti perduti** (Scheda progettuale – elaborato n.3.1 in Elab. 3.4 di PI), orientato alla scoperta e alla conoscenza di specie frutticole di particolare interesse;
- **Percorso didattico della Pineta San Giorgio** (Scheda progettuale – elaborato n.3.2 in Elab. 3.4 di PI), finalizzato all'istruzione della flora e della fauna della pineta;

- **Percorso vita** (Scheda progettuale – elaborato n.3.3 in Elab. 3.4 di PI), volto al benessere fisico.

Gli interventi sui suddetti percorsi saranno orientati alla sistemazione e alla riqualificazione mediante il mantenimento e/o utilizzo di materiale permeabile, in modo da renderli facilmente accessibili e percorribili sia dai ciclisti che dai pedoni. Gli interventi dovranno garantire anche il mantenimento ed il miglioramento dei popolamenti vegetazionali esistenti, intervenendo solo dove strettamente necessario con azioni di taglio sanitario per le specie che presentano precarie condizioni di stabilità strutturale o che intralcino i percorsi.

Ogni percorso potrà essere attrezzato con cestini portarifiuti, segnaletica, cartellonistica informativa e panchine che dovranno essere realizzati esclusivamente in legno e per i quali saranno previsti periodici interventi di risanamento conservativo.

Per i tre tipi di percorsi si prevede:

- **Percorso dei frutti perduti** (Schede progettuali – elaborato n.3.1 in Elab. 3.4 di PI)

  Il percorso prevede la piantumazione di alberi e arbusti dai frutti "perduti" ovvero frutti tipici della zona assunti in passato e che ad oggi risultano poco consumati e conosciuti. Tra le specie, di cui alle indicazioni dell'elaborato n.3.1 in Elab. 3.4 di PI, possiamo distinguere: il corniolo, il nespolo, il corbezzolo, ecc.

  Lungo il percorso ogni specie potrà essere descritta da apposita bacheca in legno.

- **Percorso didattico della Pineta San Giorgio** (Scheda progettuale – elaborato n.3.2 in Elab. 3.4 di PI)

  Il percorso didattico della Pineta è finalizzato alla conoscenza della natura presente nel territorio, con un duplice intento: rendere facilmente accessibile la zona di Colle San Giorgio altrimenti poco sfruttata e conosciuta e, al contempo, puntare sull'aspetto didattico, sensibilizzando le persone ai problemi ambientali e di conservazione. Il presente percorso segue quello esistente all'interno della pineta, in terra battuta ed erba, di facile accessibilità, lungo il quale potranno essere disposti diversi pannelli didattici (bacheche in legno) che illustrano alcuni aspetti particolari della pineta, come ad esempio: la flora, la fauna, la morfologia del territorio circostante, le possibili interazioni tra la pineta e l'uomo, ecc.. I pannelli didattici potranno affrontare i vari temi con l'ausilio di un linguaggio semplice e diretto, eventualmente accompagnato da immagini dei particolari descritti.

- **Percorso vita** (Scheda progettuale – elaborato n.3.3 in Elab. 3.4 di PI)

  Il percorso vita si articola in diverse stazioni di cui alcune prevedono esercizi a corpo libero e altre esercizi con l'ausilio di attrezzo. Gli attrezzi saranno prevalentemente in legno di pino

  nordico impregnato in autoclave e acciaio zincato a caldo. Ogni stazione potrà essere individuata da un'apposita tabella che riporterà la descrizione con testi e disegni di ogni esercizio da svolgere.

  I Prati profumati (Schede progettuali – elaborati n. 4.1, 4.2, 4.3 in Elab. 3.4 di PI)

  Nella tavola 4 sono indicati i Prati profumati di progetto all'interno del Parco campagna di Colle San Giorgio quali punti di sosta e di belvedere attrezzati, siti nei campi aperti prativi esistenti, denominati così in quanto si prevede, in ciascuno di essi, la piantumazione di un giardino di erbe aromatiche autoctone.

I prati profumati vengono caratterizzati in tre tipologie:

- **I Prati alti** (Scheda progettuale – elaborato n.4.1 in Elab. 3.4 di PI)

  In tale area, come da indicazioni progettuali dell'elaborato n.4.1, si prevede un punto di sosta attrezzato con tavoli pic-nic e barbecue, con aree gioco per bimbi, con la predisposizione di giostrine varie (altalena, scivolo, giochi a molla, ecc.) e un'area destinata a giardino delle erbe aromatiche, dove verranno piantumate e descritte, con apposite bacheche, alcune tra le più conosciute essenze aromatiche (rosmarino, salvia, erba cipollina, ecc).

- **Il prato piccolo di mezzo** (Scheda progettuale – elaborato n.4.2 in Elab. 3.4 di PI)

  In tale area, come da indicazioni progettuali dell'elaborato n.4.2, si prevede un punto di sosta attrezzato con tavoli pic-nic e barbecue a recupero del manufatto esistente costituito da una cisterna d'acqua in disuso. È prevista un'area destinata a giardino delle erbe aromatiche, dove verranno piantumate e descritte, con apposite bacheche, alcune tra le più conosciute essenze aromatiche (rosmarino, salvia, erba cipollina, ecc).

- **I prati di belvedere** (Scheda progettuale – elaborato n.4.3 in Elab. 3.4 di PI)

  In tale area, come da indicazioni progettuali dell'elaborato n.4.3 in Elab. 3.4 di PI, si prevede un punto di sosta a parcheggio da realizzarsi con pavimentazione in "green park" e attrezzato con tavoli pic-nic. E' prevista un'area gioco per bambini con la predisposizione di giostrine varie (altalena, scivolo, giochi a molla, ecc.) ed è consentita la collocazione di piccoli manufatti di legno di tipo amovibile (gazebo in legno) destinati al ristoro, punto informazione, deposito, wc-chimici e vendita di prodotti tipici locali.

  I prati profumati saranno attrezzati di cestini portarifiuti, panchine, rastrelliere per le bici, ecc; tali attrezzature saranno prevalentemente in legno ed è perciò necessario prevedere periodici interventi di risanamento conservativo. Le aree saranno inoltre attrezzate di cartellonistica informativa (bacheche in legno) sul Parco Campagna di Colle San Giorgio e l'accesso pubblico potrà essere regolamentato da una sbarra in legno.

Art. 19 - Ambiti o elementi di natura ambientale - paesaggistica

Il PI recepisce ed aggiorna gli ambiti del presente articolo dalla Tavola 2 e relativi artt. 12 delle NT di PAT.

Art. 19.1 - Aree boscate

Il PI recepisce ed aggiorna dal PAT le *Zone boscate* di cui alla Tavola 2 e all'art. 12.1 delle relative N.T. ovvero le aree arboreo-arbustive di maggior rilievo in aggiornamento ed integrazione di quanto indicato dal P.A.MO.B. nella Tavola 3.15 che indica la presenza di "bosco ceduo" di cui all'art. 24 delle relative N.T.A. e dal PTCP nella tav. 5.1.B che indica gli ambiti boscati.

Infatti i boschi grazie alla loro funzione ecologica, selvicolturale e turistico-ricreativa conferiscono al territorio dei caratteri identificativi da tutelare e salvaguardare secondo quanto previsto dall'art.142 , lett.g del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

Sono sempre consentiti e favoriti:

- gli interventi di miglioramento boschivo;
- la manutenzione e la pulizia delle aree;
- la cura dell'assetto naturalistico del bosco, con eliminazione delle piante alloctone o infestanti, e il reinserimento delle specie autoctone;
- la riconversione da ceduo in fustaia qualora sia in armonia con le strategie selvicolturali.

Sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.

Sono altresì fatte salve le indicazioni del P.A.MO.B. ed in particolare, considerato che indica la presenza di "bosco ceduo" in Tav. 3.15, quanto previsto dall'art. 24, lett. b) delle prescrizioni e vincoli che recita:

b) Bosco ceduo

Sono ammessi tutti gli interventi colturali e le utilizzazioni ai sensi delle Prescrizioni di massima e di polizia forestale; va favorita l'applicazione delle prescrizioni standard speciali previste dalla normativa relativa ai piani di riordino forestale previa individuazione delle precise tipologie forestali secondo la normativa approvata con D.G.R. 4808 del 30.12.97.

Negli altofusti di conifere gli interventi colturali dovranno portare gradualmente alla sostituzione delle specie attuali con essenze autoctone.

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

Per le costruzioni è fatto salvo quanto previsto dagli artt. 16.7 *Costruzioni residenziali e compatibili* e 16.8 *Strutture agricole produttive* precedenti ed in particolare:

- non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale e compatibili e nuovi allevamenti intensivi;
- l'altezza dei nuovi volumi per le strutture agricole produttive in genere non dovrà superare i ml. 6.00 comprensivi di ogni volume tecnico, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico ambientale presenti nell'aggregato abitativo;
- l'ampliamento degli edifici esistenti, qualora consentito, potrà interessare area boscata a condizione che vi sia autorizzazione del Servizio Regionale Forestale alla riduzione della superficie boscata stessa.

Restano fatte salve le aree sottoposte a Vincolo di destinazione forestale (L.R. 52/78) e a Vincolo idrogeologico-forestale (R.D. 3267/23) individuate dal P.A.T. e recepite dal PI nella Tav. 2.1 – *Vincoli e pianificazione territoriale*, entro le quali vigono le specifiche norme di riferimento.

Art. 19.2 - Territori ad alta utilizzazione agricola e aree agropolitane

Il PI recepisce dalla Tav. 2 del PAT, aggiornandone la delimitazione su scala di maggior dettaglio, la classificazione delle aree ad alta utilizzazione agricola ed aree agropolitane del P.T.C.P., che li indica nella Tav. 5.1.B e li norma al Titolo III delle relative Norme.

Tali contesti costituiscono ambiti preferenziali per valorizzare gli elementi di pregio agricolo-produttivo del territorio.

In tale ambito sono favorite ed incentivate:

- attività agricole e quelle connesse, con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate alle colture di pregio;
- gli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola o agrituristica, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali.

Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

- in modo da non penalizzare l'indirizzo agricolo produttivo dell'area e risultare compatibili con la valutazione e la sussistenza delle aziende agricole esistenti;
- secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.

Per le *Aree agropolitane* di cui alla Tav. 5.1.B del P.T.C.P., ai sensi del relativo art. 24 delle Norme, il Comune:

- individua azioni volte a garantire la compatibilità dello sviluppo urbanistico nelle aree periurbane con le attività agricole.
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali e turistici connessi con gli insediamenti;
- promuove le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- individua, tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
- promuove la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
- favorisce la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

Art. 19.3 - Terrazzamenti

Il PI recepisce ed aggiorna dal PAT i *terrazzamenti* di cui alla Tavola 2 e all'art. 12.7 delle relative N.T., che, ovvero le aree collinari con sistemazioni agrarie che consentono di svolgere la coltivazione in pendenza. Le sistemazioni a terrazzamento assumono un'azione di contenimento

del terreno grazie a strutture di origine antropica quali terrapieni, muri a secco.

Tali elementi rappresentano una risorsa storico-paesaggistica del territorio agrario. La loro conservazione attraverso azioni di gestione appropriate permette di arricchire e valorizzare l'ambiente agricolo collinare che sovente si trova caratterizzato da una eccessiva semplificazione paesaggistica, anche in considerazione dell'introduzione di nuove metodologie colturali tendenti ad eliminare tali tipi di impianti storici.

Il P.I. individua in scala di maggior dettaglio gli ambiti terrazzati costituiti da contenimenti in pietra a secco.
Gli interventi negli ambiti di cui al presente articolo dovranno prevedere:

- la manutenzione del sistema di raccolta e convogliamento delle acque;
- nella conduzione dell'attività agricola e negli eventuali interventi edificatori, il mantenimento dell'assetto e delle pendenze del suolo, così come definito dalle sistemazioni agrarie tradizionali, con terrazzamenti di ridotta profondità disposti in armonia con il profilo orografico;
- la manutenzione, il recupero e l'eventuale integrazione delle gradonature dei tagliapoggi e dei relativi muri di contenimento (in pietra a secco) attraverso materiali e tecniche tipiche della tradizione locale;
- il mantenimento dei sistemi colturali che fanno parte della tradizione del luogo;
- la rimozione o, quantomeno, la mitigazione dell'impatto visivo degli elementi estranei e/o in contrasto con il paesaggio.

In deroga a quanto sopra previsto, potranno essere consentiti ulteriori altri interventi finalizzati all'utilizzazione agronomica dei terreni purché gli stessi siano supportati da studi particolareggiati volti a verificare puntualmente l'effettivo valore storico- ambientale dei terrazzamenti.

Per le costruzioni, come specificato agli artt. 16.7 *Costruzioni residenziali e compatibili* e 16.8 *Strutture agricole produttive* precedenti, è fatto divieto assoluto di edificazione di residenze e di strutture agricole produttive in genere.

È fatto altresì divieto di operare movimento di terra se non per ragioni di stretta necessità legata alla conservazione ed alla migliore tutela dei luoghi.

Tali aree concorrono alla definizione delle superfici utili ai fini della edificabilità delle zone agricole contermini e comunque nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.

Gli eventuali interventi di recupero ambientale, di ricomposizione paesaggistica e di restauro territoriale dei luoghi, in considerazione del particolare valore paesaggistico – culturale del sito, potranno avvenire esclusivamente utilizzando il materiale presente in loco, senza asportazione di materiale. Le motivazioni degli interventi finalizzate al recupero ambientale, alla ricomposizione paesaggistica e al restauro territoriale dei luoghi dovranno essere puntualmente documentate mediante analisi e proposta storico critica e tecnico scientifica del sito, con rilevamenti e indagini non distruttive, previo parere degli specifici enti di tutela.

Art. 19.4 - Siepi e filari arborati e grandi alberi di particolare pregio

Il P.I. recepisce e aggiorna filari arborati e le siepi individuati dal P.A.T. quali elementi vegetazionali di significativo interesse naturalistico e paesistico che, posti prevalentemente tra i

diversi appezzamenti, lungo i percorsi agricoli, contraddistinguono e connotano il paesaggio agrario. Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a recuperare, ricostruire, potenziare la trama storica del rapporto fauna- vegetazione – acqua – coltivazioni, che costituisce una caratteristica significativa del paesaggio agrario, delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. Sono elementi individuati nella tavola sulla base di una analisi ricognitiva effettuata dalle foto aeree e sopralluoghi.

Sono pertanto individuate quali elementi da tutelare come caratteristiche biologiche e/o paesaggistiche:

- alberature;
- filari alberati;
- piantate;
- siepi
- grandi alberi secolari.

Il Comune, anche mediante lo strumento della perequazione e/o compensazione ambientale e in attuazione delle direttive date della Commissione regionale VAS:

- prevede misure per la manutenzione e il miglioramento delle alberature esistenti e promuove specifiche azioni di tutela per quegli esemplari che presentano caratteristiche di vetustà e pregio;
- promuove interventi di nuova realizzazione di filari alberati, secondo le indicazioni fornite dal Piano specificatamente per gli interventi prioritari di valorizzazione naturalistico-ambientale.

Le suddette direttive sono volte principalmente:

- ai collegamenti verdi, che dovranno contenere almeno una corsia riservata ai pedoni; ove possibile si potranno inserire piste ciclabili;
- ai filari alberati, esistenti, che vanno mantenuti ed integrati nelle parti mancanti anche con arbusti, cespugli, siepi ecc.;
- alla creazione, dove possibile, di piazzole per la sosta attrezzate;
- a permettere il riordino del sistema agrario.

È vietato tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o i singoli grandi alberi autoctoni e/o naturalizzati presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili e documentate esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito-sanitarie. I progetti di trasformazione del territorio che includono i temi del presente articolo sono soggetti alla presentazione di uno o più elaborati tecnico - agronomici che individuano in scala adeguata l'elemento di invariante e ne stabiliscano le eventuali misure di compensazione nella misura di 1 a 2.

Per i grandi alberi di particolare pregio ambientale e paesaggistico, che presentano caratteristiche di vetustà secolare, valgono le seguenti prescrizioni:

- è vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. n.20/2002, se non previo espletamento delle procedure ivi previste;

- l'area di pertinenza delle piante secolari abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma, non può essere utilizzata per diversa destinazione edilizia;
- i grandi alberi non possono essere abbattuti che per dimostrate esigenze di sicurezza;
- sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità quali capitozzature e le potature invasive fatto salvo le operazioni di mantenimento qualora sia totalmente compromessa la stabilità dell'albero;
- sono vietati per un raggio di 10 mt. dal tronco del grande albero tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità;
- in caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale ad esclusione dei lavori per la difesa idro-geologica dei suoli.

Art. 19.5 - Ambiti agricoli di pregio (D.O.C.)

Nei territori di cui al presente articolo gli investimenti fondiari e agrari soprattutto per la coltivazione dei vigneti appaiono rilevanti. Il sistema agrario assume anche una vocazione polifunzionale con produzioni di elevata qualità o biologiche e attività agrituristiche.

Il PI indica i seguenti ambiti agricoli di pregio (DOC):

- gli ambiti del "**Prosecco DOC**" in recepimento di quelli indicati dal PAT nella Tav. 2 e di cui all'art. 16.4 - *D.O.C. Prosecco* e art. 16.5 - *Sovrapposizione delle zone di produzione D.O.C. Prosecco e Colli Berici* delle NT di PAT quali ambiti vocati alla produzione del Prosecco, come da disciplinare approvato con DM 17.07. 2009 e ss.mm.ii.: le condizioni ambientali e di coltura dei vigneti destinati alla produzione dei vini a denominazione di origine controllata «Prosecco» devono essere quelle tradizionali della zona, e comunque, atte a conferire alle uve ed al vino derivato le specifiche caratteristiche di qualità. Sono pertanto da considerarsi idonei i terreni ben esposti ad esclusione di quelli ad alta dotazione idrica con risalita della falda e quelli torbosi;
- gli ambiti dei "***Colli Berici DOC***" in recepimento e aggiornamento di quelli indicati dal PAT nella Tav. 2 e di cui all'art. 16.5 - *Sovrapposizione delle zone di produzione D.O.C. Prosecco e Colli Berici* delle NT di PAT quali ambiti vocati alla produzione dei numerosi vini indicati dal relativo disciplinare di produzione approvato con DPR 20.09.1973 e ss.mm.ii.;
- gli ambiti del "***Vicenza DOC"*** quali ambiti vocati alla produzione dei vini indicati dal relativo disciplinare di produzione approvato con DM 18.09.2000 e ss.mm.ii.

In questi ambiti la nuova edificabilità, che sia residenziale o di strutture agricole produttive, è consentita nel rispetto delle norme per le Zone E preferenzialmente se collocata prossima o in adiacenza ai fabbricati esistenti, all'interno dell'ambito aziendale, salvaguardando pertanto il territorio agricolo altamente produttivo.

Art. 20 - Rete ecologica in ZTO E agricola

La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono spontaneamente in connessione fra loro e garantiscono la continuità degli habitat, compiendo la

loro attività funzionale che favorisce la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso.

Il PI aggiorna in scala di maggior dettaglio (vedi Elaborato agronomico *Rete ecologica comunale*) la rete ecologica di cui all'art.18.1 delle NT del PAT.

Tali aree congiuntamente concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete gli elementi naturaliformi esistenti alcuni dei quali sono stati inseriti anche come invarianti di natura paesaggistica e ambientale:

- le aree verdi naturali di maggiore estensione rilevate dall'uso del suolo e con notevole differenziazione degli habitat;
- corsi d'acqua naturali e artificiali;
- siepi e filari;
- neo-ecosistemi paranaturali.

Per svolgere la sua funzione strategica, quale ambito preferenziale per la perequazione ambientale in ambito rurale in funzione all'attuale condizione di naturalità del territorio comunale, la rete ecologica comunale di progetto è costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti del territorio agricolo che per continuità funzionale in alcune parti del comune interessano anche ambiti del paesaggio urbano:

- *Isole ad elevata naturalità (stepping stone)* di cui all'art. 20.1 che segue;
- *Aree di rinaturalizzazione* di cui all'art. 20.2 che segue;
- *Corridoio ecologico secondario* di cui all'art. 20.3 che segue.

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 fruitive (*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 rinaturazione delle aree degradate;
- la tutela e la crescita del patrimonio agro–forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua e delle aree prative di valenza ecologica e gli habitat Natura 2000;
- favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, turismo rurale, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi

d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);

- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.) anche ricorrendo all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nelle presenti norme;
- compatibilmente con quanto previsto dalla LR 11/2004, relativamente al territorio agricolo (art. 43), individua aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.

Per tutti gli elementi della rete ecologica valgono le seguenti prescrizioni.

- con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, sono ammessi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante e comunque compatibili con la Zona in cui ricade;
- qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso deve prevedere il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento;
- devono esser eprevisti interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
- sono incentivate le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica;
- è incentivata la compattazione ed unitarietà del sistema edificato ai fini della riduzione della dispersione insediativa e pertanto la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola deve avvenire preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti;
- nella progettazione del sistema del verde urbano e para urbano a ridosso dei sistemi insediativi esistenti e/o di progetto, sono privilegiate azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità…).
- sono da limitare le nuove edificazioni ad alto consumo di suolo (urbanizzazione diffusa) e fortemente impattanti: impianti industriali inquinanti e legati a un elevato carico trasportistico

Nelle aree della rete ecologica sono previste:

- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione e il potenziamento della vegetazione, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione di connessioni ecologiche mediante il potenziamento dell'attuale rete e fasce verdi;
- di evitare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi;

- di riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- di evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- l'integrazione delle aree boscate esistenti con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi e cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle masse arboree esistenti.

Negli ambiti della rete ecologica il PI:

- pone la massima tutela agli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari che vanno conservati;
- pone la massima tutela ai nuclei boscati che vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi;
- non consente interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici;
- tutela e valorizza le tipologie di uso suolo di cui alla cartografia regionale in riferimento alla conservazione degli habitat Natura 2000;
- non consente la rimozione, distruzione, e il danneggiamento o modificazione in modo totale delle siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
- è obbligatorio la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, anche in siti diversi, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

Art. 20.1 - Isola ad elevata naturalità (stepping stone)

Il PI individua, in coerenza con il PAT ed il PTCP, una vasta isola naturale o seminaturale, che possiede una collocazione geografica e caratteri morfo-strutturali atti a favorire trasferimenti di flora e fauna fra i nodi della rete ecologica provinciale, recependo l'art.38 del PCTP di Vicenza.

Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione. Per 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 o comunque garantita.

Art. 20.2 - Aree di rinaturalizzazione

Le aree di rinaturalizzazione coincidono con le aree della rete ecologica del PTCP nella porzione occidentale del territorio comunale e svolgono una funzione di potenziamento del ruolo ecologico favorendo lo sviluppo della naturalità e delle connessioni ecologiche.

L'individuazione puntuale degli ambiti di potenziale rinaturalizzazione dovrà avvenire mediante realizzazione di specifici progetti di rinaturalizzazione con impiego di specie arboree autoctone. Tali progetti dovranno contenere, oltre alla localizzazione delle aree, anche la classificazione delle stesse, le norme operative e un piano economico e di fattibilità per la realizzazione.

Art. 20.3 - Corridoio ecologico secondario

I corridoi ecologici secondari, di forma per lo più lineare, completano il sistema della rete ecologica individuata, rappresentando un elemento di collegamento non continuo e di limitata estensione. Assumono ruolo di connessione in ambiti a prevalente media naturalità. Sono essenzialmente in relazione ai corsi d'acqua e zone umide nel quale favorire oltre all'aumento della naturalità anche il corretto utilizzo delle risorse idriche.

Lungo i corridoi ecologici vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli:

a. la qualità delle acque deve essere opportunamente tutelata quale elemento fondamentale di funzionalità del corridoio ecologico;

b. gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;

c. i nuclei boscati e le siepi vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

TITOLO VI° SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

Art. 21 - Disciplina generale delle ZTO per servizi e attrezzature

Il P.I. recepisce dal Quadro Conoscitivo del PAT ed, in alcuni casi, aggiorna o modifica la suddivisione delle Zone Territoriali Omogenee F del previgente P.R.G. per l'intero territorio comunale redatta ai sensi del DM 1444/1968.

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di PI sono riservate per la realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse classificabili come standards urbanistici anche se realizzati da Enti e/o Associazioni.

Le zone per servizi ed attrezzature comprendono i seguenti servizi pubblici: istruzione, servizi di interesse comune (civile e religiosi), verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

La simbologia riportata nelle tavole di Piano ha carattere orientativo: l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

La simbologia delle singole attrezzature riportata nelle tavole di Piano ha il seguente significato:

- "F1" - Zone per l'istruzione
- "F2" - Zone per attrezzature di interesse comune
- "F3" - Zone attrezzate a parco, gioco, sport
- "F4" - Zone a parcheggi

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

I singoli interventi devono essere preceduti da studio planivolumetrico, esteso a tutta l'area indicata nel P.I.

Per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

a. manutenzione ordinaria e straordinaria;

b. restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;

c. adeguamento alle disposizioni dei regolamenti comunali in ordine alla altezza dei vani, salvo il rispetto del distacco minimo di ml. 10 tra pareti contrapposte e finestrate.

Art. 22 - F1 Zone per Istruzione

Le attrezzature per l'istruzione sono caratterizzate da strutture prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo e alle scuole medie superiori comprensive delle strutture

integrative di supporto, come quelle per attività sportive, culturali e associative (palestre, mense, ecc..).

Il PI, in recepimento e aggiornamento del previgente PRG, indica con apposita numerazione le diverse destinazioni d'uso dei servizi del presente articolo e specifica all'art. 26 che segue e al quale si rimanda le relative potenzialità edificatorie.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia.

Il distacco tra pareti contrapposte e finestrate , non collegate da portici pubblici o pompeiane coperte, non deve essere minore a m. 10. L'area scoperta deve risultare possibilmente accorpata ed essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino.

Le aree verdi devono essere preferibilmente ubicate a sud e sud–est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

Art. 23 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune

Le Zone di cui al presente articolo comprendono in linea generale le seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative, per il culto, per la protezione civile, ecc.

In particolare il PI, in recepimento e aggiornamento del previgente PRG, indica con apposita numerazione le diverse destinazioni d'uso dei servizi del presente articolo e specifica all'art. 26 che segue e al quale si rimanda le relative potenzialità edificatorie.

Nei casi per i quali l'espressione generalizzata di vincoli volumetrici, di superficie e di altezza poteva risultare incongruente con le necessità reali o con le deroghe concesse dalla più vasta legislazione regionale e statale, i parametri sono stati volutamente omessi demandando a più accurati studi sull'area e sui singoli edifici; tale prassi riguarderà, in particolare, gli edifici pubblici.

Art. 23.1 - Impianti fotovoltaici in ZTO E

L'eventuale autorizzazione (rilasciata dal Comune o dal competente organo regionale o provinciale) alla costruzione ed all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili in Z.T.O. "E", ai sensi dell'art. 12, comma 3, del D.Lgs. n. 387/2003 *"Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità"* e ss.mm.ii., comporta variante implicita al Piano urbanistico vigente.

La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'impianto fotovoltaico, pertanto, limitatamente al periodo di funzionamento dell'impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, dovrà essere considerata, ai sensi e per gli effetti del disposto del D.M. 2 aprile 1968, non come Z.T.O. "E", bensì come Z.T.O. "F" (attrezzature ed impianti di interesse generale).

Art. 24 - F3 Zone per spazi pubblici a parco, gioco, sport

Queste aree sono in generale destinate a:

1. parchi e giardini, attrezzature per il gioco dei bambini;
2. attrezzature per attività sportive.

Il PI, in recepimento e aggiornamento del previgente PRG, indica con apposita numerazione le diverse destinazioni d'uso dei servizi del presente articolo e specifica all'art. 26 che segue e al quale si rimanda le relative potenzialità edificatorie.

L'utilizzazione delle aree deve essere definita da uno studio urbanistico di sistemazione della intera area, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie occupata dagli impianti coperti, non superiore al 25% della area interessata;
- distanza dalle strade, dai confini e tra pareti contrapposte e finestrate non minore a m. 10, fatta eccezione per gli impianti tecnologici e di servizio che potranno essere posti a 2,50 ml. dal confine pubblico ;
- altezza degli edifici, non superiore a m. 5 salvo esigenze particolari (palestre, trampolini, gradinate, ecc.); tale eccezione non è consentita nelle zone soggette a tutela ambientale;
- la superficie a parcheggio non dovrà essere inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento;
- la rimanente superficie coperta dovrà essere sistemata a parco, a giardino e/o attrezzature ricreative.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

1. l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici (verde, campi da gioco, ecc.);
2. la realizzazione sia sottoposta a convenzione con il Comune che preveda la cessione a titolo gratuito delle opere ed impianti al termine del periodo convenzionato, a compensazione dell'utilizzo dell'area per il periodo di convenzione stessa che non potrà eccedere i 15 anni.

Art. 25 - F4 Zone per parcheggio

Tali aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e sono indicate nelle tavole grafiche con la numerazione di cui all'art. 26 che segue.

Le aree per parcheggi sono caratterizzate dall'uso di spazi scoperti pavimentati e/o di spazi scoperti verdi con funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale e per la formazione di dispositivi di compatibilità idraulica.

Sono ammessi sia interventi sulle spazi esistenti (anche al fine di ridurre la percentuale di superficie impermeabilizzata attraverso la sostituzione dell'asfalto con pavimentazioni permeabili o semipermeabili), sia la realizzazione di nuove aree per la sosta.

Art. 26 - Repertorio normativo delle attrezzature - servizi ed impianti di interesse comune

Tipologia di servizio	Potenzialità edificatoria
F1 AREE PER L'ISTRUZIONE 1 - asilo nido 2 - scuola materna 3 - scuola elementare 4 - scuola dell'obbligo	con indice fondiario generale 3 mc/mq
F2 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ISTITUZIONI RELIGIOSE 9 - chiese 10 - centri religiosi e dipendenze	con indice fondiario generale 3 mc/mq
ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE 15 - biblioteca 16 - centro culturale 17 - centro sociale	con indice fondiario generale 3 mc/mq
ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO 21 – cinema 22 - teatro 23 - sala manifestazioni 25 – piazza, area a feste, parcheggio	con indice fondiario generale 3 mc/mq
ISTITUZIONI ASSISTENZIALI 27 – Istituti assistenziali	con indice fondiario generale 2 mc/mq
ISTITUZIONI SANITARIE 30 – farmacia 31 - servizio sanitario di quartiere	con indice fondiario generale 2 mc/mq
SERVIZI AMMINISTRATIVI 37 – municipio 39 - uffici pubblici in genere 40 - banche, borse, sportelli bancari	con indice fondiario generale 3 mc/mq

Tipologia di servizio	Potenzialità edificatoria
SERVIZI TELECOMUNICAZIONI 52 - ufficio postale 53 - telefono pubblico	con indice fondiario generale 2 mc/mq
SERVIZI COMMERCIALI 61 - bar e ristorante 62 - consorzio agrario	con indice fondiario generale 3 mc/mq
SERVIZI TECNOLOGICI 63 - impianti idrici 64 - impianti gas 65 - impianti enel 67 - impianti depurazione 71 - ecocentro	con indice secondo le esigenze dell'Ente
ATTREZZATURE RICETTIVE 72 - albergo	con indice fondiario generale 3 mc/mq
ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO 74 - stazione autolinee extraurbane 75 - stazione rifornimento e servizio	secondo esigenze dell'Ente
F3 - AREE ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT 82 - area gioco bambini 83 - giardino pubblico di quartiere 84 - impianti sportivi di base (non agonistici) 85 - impianti sportivi di base agonistici 86 - parco urbano	con indice fondiario generale 0,5 mc/mq
F4 - AREE PER PARCHEGGI 95 – parcheggio 96 - autorimesse	

Nei casi in cui i parametri progettuali non sono espressamente indicati, potranno essere realizzati volumi secondo necessità, purché non in contrasto con le preesistenze limitrofe.

Art. 27 - Zone a Verde privato

Le aree destinate a verde privato sono inedificabili e non concorrono alla determinazione del rapporto di copertura o dell'edificabilità delle aree edificabili finitime: vanno mantenute a verde utilizzando essenze arboree tipiche locali.

Il Responsabile del Servizio può autorizzare la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai.

Art. 28 - FP n. Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto di PAT

Il PI recepisce dal PAT (Tavola 4 e art. 17.11 delle relative norme) i servizi, le attrezzature ed i luoghi di interesse rilevante di progetto quali attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (civili, dell'istruzione, culturali, di carattere generale, ecc), di notevole importanza.

Per i servizi, le attrezzature ed i luoghi di interesse rilevante di progetto di cui al presente articolo e precisati di seguito, in coerenza con le indicazioni del P.A.T., il P.I., mediante variante, potrà:

1. svilupparli e precisarli, mediante uno studio e progetto di maggior dettaglio, senza che questo comporti variante al PAT;
2. precisare la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
3. disciplinare gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
4. indicare, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, o con l'opposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, definendone gli ambiti e i contenuti;
5. disciplinare il sistema turistico – ricettivo al fine di aumentare e valorizzare l'offerta turistica anche recuperando le strutture preesistenti.

Il PI può prevedere il potenziamento del sistema attuale di servizi di interesse comunale esistente e programmato, e se ritenuto necessario, può indicare ulteriori Servizi di progetto rispetto a quelli indicati dal PAT e qui recepiti valutando se la relativa localizzazione e destinazione è compatibile con il contesto in cui ricade, nel rispetto della vigente legislazione in materia, dei vincoli e servitù e del fabbisogno di aree per servizi degli abitanti insediabili previsto ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i. nel rispetto dell'art. 26 delle Norme di PAT.

I *Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto* di PAT sono indicati nella Tavola grafiche da un numero e per ciascuno di essi il PAT ha definito specifici indirizzi che qui di seguito

vengono riportati e che il PI potrà sviluppare e precisare, mediante uno studio e progetto di maggio dettaglio, senza che questo comporti variante al PAT:

a. ***Area sita in Lovertino a supposto antico utilizzo cimiteriale privato cd "Vecchio cimitero privato di Lovertino":*** riconoscimento per tale area sita nel Monte Santo di Lovertino che pare assumere una conformazione fisica potenzialmente compatibile con un cimitero privato, attualmente dismesso ed abbandonato, a seguito di appositi studi\ricerche o della destinazione d'uso cimiteriale ad uso privato (e conseguente applicazione e delle relative fasce di rispetto o altra destinazione più appropriata, sempre compatibile con l'A.T.O. di appartenenza A.1, soprattutto ai fini dell'incentivazione delle fruizione turistica - ricettiva – culturale compatibile, e dei relativi fabbricati pertinenziali;

b. ***Nuova area a verde gioco e sport di Albettone***: possibilità di prevede una nuova zona a verde, gioco e sport, comunque a funzioni di interesse pubblico, per la quale il PI precisa puntualmente la localizzazione, indica le modalità di trasformazione urbanistica e disciplina le destinazioni d'uso;

c. ***Ecocentro***: possibile localizzazione di un nuovo ecocentro comunale;

d. ***Area sportiva e ricreativa di Monte Cogolo***: valorizzazione e ampliamento dell'area attualmente adibita all'attività di motocross a destinazioni sportive e ricreative e con possibilità di realizzare strutture ricettive e logistiche e connesse. Fintantoché il PI non disciplinerà puntualmente tale strategia, si riconfermano e sono fatte salve le previsioni del PI (recepite dal previgente PRG) per la Zona del motocross che è classifica come Z.T.O. D3/1;

e. ***Area sportiva e ricreativa in Colle San Giorgio****:* incentivazione di attività di diversificazione e di fruizione sostenibile del territorio con attività quali: gioco, sport e attività ricreative sportive al fine di favorire la conoscenza dello stesso Colle.

Fintantoché con Variante al PI si attuerà e si normerà specificatamente i servizi di progetto di PAT suddetti, sono consentiti gli interventi previsti per la Zona di appartenenza purché non siano in contrasto e non pregiudicano l'attuazione degli indirizzi di PAT sopra descritti.

Art. 29 - Dotazione minime di aree per servizi

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso, ad esclusione dei piani attuativi presentati alla data di adozione dei P.I., non possono

essere inferiori a:

a. relativamente alla **residenza**, mq 30 per abitante teorico, di cui:

- 20 mq primario, di cui minimo 12 mq a spazi di sosta e parcheggio e 8 mq a verde attrezzato;
- 10 mq secondario.

I P.U.A. con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, per ogni abitante teorico da insediare, la seguente distribuzione:

a) per le opere di urbanizzazione primaria:
   - almeno 12 mq a spazi di sosta e parcheggio;
   - almeno 8 mq a verde attrezzato;
   - 3 mq in riferimento all'art. 31, comma 2, lett. e), L.R. 11/2004 e s.m.i.;

b) per le opere di urbanizzazione secondaria:

- 10 mq, che possono essere ceduti nel caso in cui serva in loco la superficie per la realizzazione di opere secondarie oppure monetizzati in tutto o in parte a valore di mercato delle aree residenziali da urbanizzare, in aggiunta rispetto agli oneri secondari tabellari.

La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc 277 di volume edificabile, nel rispetto di quanto previsto dal P.A.T..;

b. relativamente all'**industria e artigianato:**

- nelle zone di **espansione con obbligo di P.U.A**.:
  - mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente primari (minimo 7 mq a spazi di sosta e parcheggio);
  - mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente secondari, che potranno essere ridotti dal Comune fino a mq 4 ogni 100 mq di superficie delle singole zone mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici (pari ai rimanenti mq 6 ogni 100 mq di superficie delle singole zone, monetizzabili a valore di mercato dell'area edificabile produttiva da urbanizzare ed in aggiunta agli oneri secondari tabellari);
- nelle zone di **completamento con intervento diretto**:
  - mq 5 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente primari;
  - mq 5 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente secondari, che potranno essere ridotti dal Comune fino a mq 2 ogni 100 mq di superficie delle singole zone mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici (pari ai rimanenti mq 3 ogni 100 mq di superficie delle singole zone, monetizzabili a valore di mercato dell'area edificabile produttiva ed in aggiunta agli oneri secondari tabellari); nel caso aree o lotti interclusi in cui non vi sia un collegamento tra la Zona industriale – artigianale e la pubblica via e gli spazi non risultano agevolmente accessibili dal pubblico, i suddetti mq 5 secondari potranno essere totalmente monetizzati con i criteri di cui sopra.

  Nel caso in cui siano reperiti:

  - 5 mq ogni 100 mq primari + 5 mq ogni 100 mq secondari, minimo 7 mq ogni 100 mq dovranno essere a spazi di sosta e parcheggio;
  - 5 mq ogni 100 mq primari + 2 mq ogni 100 mq secondari ed i restanti 3 mq ogni 100 mq monetizzati, minimo 5 mq ogni 100 mq dovranno essere a spazi di sosta e parcheggio;

c. relativamente al **commercio e direzionale**, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, considerati esclusivamente primari, almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio da computare come parcheggio effettivo con esclusione delle aree di manovra, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 50/2012;

d. relativamente al **turismo**, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq nel caso di insediamento all'aperto, considerati esclusivamente primari, almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio da computare come parcheggio effettivo con esclusione delle aree di manovra, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 15/2004 e s.m.i.

La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico **mc 277** di volume edificabile come previsto dal PAT.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei P.U.A. è assicurato mediante la cessione di aree o vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004 e s.m.i..

I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno:

- la dotazione minima di aree per le opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma precedente;
- la dotazione di aree a standard secondario relativo alla residenza di cui alla lettera a. precedente potrà essere monetizzata completamente.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 3 precedente.

Qualora all'interno di P.U.A. attuati nelle Z.T.O. "A" o per i Fabbricati tutelati dal PI ove previsti tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione in aggiunta rispetto agli oneri tabellari. È a cura del Comune l'individuazione e/o la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dal PI.

Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

La dotazione dello standard secondario previsto non è in nessun caso scomputabile dal contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria tabellari stabiliti.

Art. 30 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano degli Interventi.

L'art. 4 della Legge 29.09.1964, n. 847 e l'art. 44 della Legge 865 del 22.10.1971, distingue le opere di urbanizzazione in primarie e secondarie e la medesima distinzione è riportata all'art.16, comma 7 e segg. del D.P.R. 380 del 06.06.2001, così descritte nel successivi commi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere "essenziali e necessarie" per assicurare un'adeguata urbanizzazione degli insediamenti, la funzionalità e la qualità igienico – sanitaria,

previste dal T.U. dell'Edilizia, e consistono, come elencate da provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R.11/2004, in:

- strade residenziali;
- spazi di sosta e di parcheggio, con esclusione di spazi di manovra (non conteggiabili);
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- opere ed oneri per allacciamento ai pubblici servizi anche fuori ambito con lo scopo di rendere funzionale la nuova area;
- allacciamenti di ogni genere;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:

- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (es.: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.) e geologico (per es.: rilevati e valli artificiali; paramassi; opere di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale) dei terreni;
- opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni, mitigazione idraulica.

Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:

- raccordi e svincoli stradali;
- barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti);
- formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- piazzole di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani e marciapiedi;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono riconducibili a:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal PI, ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, in ragione dei seguenti criteri:

- in funzione della realtà territoriale comunale;
- dimensione degli insediamenti urbani;
- esigenze della collettività.

L'Amministrazione Comunale determina in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle medesime con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

Art. 31 - Servizi tecnologici

I servizi tecnologici: cabine elettriche e telefoniche a diretto servizio degli insediamenti, gli impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, possono essere realizzati in tutte le zone ed aree in relazione alla rete stradale e con esclusione delle aree vincolate a parcheggio, a verde pubblico e per l'istruzione nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale, del paesaggio, degli edifici e manufatti di interesse storico – architettonico e ambientale.

Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le seguenti disposizioni:

- distacco minimo dalla strada, m. 5, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti;
- impianti tecnologici di modeste dimensioni , di uso ed utilità pubblica che per la loro natura necessitano di agevole fruibilità da parte delle aziende erogatrici dei servizi , possono essere realizzati a confine con marciapiedi , parcheggi, aree pubbliche;
- distacco minimo dai confini m. 2,5.

TITOLO VII° SISTEMA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE, DI TUTELA E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

Art. 32 - Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale

Il PI indica nelle Tavole grafiche:

a. gli ***edifici e complessi di valore monumentale testimoniale*** quali Beni culturali e del paesaggio, ovvero immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli artt. 10 e 136 dello stesso D.Lgs.

Tali beni sono stati recepiti dal P.A.T. ed aggiornati rispetto a quanto indicato dal S.B.A.P. – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza.

In particolare nelle tavole grafiche sono stati indicati con apposita grafia e numerazione i seguenti vincoli monumentali:

n.	Denominazione	Ubicazione	Provvedimento Ministeriale
1	**Villa Negri De Salvi con annesso parco**	Via De Salvi	31/10/1941 15/07/1949
2	**Casa Pigafetta**	Via Cà Marchesa	30/10/1933
3	**Chiesa di SS Vito e Modesto**	Via San Vito	02/04/1951
4	**Torre, probabilmente padiglione di caccia del sec. XVI**	Piazza Umberto I	30/10/1933 21/07/2011
5	**Villa Ricci – Cà Brusà**	Via Cà Biagini	10/10/1929 29/08/2011
6	**Villa Prina – Ca' Giustina**	Via Roma	23/01/1914

I beni in oggetto, al fine della loro tutela, salvaguardia e valorizzazione:

- sono assoggettati per il loro interesse culturale e paesaggistico alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004;
- non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da determinare pregiudizio alla loro conservazione;

Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere dell'Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

In ogni caso sono vietate nuove costruzioni e/o ampliamenti dei beni vincolati esistenti.

Le aree di tutela degli immobili vincolati sono destinate a parco, giardino e all'attività agricola.

Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate dagli Enti preposti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico o monumentale.

Nel caso di modifiche degli ambiti e dei beni vincolati da parte dell'Ente competente esse preverranno rispetto a quanto previsto dal PI.

Tutti gli interventi, con esclusione di quelli di ordinaria manutenzione, su immobili adiacenti o nelle immediate vicinanze di immobili interessati da vincolo monumentale dovranno essere sottoposti a parere preventivo dell'Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

Art. 33 - Ville IRVV - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, Edifici con valore storico – ambientale di PAT e Pertinenze scoperte da tutelare – parchi e giardini storici (Tav. 5.1b PTCP)

Il PI, in recepimento al PAT, indica nelle tavole grafiche i seguenti beni di interesse storico – ambientale:

a. le ***Ville IRVV*** – ovvero le Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete quali:

1. **Villa Campiglia, Gonzaga, Mazzucchelli, Salvi, Negri de Salvi Reina, Michelazzo**
2. **Villa Erizzo, Barziga, Ricci-Manfredini, Corradin, Donello, Rocolato-Scolari, Schiavinato, detta "Ca' Brusà"**
3. **Villa Negri de Salvi, Rampazzo;**
4. **Villa Pigafetta, Valmaran, Maisero, Ceretta;**
5. **Villa Prosdocimi, Iskcon, detta "Giustina".**

Nel caso in cui, mediate Variante al PI, si voglia cambiare o modificare quanto previsto dallo stesso PI, i beni saranno classificati, in base alle rispettive caratteristiche tipologiche, nelle categorie di valore A1, A2, A3, A4 di cui all'par. 13.2.1 delle NT del PATI. In tali casi si rimanda a quanto previsto dall'art. 13.2 delle NT del PAT.

b. gli ***Edifici con valore storico – ambientale di PAT***, ovvero beni che rivestono particolare interesse storico ambientale recepiti dal PAT indicando solo quelli che non sono ancora assoggettati a specifica disciplina dal PI.

Per tali edifici, fintantoché con Variante al PI non si detta specifica disciplina, sono ammessi esclusivamente gli interventi di: 1. restauro filologico, 2. risanamento conservativo e 3. restauro propositivo di cui all'art. 36 delle presenti norme.

E' sempre consentito, mediante variante di PI, indicare eventuali altri edifici o elementi di interesse storico - ambientale da tutelare con specifica disciplina.

c. la ***Pertinenza scoperta da tutelare – Parco, giardino storico***, in recepimento al PAT e al PTCP, Tav. 5.1.B, Allegato D, art. 58 delle Norme, quale:

1. Parco di Villa Negri de Salvi.

La pertinenza in oggetto è area di pertinenza della Villa Negri de Salvi, indicata sia come Vincolo monumentale che come Villa IRVV, quali ambito omogeneo di tutela del bene per il quale si prescrive la conservazione dei caratteri tipologici caratteristici e delle essenze vegetali presenti demandano a quanto specificatamente disciplinato dal PI per la Villa in suddetta.

Per gli edifici di cui al presente articolo sono vietati i porticati e le logge come specificatamente previsto all'art. 47 - *Portici pubblici o ad uso pubblico* del REC al quale si rimanda.

Non è altresì consentita l'installazione nelle coperture di pannelli fotovoltaici e solari termici anche se totalmente integrati nelle stesse.

Art. 34 - Edifici e Nuclei con valore storico – ambientale di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 di PRG

Il PI recepisce dal previgente PRG gli edifici ed i nuclei con valore storico – ambientale di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 indicandoli con apposita numerazione nella Tavole grafiche corrispondente alle schede specifiche di cui all'Elaborato 3.1 relativo agli *Edifici* e 3.2 relativo ai *Nuclei*, e aggiornate in alcuni casi rispetto alle richieste ritenute accoglibili di cui all'Elaborato *Richiesta al PI*.

Si tratta di aree, localizzate all'interno della Zona agricola su cui insistono edifici e nuclei, identificati nelle Tavole grafiche di PI soggetti a tutela in quanto classificati come beni culturali e ambientali di cui all'art. 10 della L.R. 24/85.

Per ciascuno degli edifici o nuclei sono state recepite dal previgente PRG ed allegate agli Elabb. 3.1 e 3.2:

1. le specifiche schede di rilevamento e di progetto;
2. le prescrizioni particolari;
3. un prontuario per gli interventi edilizi

che fanno parte integrante delle presenti norme.

In tali aree gli interventi ammessi sono quelli previsti nella **scheda D-progetto** delle Schede per i 28 edifici e i 27 nuclei classificati .

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nelle Schede d progetto dei 28 edifici e dei 27 Nuclei classificati.

Per gli edifici e nuclei di cui al presente articolo le previsioni delle Schede d progetto prevalgono su quelle di Zona in cui ricadono.

Le categorie di intervento sono definite nel *Prontuario per gli interventi edilizi* per gli edifici e nuclei classificati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85 per le quali sono fatte salve le modifiche d'ufficio di cui alla DGRV di approvazione n. 1355 del 09.05.2003.

Nell'**Elaborato 3.1** relativo agli ***Edifici*** di cui al presente articolo vengono allegate:

A. **D.G.R.V. n. 1355 del 09.05.2003 di approvazione della Variante di PRG 6bis** relativa a tali beni, al fine di evincere le modifiche d'ufficio introdotte e fatte salve;

B. **Prescrizioni Particolari d'intervento - Edifici** per le quali sono fatte salve le modifiche d'ufficio di cui alla D.G.R.V. sopra citata;

C. **Prontuario per gli interventi edilizi - integrativo delle N.T.O. negli edifici e nuclei di cui all'articolo 10 L.R. 24/85** per le quali sono fatte salve le modifiche d'ufficio di cui alla D.G.R.V. sopra citata;

D. **n. 28 schede di analisi e interventi codificati di progetto (Edifici)** per le quali sono fatte salve le modifiche evidenziate nella D.G.R.V. suddetta.

Si specifica che:

- la **scheda dell'Edificio n. 5** riporta delle modifiche in rosso redatte a seguito dell'accoglimento della Richiesta n.12 di cui all'Elab. *Resoconto richieste al PI* e Atto d'obbligo n. 6 di cui all'Elab. 4 di PI.

Nell'**Elaborato 3.2** relativo ai ***Nuclei*** di cui al presente articolo vengono pertanto allegate:

A. **D.G.R.V. n. 1355 del 09.05.2003 di approvazione della Variante di PRG 6bis** relativa a tali beni, al fine di evincere le modifiche d'ufficio introdotte e fatte salve;

B. **Prescrizioni Particolari d'intervento - Nuclei** per le quali sono fatte salve le modifiche d'ufficio di cui alla D.G.R.V. sopra citata;

C. **Prontuario per gli interventi edilizi - integrativo delle N.T.O. negli edifici e nuclei di cui all'articolo 10 L.R. 24/85** per le quali sono fatte salve le modifiche d'ufficio di cui alla D.G.R.V. sopra citata;

D. **n. 27 schede di analisi e interventi codificati di progetto (Nuclei)** per le quali sono fatte salve le modifiche d'ufficio di cui alla D.G.R.V. sopra citata;

Si specifica che:

- viene allegata la **scheda del Nucleo n. 9** introdotta con la Variante n. 20 di PRG approvata con D.G.R.V. n. 2676 del 20.09.2005, scheda che annulla e sostituisce quella originaria di cui alla D.G.R.V. n. 1355/2003. Alla scheda viene allegata anche la D.G.R.V. n. 2676 del 20.09.2005 di approvazione;
- la **scheda del Nucleo n. 10** riporta delle modifiche in rosso redatte a seguito dell'accoglimento della Richiesta n. 11 di cui all'Elab. *Resoconto richieste al PI* e atto d'obbligo n. 5 di cui all'Elab. 4 di PI, la quale sarà successivamente adeguata in sede di approvazione del PI rispetto allo stato di fatto odierno, catastale e di PI;
- la **scheda del Nucleo n. 16** riporta delle modifiche in rosso redatte a seguito dell'accoglimento della Richiesta n.7 di cui all'Elab. *Resoconto richieste al* PI e dell'osservazione n. 5 delle controdeduzioni alle osservazioni della Var. 1 PI;
- la **scheda del Nucleo n. 25** riporta delle modifiche in rosso redatte a seguito dell'accoglimento della Richiesta n. 16 di cui all'Elab. *Resoconto richieste al PI* e atto d'obbligo n. 9 di cui all'Elab. 4 di PI;

- viene allegata la **scheda del Nucleo n. 26** introdotta con la Variante n. 17 di PRG approvata con D.C.C. n. 22 del 28.04.2004, scheda che annulla e sostituisce quella originaria di cui alla D.G.R.V. n. 1355/2003. Alla scheda viene allegata anche la D.C.C. n. 22 del 28.04.2004 di approvazione;:
- la **scheda del Nucleo n. 15** riporta delle modifiche in rosso redatte a seguito dell'accoglimento della Richiesta n. 3 di cui all'Elab. *Resoconto richieste alla Var. 1 di PI.;*
- la **scheda del Nucleo n. 2** riporta delle modifiche in rosso redatte a seguito dell'accoglimento della Richiesta n. 8 di cui all'Elab. *Resoconto richieste alla Var. 1 di PI.*
- la **scheda dell'Edificio n. 22** riporta delle modifiche in rosso redatte a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 8 delle controdeduzioni e sottoscrizione dell'atto d'obbligo n. 15. di cui all'Elab. 4.

Si specifica che non sono stati recepiti dal PI le Tavole e il NTA della Variante 6 bis suddetta in quanto recepiti ed aggiornati nelle Tavole e nelle presenti norme di PI.

Art. 35 - Edifici con intervento codificato di PRG

Il PI, in recepimento al previgente PRG, indica, mantenendo la stessa numerazione, i seguenti edifici di interesse storico – ambientale:

- **n. 3 ex fornace di Lovolo** con **grado di intervento n. 3** indicata anche quale *manufatto di archeologia industriale n. 1* di cui all'art.39 delle presenti norme;
- **n. 13 Chiesa di SS. Vito e modesto a Lovertino** con **grado di intervento n. 1,** indicata anche quale *Edificio e complesso di valore monumentale testimoniale n. 3* di cui all'art. 32 delle presenti norme;
- **n. 22 ex fornace in capoluogo** con **grado di intervento n. 5**, indicata anche quale *manufatto di archeologia industriale n. 3* di cui all'art. 39 delle presenti norme e oggetto della *riqualificazione e riconversione fabbricati ex fornace da calce di via Forni* di cui all'art. 46 delle presenti norme;
- **n. 25 Edificio tra il municipio e la piazza Umberto I** con **grado di intervento n. 3.**

Per tali edifici il P.I. nelle Tavole grafiche indica il grado di intervento ammissibile secondo il repertorio dell'art. 36 che segue.

Ogni intervento su questi manufatti deve essere sottoposto al parere preventivo della competente Sovrintendenza.

Art. 36 - Interventi sull'esistente edificato

Il PI, in recepimento al previgente PRG, sul patrimonio esistente, indica nelle Tavole grafiche, il grado di intervento da rispettare di cui alla normativa che segue.

Art. 36.1 - Grado 1 - Restauro Filologico

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Art. 36.2 - Grado 2 - Risanamento Conservativo

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

Art. 36.3 - Grado 3 - Restauro Propositivo

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.

Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

Art. 36.4 - Grado 4 - Ristrutturazione Parziale Tipo "A"

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile.

E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazione di abbaini di tipo tradizionale, nel rispetto di quanto specificatamente previsto dal REC (art. 38.8).

Art. 36.5 - Grado 5 - Ristrutturazione Parziale Tipo "B"

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltrechè alle diverse necessità di uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

Art. 36.6 - Grado 6 - Ristrutturazione Edilizia Globale

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

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

Art. 36.7 - Grado 7 - Demolizione e Ricostruzione

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

Art. 36.8 - Grado 8 - Demolizione

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI.

Art. 36.9 - Grado 9 - Ristrutturazione Urbanistica

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

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

Sugli edifici con grado di protezione 1 - 2 - 3 i cambi di destinazione superiori al 50% dell'immobile saranno consentiti solo previa approvazione di P.di R..

Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.

Gli edifici classificati con grado di protezione (da 1 a 5), non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da comprometterne i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi gi approvati.

Tali atti dovranno essere revocati. I gradi di protezione potranno essere variati a seguito di adozione di strumento attuativo comprensivo di specifica analisi sui manufatti.

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

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

Art. 37 - Contesto figurativo della Villa Veneta "Ca' Brusà" nella frazione di Lovolo Vicentino

Il PI, in recepimento al PAT (Tavv. 2 e 4 e art. 13.13) che a sua volta ha recito dal P.T.C.P. di Vicenza, indica nelle Tavole il contesto figurativo della *Villa Veneta "Ca' Brusà" nella frazione di Lovolo Vicentino* di cui all'art. 46 delle Norme dello steso PTCP.

In recepimento alle direttive di cui all'art. 46 delle Norme del PTCP di Vicenza, all'interno del contesto figurativo di cui al presente articolo di particolare interesse provinciale, il P.I. prescrive:

a. deve essere garantita 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;

b. devono essere mantenuti e valorizzati gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;

c. eventuali aree edificabili possono essere attuate solo ove già previste dal previgente PRG prima della data di adozione del PTCP e riconfermate dal PI, e devono essere riconsiderate prevedendo caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale veneta (tipologia, materiali, tecniche costruttive), con altezze massime fuori terra di 6 metri. Ove possibile, saranno previsti crediti edilizi per trasferire le volumetrie all'interno di ambiti non tutelati;

d. eventuali interventi edilizi di ampliamento o nuova edificazione sono consentiti al fine di soddisfare dimostrate esigenze di conduzione del fondo di aziende agricole operanti in loco e per necessità determinate da esigenze di carattere tecnologico o di adeguamento igienico. Tali interventi dovranno essere mitigati mediante piantumazione di fasce tampone arboreo – arbustive, con specie autoctone, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo e previo accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti; la stessa disposizione vale anche per l'apertura di nuove cave e miniere a cielo aperto e l'ampliamento di quelle esistenti, e altri usi del territorio che vadano a modificare in modo permanente la morfologia del suolo. Per eventuali nuovi silos a servizio delle aziende agricole prossime al bene tutelato, il PI dovrà prescrivere la tipologia edilizia e gli indici stereometrici più consoni e meno impattanti;

e. è vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta della Villa, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati;

f. per gli edifici esistenti compresi nel conteso figurativo si devono escludere gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. Sono possibili accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della

tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi;

g. si dovrà provvedere ad eliminare cartellonistiche pubblicitarie o a sostituire eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano la veduta della Villa Veneta) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;

h. va salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;

i. la conservazione del contesto deve essere garantita attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e privato;

j. si potrà prevedere l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti;

k. dovranno essere evitati interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici…) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l'integrità e le relazioni con il contesto;

l. il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo;

m. si potrà individuare, previa variante al PI, le attività incompatibili con l'esigenza di tutela e decoro del contesto figurativo;

n. dovranno essere evitati interventi che comportino inquinamento, in particolare sonoro o luminoso;

o. sono fatte salve eventuali previsioni viabilistiche di 1°, 2° e 3° livello individuate nelle tavole del PTCP che ricadono all'interno del contesto figurativo a condizione che siano individuate opportune misure di mitigazione in fase di progettazione. Tali misure sono approvate dalla Giunta Provinciale;

p. sono fatte salve le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi adottati alla data dell'adozione del PAT.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art.47 che segue relativo all'*Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di Lovolo*

Art. 38 - Aree di rispetto di manufatti di particolare pregio storico - ambientale

Il PI, in recepimento al PAT Tavv. 2 e 4 e art. 12.6 delle NT), in recepimento ed aggiornamento degli ambiti indicati dal previgente PRG vigente come *Zone di rispetto* contraddistinte con la lettera A, ad esclusione di quello relativo alla Villa Cà Brusà di Lovolo in quanto incluso

nell'ambito di Contesto figurativo di cui all'art. 37 delle presenti norme, indica le aree di rispetto poste a protezione di manufatti di particolare pregio ambientale, artistico e storico, quali:

1. *S. Giustina*, relativa al Vincolo monumentale n. 6 e Villa I.R.V.V. n. 5 di cui ai rispettivi artt. 32 e 33 delle presenti norme;
2. *Cà Helmann*, relativa al complesso di interesse storico – ambientale, indicato dal PAT ai sensi dell'art. 13.2 delle norme e recepito dal PI quale *Edificio di valore storico – ambientale di PAT* di cui all'art. 33 delle presenti norme, denominato Cà Helmann*;*
3. Casa Pigaffetta, relativa al Vincolo monumentale n. 2 e Villa I.R.V.V. n. 4 di cui ai rispettivi artt. 32 e 33 delle presenti norme

Nelle aree di cui al presente articolo poste a protezione di manufatti di particolare pregio ambientale, artistico e storico sono da mantenersi allo stato attuale.

E fatto divieto di modificare gli elementi caratteristici dell'ambiente.

In tali aree non è ammessa l'edificazione e le modificazioni sull'esistente dovranno seguire le eventuali indicazioni puntuali di P.I. secondo i gradi di protezione di cui all'art. 36 - *Interventi sull'esistente edificato* delle presenti norme.

In ogni caso ogni intervento sarà ammesso solo dopo parere favorevole della competente Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Culturali.

Art. 39 - Manufatti di archeologia industriale

Il PI in recepimento al PAT che a sua volta ha recepito dal P.T.C.P. di Vicenza, indica nelle Tavole grafiche i manufatti di archeologia industriale di cui al relativo art. 43 e Allegato D *Atlante del patrimonio culturale, architettonico, archeologico, paesaggistico della Provincia di Vicenza* quali:

1. **Fornace di Lovolo** indicato anche quale *Edificio con intervento codificato di PRG n. 3* di cui all'art. 35 delle presenti norme;
2. **Canale Bisatto.**

Viene inoltre indicato, sempre in recepimento al PAT, ad integrazione di quanto sopra, con il **n. 3 la Fornace di calce di via Forni** quale manufatto di archeologia industriale, indicato anche quale *Edificio con intervento codificato di PRG n. 22* di cui all'art. 35 delle presenti norme.

Per tali manufatti devono essere previste misure volte alla conservazione e valorizzazione, al recupero e all'eventuale riuso, purché compatibile, degli immobili appartenenti a tale categoria, in concerto con gli enti competenti; è fatto comunque salvo quanto specificatamente previsto per essi dal PI.

Art. 40 - Antico attracco fluviale sul Bisatto

Il PI, in recepimento al PAT (art. 13.5 delle relative norme), indica l'antico attracco fluviale sul Bisatto quale il vecchio Porto di Albettone che, con l'antica torre Colombara presente che negli anni della Repubblica di Venezia serviva per il controllo del traffico commerciale e per difendere

le merci dalle incursioni nemiche, visto che Albettone costituiva il confine tra la provincia di Padova e la provincia di Vicenza, veniva utilizzato per la navigabilità sul Bisatto.

Devono essere previste misure volte alla conservazione e valorizzazione, al recupero e all'eventuale riuso, purché compatibile, degli immobili in oggetto, in particolare del porto e della connessa torre Colombara per la quale deve essere rispettato il grado di intervento assegnato n. 1 (in recepimento al previgente PRG) di cui all'art. 36 - *Interventi sull'esistente edificato* delle presenti norme.

Il PI, mediante variante, recepirà il progetto di recupero della navigabilità del Bisatto ed ripristino dell'antico porto e della torre Colombara.

Art. 41 - Siti a rischio di interesse archeologico

Il PI, in recepimento al PAT (art. 13.6 delle relative norme) indica i *siti a rischio di interesse archeologico* in recepimento al P.A.MO.B., Tavv. 3 e art. 36 delle relative norme, nei quali è da sottoporre a verifica la possibilità di rinvenimenti archeologici.

Il PI, mediante variante, per i siti a rischio archeologico adotta misure volte alla loro conservazione, valorizzazione e conoscenza e precisa la specifica disciplina di tutela supportata da adeguate ricerche e analisi e favorisce la salvaguardia delle aree circostanti per recuperare tutti quegli elementi, eventualmente presenti, propri della tradizione rurale e del contesto naturalistico e ambientale.

E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D.Lgvo. 163/2006, in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico, preliminare alla realizzazione di lavori pubblici, nonché l'obbligo di denuncia alla *Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto* in caso di rinvenimenti archeologici fortuiti, ai sensi dell'art. 90 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.L. 22 gennaio 2004/n. 42).

E' vietato alterare e manomettere con scavi ed altro i siti e le aree archeologiche nonché asportare i reperti di interesse storico-archeologico e documentale presenti.

E' vietata l'installazione di manufatti e infrastrutture aeree nei siti archeologici di cui al presente articolo e nelle immediate adiacenze.

Art. 42 - Coni visuali/fascia di tutela

In recepimento al P.A.T. che individua nella Tavola 4 i coni visuali ed alla prescrizione della relativa norma di cui all'art. 12.7 – *Coni visuali* che recita *Per una opportuna fascia, da definirsi in sede di PI, in tali ambiti devono essere promosse azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti*, il PI:

- nelle tavole grafiche individua ed aggiorna i coni visuali e le relative fasce di tutela al fine della salvaguardia degli elementi lineari e puntuali caratterizzanti il paesaggio agricolo, nonché le qualità percettive e di spazialità in essere di particolare interesse;
- detta al presente articolo specifica disciplina di tutela della percezione degli elementi a cui il cono si riferisce e pertanto della relativa fascia di tutela individuata.

Il P.I., mediante Variante, può meglio specificare e dettagliare lo studio redatto dal presente PI di recepimento e aggiornamento dei coni visuali e di individuazione delle relative fasce di tutela e può:

a) verificare l'opportunità di individuare eventuali altri coni visuali a tutela del paesaggio;
b) all'interno dei coni visuali, indicare gli elementi detrattori della qualità ambientale e stabilisce le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi e per favorire la percezione visiva degli stessi anche attraverso l'utilizzo del credito edilizio;
c) prevedere norme di tutela della percezione degli elementi a cui il cono si riferisce, promuovendo contestualmente operazioni atte a valorizzarne la fruizione visiva.

Il presente P.I. nelle Tavole grafiche recepisce ed integra i coni visuali individuati dal P.A.T. nella Tav. 4, assegnando ad ognuno di essi specifica numerazione ed individuando puntualmente la relativa fascia di tutela, per la quale è fatta salva la disciplina generale di seguito riportata, redatta in recepimento dell'art. 12.7 delle norme di P.A.T..

Vengono qui di seguito descritti e disciplinati, rispettivamente alla numerazione assegnata, i coni e le relative fasce di tutela individuati nelle Tavole grafiche del P.I.:

1. il cono visuale **n. 1** viene recepito dal PAT e leggermente ruotato in senso antiorario al fine di meglio posizionarlo essendo riferito alla valle di Palù Massara, partendo da via Palù Massara arrivando fino al limite del bosco, alla quinta edilizia data da dei fabbricati ad uso allevamento ed alla viabilità di via Strada Monte e al limite dell'area di cava esistente.

Tale area risulta di notevole interesse ambientale – paesaggistico per la presenza di campi aperti, privi di edificazione, con filari arborei – arbustivi che delimitano con quinte arboree il corridoio visuale; risulta caratterizzato per la profondità visiva e la perimetrazione del contesto agricolo produttivo con sistemi naturali di forte presenza paesaggistica.

Per la fascia di tutela del presente cono visuale n. 1 è fatta salva la disciplina generale sotto riportata.

2. con il **n. 2a** viene recepito il cono visuale dal PAT e con il n. 2b viene individuato uno nuovo al fine di tutelare l'ambito di riferimento di rilevante interesse ambientale e paesaggistico costituito da una vallata ancora naturale di prati, boschi e campi agricoli aperti, liberi da edificazioni, nel quale di rilevante interesse è la conservazione dell'attuale assetto geomorfologico con un alternanza di conche e dossi che, unitamente allo skyline, designano un luogo con elevata profondità visiva e simbolica, la cui visuale parte dai punti sommitali dei coni visuali individuati fino al limite dell'autostrada A31 e delimitata dalle strade di Via Croce e Strada Monte.

Per la fascia di tutela dei presenti coni visuali n. 2a e 2b è fatta salva la disciplina generale sotto riportata; per l'Edificio n.13 di cui all'art. 10, L.R. 24/85 sito all'interno della fascia di tutela in oggetto è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal presente P.I. (art. 34 delle NTO e Scheda n. 13 Elab. 3.1);

3. il cono visuale **n. 3** viene recepito dal PAT e leggermente ruotato in senso antiorario al fine di meglio posizionarlo essendo riferito all'ambito di rilevante interesse paesaggistico – agricolo caratterizzato da campi agricoli aperti, privi di edificazione, con dominanza del corso d'acqua la cui valenza paesaggistica è proprio determinata dalla presenza di vegetazione ripariale con canneti e cariceti e filari che segnano e caratterizzano il paesaggio fluviale. Appare prioritaria la salvaguarda della percezione delle anse fluviali e del corollario vegetazionale circostante partendo da via Cà Bregana arrivando fino alle quinte edilizie,

data dal limite dell'edificazione diffusa e dei Nuclei rurali di cui all'art. 10, LR 24/85 per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal PI per essi, e alle quinte arboree – arbustive date dalle siepi di filari presenti e dal canale Bisatto.

Si specifica che il presente cono visuale n. 3 è stato appunto leggermente ruotato in senso antiorario al fine di tutelare i campi aperti ad ovest tralasciando la parte ad est in quanto essa è già tutelata con una disciplina ancor più restrittiva in quanto fa parte dell'*Area di rispetto di manufatti di particolare pregio storico – ambientale n. 1 Area di rispetto S. Giustina* di cui all'art. 38 delle presenti norme.

Per la fascia di tutela del presente cono visuale n. 3 è fatta salva la disciplina generale sotto riportata e di quanto specificatamente disciplinato dal PI per i Nuclei rurali di cui all'art. 10, LR 24/85 di cui all'art. 34 delle presenti norme e delle relative schede di cui all'Elab. 3.1.

4. il cono visuale **n. 4** viene recepito dal PAT ma non viene indicata la relativa fascia di rispetto in quanto è riferito ad un'area già tutelata con una disciplina ancor più restrittiva perché fa parte dell'*Area di rispetto di manufatti di particolare pregio storico – ambientale n. 1 Area di rispetto S. Giustina* di cui all'art. 38 delle presenti norme e da cui si rimanda.
5. il cono visuale **n. 5** viene recepito dal PAT ed è riferito all'ambito di rilevante interesse paesaggistico – agricolo caratterizzato da campi agricoli aperti, privi di edificazione, che si affacciano al corso d'acqua e consentono la percezione del canale e delle dotazioni arboree dello stesso, che parte da via Moceniga e limitato dal canale Bisatto, dall'autostrada dalle quinte arboree – arbustive date dalle siepi di filari presenti;
6. il cono visuale **n. 6** viene recepito dal PAT ed è riferito all'area agricola caratterizzata da campi a coltivazione prevalentemente a vite, privi di edificazione, delimitate da quinte arboree – arbustive date dal bosco e dalla siepe arbustiva. Si tratta di un ambito dove l'alternanza della viabilità poderale e delle colture di pregio, unitamente alle morfologie dolci determinano un paesaggio locale di valenza anche naturalistica per la ricchezza di ecotoni. È parte di *isola ad elevata naturalità (steppino stone)* di cui all'art. 20.1 delle presenti norme e *corridoio ecologico secondario* di cui all'art. 20.3 delle presenti norme, quale punto di partenza da via Melia, a nord, verso l'area collinare dell'*Icona di paesaggio n. 26 Colle di Lovertino* (per la quale è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal PI all'art. 49.2 delle presenti norme) fino alle prime quinte arboree – arbustive date dal bosco e dalla siepe arbustiva.

   Per la fascia di tutela del presente cono visuale n. 6 non interessata dall'icona di paesaggio n. 26 è fatta salva la disciplina generale sotto riportata; per la rimanente parte è fatto salvo quanto specificatamente indicato e previsto dal PI.

Art. 42.1 - Disciplina generale per i coni visuali e relative fasce di tutela

All'interno dei coni visuali ed in particolare delle relative fasce di tutela specificatamente individuati nelle Tavole grafiche:

1. la tutela del cono visuale è in genere estesa fino alla prima quinta architettonico – edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso e comunque fino al bene e/o all'area di rilevante interesse ambientale - paesaggistico a cui si riferisce ed in considerazione di quanto già presente, individuata come fascia di tutela puntualmente nelle tavole grafiche di PI;

2. sono vietati, in considerazione della morfologia dei luoghi e della ricchezza del paesaggio determinata dalla diversità delle patch, interventi di modificazione del territori tali da alterare o impedire la percezione degli elementi a cui il cono si riferisce (beni e/o aree di rilevante interesse ambientale - paesaggistico), tra cui l'apertura di nuove cave e miniere a cielo aperto e l'ampliamento di quelle esistenti, e altri usi del territorio che vadano a modificare in modo permanente la morfologia del suolo; sono consentite tutte quelle operazioni atte a valorizzarne la fruizione visiva;
3. deve essere preservata in maniera sostanziale la linea dell'orizzonte e sono consentite tutte quelle operazioni atte a ricomporre gli elementi caratterizzanti il paesaggio migliorandone la percezione complessiva, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme dei beni e/o delle aree di rilevante interesse ambientale - paesaggistico a cui si riferisce;
4. devono essere mantenuti e valorizzati gli elementi naturali del territorio storico-agrario e di rilevante interesse ambientale – paesaggistico circostante, quali filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico del cono, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti;
5. non sono consentite nuove edificazioni; sono consentiti interventi edilizi di ampliamento o nuova edificazione solo al fine di soddisfare dimostrate esigenze di conduzione del fondo di aziende agricole operanti in loco e per necessità determinate da esigenze di carattere tecnologico o di adeguamento igienico, da localizzarsi vicino alle preesistenti edificazioni salvaguardando così il territorio libero aperto. Tali interventi dovranno essere mitigati mediante piantumazione di fasce tampone arboreo – arbustive, con specie autoctone, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto all'ambito del cono e previo accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti;
6. si dovrà provvedere ad eliminare cartellonistiche pubblicitarie o a sostituire eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano la visuale del bene e/o dell'area di riavente interesse ambientale – paesaggistico a cui il cono si riferisce), con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;
7. si potrà prevedere l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del bene e/o dell'area di riavente interesse ambientale – paesaggistico a cui il cono si riferisce, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti;
8. dovranno essere evitati interventi che comportino inquinamento, in particolare sonoro o luminoso.

In deroga alle norme di cui al presente articolo, sono fatti savi gli interventi puntualmente individuati e disciplinati dal presente PI.

Art. 43 - Cono visuale del Contesto Figurativo di Villa Erizzo Cà Brusà

Il PI, in recepimento al PAT che a sua volta ha recepito dal PTCP, indica nelle Tavole grafiche il cono visuale da Scheda di PTCP di contesto figurativo della Villa Erizzo "Ca' Brusà" nella frazione di Lovolo Vicentino, di cui all'art. 37 delle presenti norme.

In considerazione che il PAT fa salvo quanto previsto dall'art. 48 - *Coni visuali del sistema delle ville venete* delle norme del PTCP che in particolare prevedono:

1. DIRETTIVE:

a. La tutela del cono visuale, inserito nel contesto figurativo, si estende fino alla prima quinta architettonico – edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso compresa nel contesto figurativo.

b. I Comuni, nell'ambito del PRC:

I. prevedono norme di tutela verificano le individuazioni dei coni visuali (come risultano dagli allegati tecnici al presente piano) ed individuano eventuali altri coni visuali a tutela del paesaggio;

II. indicano gli elementi detrattori della qualità ambientale che rientrano nei coni visuali e stabiliscono le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi e per migliorare la percezione visiva degli stessi, anche attraverso l'utilizzo del credito edilizio;

III. prevedono norme di tutela della percezione degli elementi a cui il cono si riferisce, promuovendo contestualmente operazioni atte a valorizzarne la fruizione visiva.

la fascia di tutela del presente cono visuale si estende fino alla prima quinta architettonico – edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso e comunque fino al bene e/o dell'area di rilevante interesse ambientale - paesaggistico a cui si riferisce ed in considerazione di quanto già presente, per la quale è fatta salva la disciplina di cui all'art. 42 - *Coni visuali/fasce di tutela* che precede.

In deroga alle norme di cui al presente articolo, sono fatti savi gli interventi puntualmente individuati e disciplinati dal presente PI.

Art. 44 - Cime e punti paesaggistici

Il PI recepisce dal PAT (Tav. 2 e art. 12.5 delle NT) le cime ed i punti paesaggistici quali aree sommitali dei rilievi collinari, quali riferimenti percettivi ed elementi figurativi caratterizzanti lo skyline del paesaggio collinare.

Il P.I., mediante Variante e previo studio specifico e approfondito:

1. individua eventuali altri elementi di cui al presente articolo e meglio precisa e localizza quelli già individuati e all'interno degli stessi indica gli elementi detrattori della qualità ambientale e stabilire le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi;
2. a completamento dell'indagine già svolta in sede di P.A.T. sugli elementi principali di tutela, individua e classifica le cime in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali ed alle quote di livello e definisce, in rapporto al valore percettivo, un'adeguata fascia di

rispetto, per ogni lato della cima, tale da garantire un orizzonte naturale visibile dalla viabilità presente nonché da punti di vista strategici;

3. provvede a:
   a. per le vedute nelle quali è stata riscontrata la conservazione dei caratteri originali, ad individuare l'area oggetto della veduta e disciplinarne la tutela anche in rapporto al punto di osservazione;
   b. per le vedute nelle quali è stata riscontrata la trasformazione dei caratteri originali, a verificare il rapporto tra la necessità delle scelte urbanistiche comunali e la trasformazione della veduta panoramica indagata, a definire il tipo di azione da praticare al fine di arrestare o invertire la tendenza dei processi anomali, ovvero introdurre correttivi e mitigazioni in modo da recuperare gli elementi di qualità delle vedute;
   c. verificare le possibili interferenze con la visuale interessata e il grado di incidenza, definendo le eventuali mitigazioni, disciplinando la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la manutenzione della vegetazione d'alto fusto e arbustiva finalizzata alla tutela dei valori panoramici ed al realizzarsi di situazioni armoniche coerenti fra la valenza naturalistica e quella paesaggistica;
   d. per cime, a tutelare le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone, a verificare le interferenze delle previsioni vigenti ricadenti nelle fasce di rispetto con i contenuti di cui sopra, a definire eventuali adeguamenti, revisioni e mitigazioni.

Nelle more di individuazione e classificazione delle fasce di rispetto da parte del P.I., mediante Variante, per un'ampiezza di m. 30 in proiezione orizzontale dalle cime recepite dal P.A.T. e indicate nelle Tavole di PI, per ogni lato, è vietata la realizzazione di nuovi edifici, ad esclusione di ampliamento di edifici esistenti, le costruzione non amovibili, la realizzazione di discariche e depositi, l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

Nelle fasce di rispetto di cui al precedente comma sono consentiti:

a. l'attività agricola silvo - pastorale;
b. la conservazione delle aree boscate e delle specie autoctone;
c. l'attuazione di progetti di recupero e salvaguardia ambientale;
d. la manutenzione delle sedi stradali;
e. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi dalle norme di zona, che non ostacolino la visuale come sopra definita;
f. gli interventi puntualmente individuati e disciplinati dal presente PI, che sono fatti salvi.

All'interno delle fasce di rispetto sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

Art. 45 - Sorgenti e sorgenti termominerali / fasce di rispetto

Il PI recepisce dal PAT (Tav. 2 e art. 11.1 delle NT) le sorgenti, anche non rientranti specificamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili, che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica.

Il P.I., mediante Variante e previo studio specialistico approfondito, censisce e tutela le sorgenti ed inoltre:

a. prevede opportune misure di tutela in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti, le opere accessorie e pertinenti ed i contesti;
b. elabora idonee iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dalle sorgenti anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi ripariali;
c. indica criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di anelli verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.
d. definisce il regime di salvaguardia per le sorgenti e le sorgenti termominerali

Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.

Sono ammessi interventi edilizi ed infrastrutturali solo in presenza di opere di mitigazione, per una fascia di larghezza pari a 20 mt dai confini delle aree interessate da sorgenti, e di specifico studio idrogeologico. E' comunque fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. 152/2006

Art. 46 - Riqualificazione e riconversione fabbricati ex fornace da calce di via Forni e nuove Azioni di riqualificazione e riconversione

Il PI, in recepimento al PAT (art. 17.7 delle relative norme) indica l'ambito dei fabbricati delle ex fornace da calce di via Forni attualmente dismesse al fine della loro rigenerazione, riqualificazione e riconversione della destinazione d'uso.

Il PI, mediante variante e sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori *Azioni di riqualificazione e riconversione*, per limitati interventi di rilevanza non strategica, oltre a questa segnalata dal PAT e recepita dal PI.

In particolare le azioni di riqualificazione e riconversione potranno interessare genericamente:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

Per i fabbricati dell'ex fornace da calce di via Forni e relativa area di pertinenza di cui al presente articolo, si prevede la possibilità di riqualificazione e riconversione a funzioni residenziali e/o

funzioni compatibili con la residenza e/o turistico – ricettive. Per tale area e fabbricati il PI, mediante variante e specifico studio di dettaglio:

- precisa l'ambito di intervento indicato dal PAT;
- indica: lo strumento attuativo, privilegiando l'attuazione con Piano Urbanistico Attuativo Unitario, le modalità di trasformazione urbanistica dell'area, le tipologie edilizie e la volumetria massima riconosciuta da riutilizzare, gli standard e le opere di urbanizzazione necessarie, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.

Art. 47 - Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di Lovolo

Il PI in recepimento al PAT (Tav. 4 e art. 17.8 delle NT) indica l'*area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di Lovolo* ed i relativi indirizzi di intervento.

Il PAT:

1. al fine di perseguire la scelta strategica indicata in sede di Documento Preliminare (cap. 4.2.2 *Insediamenti e Aree Urbane*, *Obiettivi puntuali*, lett. d), terzo trattino) di:

   "individuazione di possibili espansioni residenziali localizzate prevalentemente intorno ai centri abitati del capoluogo e delle frazioni, a completamento delle zone esistenti seguendo la naturale conformazione del territorio, in particolare privilegiando:

   - *……*
   - *per la frazione di Lovolo, la direttrice nord-ovest, mediante previsione della dismissione, riconversione e riqualificazione dell'allevamento esistente a destinazione prevalentemente residenziale e compatibili, in verifica ed aggiornamento del contesto figurativo di Villa Erizzo detta "Cà Brusà" indicato dal PTCP di Vicenza e descritto al cap. 3.3.1.7 sopra. L'effettiva previsione della strategia suddetta sarà subordinata a quanto previsto dal P.T.C.P.;*

2. ed ai sensi dell'art. 46, punto 4, lett. e) delle Norme del PTCP che recita: *Programmare e incentivare l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti*;
3. al fine di prevedere la possibilità con il PI di eliminare il capannone avicolo esistente, quale elemento detrattore del paesaggio ed edificazione incongrua, e riqualificare l'area circostante per migliorare la percezione visiva del Contesto, mediante il riconoscimento di Credito Edilizio da collocare e atterrare in posizione congrua, soprattutto rispetto al "bene" oggetto del contesto figurativo quale la Villa Cà Brusà;

indica quale *Aree idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di Lovolo*:

a. l' "opera incongrua oggetto di Credito Edilizio" costituita dall'esistente capannone ad allevamento avicolo di circa 5.700 mc, prospiciente la Villa Erizzo Cà Brusà (Vincolo monumentale e Villa I.R.V.V. di cui ai rispettivi artt. 32 e 33 delle presenti norme e oggetto

di Contesto figurativo di cui all'art. 37 delle presenti norme) in quanto "elemento detrattore" sia dal punto di vista visivo, per le sue caratteristiche costruttive, sia per gli effetti inquinanti che produce (rumore, odori, polveri, inquinamento falde,…) che riversa nell'abitato vicino, al fine di poter prevedere con il PI la possibilità di una sua dismissione, riconversione, bonifica e riqualificazione dell'area circostante a destinazione prevalentemente residenziale e compatibili con il riconoscimento del credito edilizio da "atterrare" nella direzione di cui alla *linea preferenziale* del punto successivo;

b. la "linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale per "atterraggio" Credito Edilizio" ovvero la direzione di sviluppo degli insediamenti più opportuna in continuazione del consolidato abitato esistente di Lovolo, ove sarà possibile collocare ed "atterrare" il Credito Edilizio riconosciuto a seguito della bonifica e riqualificazione del capannone di cui alla lett. a. sopra;

c. la "mitigazione ambientale" costituita dalla indicazione di una schermatura arborea - arbustiva ad alto fusto, con specie autoctone, finalizzata al mascheramento dello sviluppo insediativo di cui alla lett. b sopra e quindi a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo.

Il P.I., mediante variante, potrà prevedere, tramite sottoscrizione di Accordo pubblico – privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. o altra forma di accordo o atto previsto dalla legislazione vigente in materia, tra il privato proprietario del capannone avicolo in oggetto e l'amministrazione comunale, la possibilità di dismissione, bonifica, eliminazione del capannone avicolo esistente e successiva riqualificazione dell'area ed il conseguente riconoscimento del Credito Edilizio, pari ad un massimo di 6.000 mc, da collocare ed "atterrare" nella direttrice di espansione insediativa di Lovolo di cui alla lett. b. sopra.

A tale scopo il PI, mediante variante:

- potrà prevedere l'eliminazione del capannone e conseguente riconoscimento del Credito Edilizio tramite sottoscrizione di Accordo pubblico- privato ai sensi dell'art. 6, LR 11/2004 e s.m.i. o altra forma di accordo o atto previsto dalla legislazione vigente in materia, tra il privato proprietario del capannone avicolo in oggetto e l'amministrazione comunale;
- limita gli interventi possibili fino all'eliminazione del capannone alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria e agli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico – sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2 bis, dell'art. 44 della L.R. 11/2004;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- indica lo strumento attuativo, privilegiando l'attuazione con Piano Urbanistico Attuativo Unitario, le modalità di trasformazione urbanistica dell'area, le tipologie edilizie e la volumetria massima spendibile, nel rispetto del limite sopra indicato e nella direttrice di espansione insediativa di Lovolo di cui alla lett. b. sopra, a seguito del riconoscimento del Credito Edilizio, mediante l'eliminazione e riqualificazione dell'area, gli standard e le opere di urbanizzazione necessarie, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso che dovranno essere prevalentemente residenziali e compatibili;
- al fine di garantire che l'attività edilizia sia orientata al corretto inserimento paesaggistico degli interventi, dispone l'obbligo di piantumazione di un cortina arborea – arbustiva ad alto

fusto di specie autoctona di cui alla lett. c. sopra, a mascheramento dello sviluppo insediativo di atterraggio del Credito Edilizio, ed una specifica disciplina orientata alla definizione di tipologie edilizie e costruttive compatibili e più consone con il Contesto della Villa Erizzo Cà Brusà.

Art. 48 - Opere incongrue

Il PI, in recepimento al PAT (art. 17.9 delle relative norme), indica quali "opere incongrue" i manufatti che per le loro caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso risultano appunto incongrue rispetto al contesto in cui ricadono.

In particolare, riprendendo la definizione del PAT di cui all'art. 17.9 delle relative Norme, le opere incongrue sono elementi di degrado costituiti da costruzioni, manufatti, o esiti di interventi di trasformazione del territorio che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi, risultando incompatibili con il sistema in cui si trovano.

Nel territorio di Albettone sono state indicate, in recepimento al PAT, quali opere incongrue i manufatti adibiti ad allevamenti che per i motivi suddetti sono non compatibili con il contesto in cui ricadono e pertanto sono da trasferire/bloccare/eliminare oggetto di riqualificazione ambientale, per i quali il P.I., mediante variante, potrà:

- disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con accordi pubblico – privati di cui all'art. 6 delle L.R. 11/2004, con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, di cui agli artt. rispettivamente 17.15, 17.16, 17.17 delle norme di PAT e di quanto stabilito precisamente dal PI, e in coerenza con quanto stabilito dalla D.G.R. n. 856/2012 comma 9 bis.
- in particolare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 17.16 delle norme di PAT, il recupero del volume riconosciuto dallo stesso P.I. mediante variante a credito edilizio potrà anche esercitarsi in loco, ossia dove esiste l'allevamento da eliminare se sito all'interno delle A.T.O. di cui:
  - al *Sistema R – insediativo – residenziale* (art. 23 delle NT di PAT);
  - al *Sistema P – insediativo e produttivo* (art. 24 delle NT di PAT);
  - e nelle *aree di edificazione diffusa* (art. 17.2 delle NT di PAT);

  nel rispetto delle funzioni dell'ATO di appartenenza.

Fino al trasferimento/blocco/eliminazione, gli interventi possibili sono limitati alla sola manutenzione ordinaria e agli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico – sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2 bis, comma 2, dell'art. 44 della L.R. 11/2004.

Il PI, mediante variante, potrà individuare eventuali altri allevamenti o altre "opere incongrue" per interventi di carattere non strategico oggetto di riqualificazione ambientale sui quali rendere applicabile quanto disposto dalle presenti norme.

Art. 49 - P.A.MO.B. – Piano di Area Monti Berici

Parte del territorio comunale di Albettone fa parte del Piano di Area Monti Berici approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale N. 31 del 09 luglio 2008, il cui perimetro è stato recepito dal PAT (in tav. 1 e art. 8.1 delle relative norme) e a sua volta dal PI.

L'ambito di cui al presente articolo è assoggettato alle direttive e prescrizioni e vincoli di cui al Piano di Area Monti Berici.

È fatto pertanto salvo quanto previsto dal P.A.MO.B.

Art. 49.1 - Sito con schema direttore – n. 14 I campi di Albettone

Il Piano d'Area Monti Berici (P.A.MO.B.) individua i siti per i quali è stato predisposto uno schema direttore, che ha lo scopo di mettere in connessione funzionale in un quadro organico elementi anche diversi presenti nel territorio; per il comune di Albettone è individuato lo Schema direttore *I campi di Albettone* (art. 69 delle Norme), recepito dal PAT (art. 17.12 delle relative Norme) e a sua volta dal presente PI, indicandolo nelle tavole con un simbolo non essendoci una perimetrazione specifica.

Lo schema direttore ha come punto centrale la pineta di Monte S. Giorgio, dalla quale si dipartono diversi percorsi che uniscono a sistema le emergenze più significative dell'ambito comunale e altri siti naturalisticamente interessanti come la Valle delle Alghe.

Gli obiettivi dello Schema Direttore sono:

- collegare funzionalmente le quattro ville di interesse storico-architettonico per valorizzarle come risorsa e opportunità. A tal fine l'individuazione del *Centro della Moda a Villa Negri*, con la possibilità di attrezzare adeguati spazi per sfilate e manifestazioni costituisce certamente una risorsa per il mercato della moda e del design a livello non solo locale;
- salvaguardare e valorizzare due ambiti naturalistici come quello di Monte S.Giorgio e quello, d'indubbio interesse per la sua unicità, caratterizzato dalla Valle delle Alghe e delle Tartarughe;
- connettere il canale Bisatto con il sistema insediativo e dei campi aperti di Albettone.

Parte dello Schema Direttore in oggetto, relativamente all'area del Colle San Giorgio, è stata recepita, analizzata e progettata mediante una Variante parziale di P.R.G. n.33/2010, denominata *Parco Campagna di Colle San Giorgio* approvata con D.C.C. n.12 del 26.04.2012 finalizzata alla salvaguardia e alla valorizzazione delle peculiarità presenti, che viene recepita dal PAT in Tav. 4 e all'art. 17.6 delle relative norme e a sua volta recepito dal presente PI all'art. 18 delle presenti norme.

E' fatto salvo quanto previsto dallo Schema Direttore I Campi di Albettone e dal PI per il *Parco Campagna di Colle San Giorgio* di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Gli interventi relativi all'attuazione di quanto previsto per lo Schema direttore *I campi di Albettone* dovranno essere sottoposti a Verifica di assoggettabilità VAS, non risultando nel PAT definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti degli interventi stessi (Prescrizione n. 2 del Parere VAS n. 90 del 20.04.2016).

Art. 49.2 - Icone di paesaggio

Il PI, in recepimento al PAT (artt. 8.5, 17.13 delle relative norme) che a sua volta a recapito dal Piano di Area Monti Berici – P.A.MO.B., le *Icone di paesaggio e giardini tematici* quali ambiti di elevato valore paesaggistico o architettonico-monumentale da tutela e salvaguardare denominati:

- **n. 26 Colle di Lovertino**
- **n. 28 Parco naturale "Pineta San Giorgio"**

Si specifica che ai sensi dell'ultimo comma delle direttive dell'art. 22 delle Norme del PAMOB, il perimetro dell'Icona di paesaggio n. 26 sopra citata è stata, con il PAT, leggermente ampliata a sud - est del Monte Santo seguendo il limite morfologico (curva di livello).

Per tali Icone è fatto salvo quanto previsto dall'art. 22, *Direttive* delle N.diA. del P.A.MO.B.

In particolare per il territorio di Albettone, relativamente alle direttive di PAMOB qui di seguito riportate:

1. *I Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, al fine di tutelare e salvaguardare l'integrità e i caratteri insediativi delle Icone di paesaggio e giardini tematici formulano adeguati indirizzi per valorizzarne gli elementi peculiari che costituiscono fattori identificativi del luogo. In particolare:*

- ***a.*** *rilevano gli elementi storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare;*
- ***b.*** *indicano le destinazioni funzionali di spazi e luoghi presenti all'interno dell'icona;*
- ***c.*** *organizzano la viabilità alle diverse scale e le aree di sosta e di belvedere;*
- ***d.*** *indicano gli interventi necessari per migliorare la qualità ambientale delle aree e dei manufatti interessati, anche prevedendo misure idonee per la mitigazione e/o eliminazione degli elementi detrattori.*
- ***e.*** *predispongono un apposito "Piano del colore" per gli edifici sia storici che di più recente edificazione.*

2. *I Comuni, sentita la Provincia, possono motivatamente modificare, in ampliamento, il perimetro delle aree di cui al presente articolo.*

- le direttive di cui al **punto 1, lett. a., b., c., d**. già recepite dal P.A.T. e a sua volta dal presente PI, mediante variante al PI, potranno essere meglio sviluppate, precisate ed eventualmente integrate con apposita disciplina in base ad uno studio più dettagliato e particolare, sempre nel rispetto di quanto indicato dal PAT e dalla legislazione vigente in materia;
- la direttiva di cui al **punto 1, lett. e.** mediante variante al PI potrà sarà recepita e sviluppata, anche in considerazione dello specifico studio sul territorio agricolo e del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* redatti con il PI;
- la direttiva di cui al **punto 2**, già effettuata con il PAT ampliando il perimetro dell'Icona di paesaggio n. 26 come sopra descritto, potrà essere sempre attuata.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 22, *Prescrizioni e vincoli* delle N.diA. del P.A.MO.B.

In particolare per il territorio di Albettone, le relative prescrizioni di PAMOB sotto riportate

a) *Nelle sottozone classificate E1, E2 e E3 dai piani regolatori generali vigenti all'entrata in vigore del presente piano non sono consentite nuove edificazioni.*

b) *Per le strutture agricolo-produttive e gli edifici residenziali esistenti in zona agricola, gli eventuali ampliamenti consentiti dalla legge regionale vigente sono ammessi nel limite del 20% della superficie coperta esistente.*

c) *All'interno dell'Icona di paesaggio e giardini tematici n. 26 "Colle di Lovertino", per l'albergo "Alla Vigna" e per i fabbricati esistenti, sono consentiti gli interventi di riutilizzo, adeguamento e ammodernamento, anche mediante ampliamento finalizzati a migliorare e valorizzare l'offerta turistica ed alberghiera dell'area. Possono inoltre essere previste attrezzature di interesse comune e per servizio pubblico sempre nel rispetto della tipologia edilizia e dei valori ambientali e morfologici dei luoghi.*

d) *Salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme, si applicano le prescrizioni e i vincoli relativi alle aree di rilevante interesse paesistico-ambientale di cui all'articolo 21.*

sono state sviluppate ed adeguate dal presente PI, in considerazione dello specifico studio agronomico – ambientale sul territorio agricolo e della relativa legislazione vigente in materia, in particolare della L.R. 11/2004 e s.m.i., artt. 43, 44 e 45, e relativi Atti di indirizzo – DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 (Bur n. 105 del 22/10/2004) e s.m.i.., come di seguito specificato:

a) per la prescrizione di cui alla **lett. a)**, in considerazione che il PI non ha riconfermato le sottozone E1, E2, E3, in quanto ha individuato e disciplinato specificatamente i diversi ambiti del sistema agricolo, in recepimento e aggiornamento del PAT, si prescrive che all'interno delle Icone di cui al presente articolo non sono consentite nuove edificazioni ed è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal PI ed in particolare dalle schede degli edifici di cui all'art. 10, LR 24/85 di cui all'art. 34 delle presenti norme;

b) per la prescrizione di cui alla **lett. b)**, si prescrive che all'interno delle Icone di cui al presente articolo, per le strutture agricolo-produttive e gli edifici residenziali esistenti in zona agricola, gli eventuali ampliamenti consentiti dalla legge regionale vigente sono ammessi nel limite del 20% della superficie coperta esistente;

c) per la norma di cui alla **lett. c)**:
- è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal PI per la struttura "Alla Vigna" indicata come *attività produttiva fuori zona di PRG n. 1* di cui all'art. 15.3 delle presenti norme e di cui all'Elab. 3.3.a;
- possono inoltre essere previste, mediante variante di PI, attrezzature di interesse comune e per servizio pubblico sempre nel rispetto della tipologia edilizia e dei valori ambientali e morfologici dei luoghi.

d) per la norma di cui alla **lett. d)**, salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme, si applicano le prescrizioni e i vincoli relativi alle *aree di rilevante interesse paesistico-ambientale* di cui all'articolo 21 delle NTA di PAMOB e quanto relativamente recepito dal PI.

Art. 49.3 - Ambiti particolare interesse paesaggistico – ambientale "Parco pianura di Agugliaro e Albettone

Il PI indica nelle Tavole grafiche l'ambito di cui al presente articolo in recepimento al PAT, che a sua volta lo ha recepito nella Tavola 4 e all'art. 17.14 delle relative Norme, dalla Tav. 3 del P.A.MO.B. - Piano di Area Monti Berici per il quale all'art. 23 delle rispettive norme lo definisce quale *ambito di pianura di particolare interesse paesaggistico-ambientale caratterizzato da visuali panoramiche e da ampi contesti agricoli di valore testimoniale, in quanto afferente a Villa Saraceno, a Villa del Verme nonché altre emergenze storico-monumentali presenti sul territorio all'interno del quale i Comuni possono individuare eventuali aree agricole da destinare a Parco di interesse locale ai sensi dell'art. 27, LR 16 agosto 1984, n. 40 e successive modifiche e integrazioni.*

Il P.I., in coerenza con quanto previsto dal PAT, relativamente alle direttive dell'art. 23 delle NdiA del PAMOB che qui di seguito si riporta:

I comuni di Agugliaro e Albettone in sede di adeguamento al presente piano intervengono ai fini della valorizzazione e tutela dei caratteri paesaggistico-ambientali e visuali dei luoghi e per una fruizione compatibile degli stessi. In particolare:

a) definiscono una normativa per il riuso funzionale del patrimonio edilizio esistente e per la nuova edificazione, finalizzata ad incentivare attività legate alla conoscenza e alla fruizione didattico culturale dei luoghi, ivi comprese forme di ospitalità in campagna quali: bed and breakfast, agriturismi, scuole fattoria, centri didattici, ecomusei, strutture ricettive in genere, ecc;

b) verificano l'opportunità di individuare coni visuali in modo da tutelare la percezione visiva dei Luoghi di interesse storico-monumentale e paesaggistico-ambientale presenti;

c) verificano la presenza di territori agricoli aperti, eventualmente delimitandoli, prevedendo apposite misure di tutela per la salvaguardia della loro vocazione agricola e dell'integrità paesaggistica nel loro insieme;

d) incentivano, sentite le associazioni di categoria interessate, la conversione colturale a favore di forme di agricoltura eco-compatibile;

e) prevedono un'adeguata progettazione degli spazi aperti, finalizzata a un arricchimento ecopaesaggistico, nonché la sistemazione di percorsi verdi di immersione rurale;

f) identificano e salvaguardano sia gli edifici che il complesso degli elementi costituenti documenti significativi del paesaggio agrario (ponticelli, chiaviche, tratturi, fossati, ecc.) nonché eventuali biotipi presenti;

g) definiscono criteri per la realizzazione dei nuovi interventi in modo tale da garantire un loro corretto inserimento ambientale, nonché individuano gli elementi detrattori della qualità paesaggistica, prevedendo opportune misure per la loro mitigazione e/o rimozione;

h) individuano per le zone agricole i materiali e le tipologie edilizie per un corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto rurale.

ha recepito disciplinando le aree interessate dall'ambito di cui al presente articolo; mediante variante di PI si potrà più dettagliatamente disciplinare e recepire le direttive suddette.

TITOLO VIII° SISTEMA DEI VINCOLI, FASCE DI RISPETTO E IDONEITÀ DEI SUOLI

Art. 50 - Vincoli e Pianificazione territoriale

L'elab. di P.I. 2.1 Tav. P.I. - *Intero territorio comunale – Vincoli e Pianificazione territoriale* rappresenta gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e dalla pianificazione territoriale sovraordinata, recepiti dalla Tavola 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" del PAT.

In relazione a tali ambiti, salvo diversa precisazione, si rimanda a quanto previsto dalle specifiche normative di riferimento nelle N.T. del PAT, la cui articolazione è specificata nella legenda dell'elab. di P.I. di P.I. 2.1 Tav. P.I. - *Intero territorio comunale – Vincoli e Pianificazione territoriale.*

Si specifica che nell'elab. di P.I. 2.1 di PI non sono stati rappresentati:

- il *vincolo paesaggistico – territorio coperto da foreste e boschi* di cui all'art. 7.3 delle NT di PAT in quanto recepito ed aggiornato dal presente PI, indicandolo nelle Tavole *Zonizzazione* come *Aree boscate* normandoli all'art. 19.1 delle presenti norme;
- i *vincoli monumentali D.Lgs. 42/2004* di cui all'art. 7.6 delle NT di PAT in quanto dal presente PI indicandoli nelle Tavole *Zonizzazione* come *Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale e* normandoli all'art. 32 delle presenti norme;
- i *centri storici* di cui all'art. 8.6 delle NT di PAT in quanto recepiti ed aggiornati dal presente PI indicandoli nelle tavole *Zonizzazione* come *Zona A Centro storico* e normandoli all'art. 8 delle presenti norme.

Si specifica inoltre che per il Piano di area Monti Berici e per le Icone di paesaggio è fatto salvo quanto specificatamente previsto rispettivamente dagli articoli 49, 49.2 delle presenti norme

Vincolo sismico – intero territorio comunale - classe IV

Considerato che con D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021 – *aggiornamento elenco zone sismiche del Veneto*, il Comune di Albettone ricade in zona sismica - Classe III e pertanto non più in Classe IV, con Var. 3 PI è stata adeguata la Tav. dei vincoli – elab. 2.1 di PI e le seguenti norme:

- L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3519/2006, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni e per effetto della D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021 – aggiornamento elenco zone sismiche del Veneto ai sensi dell'art. 65, comma 1, della L.R. 7 novembre 2003, n. 27 di cui alla D.G.R./CR 1 del 19.01.2021.
- E' fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. 22 gennaio 2008 n. 71 che prende atto dei nuovi criteri di classificazione sismica in base alla O.P.C.M. 3519/2006 e introduce disposizioni sulla modalità di calcolo di progetti.
- Il Comune di Albettone non è compreso nell'elenco di cui all'all. B della DGR 1381/2021 (Comuni vincolati a redigere studi di Microzonazione Sismica nella fase di redazione di strumenti urbanistici comunali o loro varianti).

P.G.R.A. – Piano Gestione Rischio Alluvioni

Con Var. 3 PI nella Tav. dei Vincoli - Elab. 2.1 sono state recepite dal P.G.R.A. – Piano Gestione Rischio Alluvioni (redatto dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali, approvato con

D.P.C.M. 27 ottobre 2016 e per il quale con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022) è stato adottato il suo primo aggiornamento), le seguenti aree:

- aree a rischio moderato R1;
- aree a rischio medio R2;
- aree a pericolosità idraulica moderata P1;
- aree a pericolosità idraulica media P2.

per le quali sono fatte salve e si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A., che in particolare:

- all'art. 2 definisce:

- *"rischio": probabilità che un fenomeno naturale o indotto dall'attività dell'uomo possa causare effetti dannosi sulla popolazione, gli insediamenti abitativi e produttivi, le infrastrutture o altri beni in un certo periodo di tempo e in una data area;*
- *"pericolosità": probabilità che un fenomeno di una determinata intensità si verifichi in un certo periodo di tempo e in una data area;*

- agli artt. 13 e 14 disciplina rispettivamente le aree a pericolosità P2 e P1.

La sussistenza e conformazione dei vincoli è legata al permanere dell'elemento che lo genera.

Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo o l'approvazione da parte degli Enti preposti alla tutela del vincolo, determinano la conseguente modifica di fatto e sua immediata vigenza del vincolo stesso, da recepire con la prima variante utile di PI, senza che ciò determini variante al PAT.

Art. 51 - Verifica di compatibilità geologica ed idraulica per interventi edificatori

Per garantire la messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico, al fine del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo edilizio, dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento edificatorio con le fragilità di cui alla Tav. 3, del relativo Capo IV - Sistema delle fragilità delle N.T.A. e dello specifico studio geologico presente nel Q.C. del P.A.T. a cui si rimanda.

Relativamente alla verifica di Compatibilità Idraulica degli interventi edificatori in genere, è fatto salvo quanto previsto:

- dalla Tav.3 e nella relativa disciplina delle N.T. del P.A.T., nonché dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (art. 8.8 delle N.T. di P.A.T.) e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T. con relativo parere del genio Civile (art. 17.23 delle N.T. del P.A.T.);
- dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa agli interventi oggetto di PI con relativi pareri degli Enti competenti in materia.

Art. 52 - Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto di cui al presente articolo non costituiscono ZTO, di conseguenza le aree incluse conservano le specifiche destinazioni della ZTO cui appartengono. In esse l'attività edilizia e di trasformazione del territorio può aver luogo solo se compatibile sia con le prescrizioni di zona, sia con le limitazioni di cui al presente articolo. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, aventi la medesima destinazione, secondo i parametri delle stesse.

Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, siano localizzati in prossimità di strade o di fiumi e corsi d'acqua a distanze inferiori a quelle previste dalla normativa vigente, possono, essere sottoposti ad interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dalla vigente normativa e con le precisazioni di cui alle presenti NTO; sono inoltre consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'art.3 del D.P.R. n. 380 del 2001 , compresi gli ampliamenti, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare, oppure in area agricola adiacente;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne, ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico – sanitaria vigente;

Gli interventi di cui al comma precedente possono essere consentiti se:

- non costituiscono pericolo per la circolazione o impedimento all'esecuzione delle opere di manutenzione e protezione del manufatto generatore del vincolo;
- non creano o aggravano condizioni precarie dal punto di vista dell'igiene o della sicurezza.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade od altre opere pubbliche e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici, di sicurezza, di tutela della pubblica incolumità e dell'ambiente, può essere consentita la ricostruzione di eguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici.

Art. 52.1 - Viabilità/fascia di rispetto

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dal Codice della strada.

In materia di distanze delle costruzioni dalle strade, oltre a quanto disposto nelle presenti NTO, valgono le norme del Codice della Strada e del D.M. 1404/1968, nonché le altre disposizioni ivi contenute circa le distanze da rispettare lungo le strade, per qualsiasi manufatto, recinzioni, siepi o alberature, nonché circa la realizzazione di accessi e diramazioni dalle pubbliche vie.

La distanza minima che i fabbricati devono mantenere dai cigli stradali è diversamente regolamentata secondo la seguente casistica:

- all'esterno dei centri abitati, con esclusione degli ambiti individuati dal PATI come "edificazioni diffuse" e recepite dal PI quali *edificazioni diffuse* di cui all'art. 20 che precede e con esclusione degli ambiti di *Centri rurali E4 di PRG* di cui all'art. 21 che precede, le distanze sono quelle previste dal DM 1444/68;
- è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 19.7.16 – *Distanze dalle strade* in Zona agricola E;

- la distanza minima dai cigli delle strade statali è sempre fissata in ml 30.00, indipendentemente dalla zona omogenea, salvo il caso di realizzazione di controstrade ad accesso controllato, nel qual caso vale la distanza di ml 10.00 dal ciglio della controstrada;
- la distanza minima dai cigli delle strade provinciali è sempre fissata in ml 20.00, indipendentemente dalla zona omogenea, salvo il caso di realizzazione di controstrade ad accesso controllato, nel qual caso vale la distanza di ml 5.00 dal ciglio della controstrada;
- la distanza minima dai cigli delle altre strade fuori dai centri abitati è sempre fissata in ml 20 salvo che il PI non preveda distanze dalla strade inferiori;
- la distanza minima dai cigli delle strade vicinali non classificate come comunali , fuori dai centri abitati e' fissata in ml 10 salvo che il PI non preveda distanze inferiori;
- l'Ufficio tecnico potrà prescrivere particolari allineamenti, anche modificatori delle norme suddette, sulla base delle caratteristiche delle preesistenze limitrofe; in particolare potrà essere imposto il rispetto di una distanza massima di ml 3.00 delle recinzioni dei lotti dai cigli stradali, allo scopo di costituire una fascia accessibile dal suolo pubblico per installazione e manutenzione di impianti tecnologici a rete; tale fascia rimane comunque di proprietà privata e concorre a tutti gli effetti alla determinazione dei parametri edificatori del lotto da cui deriva;
- in ogni caso all'interno dei centri abitati, nelle ZTO A-B-C-D-E-F, nelle zone di edificazione diffusa la distanza minima dalle strade di qualsiasi natura è quella stabilita dal PI per ogni singola zona.

Sono fatte salve le deroghe alle distanze sopra riportate rilasciabili dall'Ente competente ai sensi della normativa vigente in materia di viabilità e strade.

Le aree direttamente interessate dalla previsione di infrastrutture di viabilità e le fasce di rispetto stradale sono soggette a vincolo di inedificabilità, salvo quanto consentito dalle presenti NTO e dalle norme in esse richiamate.

Qualora, a seguito della modifica del limite dei centri abitati o della riclassificazione delle strade esterne ai centri abitati ad opera delle autorità competenti ai sensi dell'art. 2, comma 8 del Codice della Strada , le fasce di rispetto risultino modificate rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, le nuove fasce di rispetto si sostituiscono a quelle quivi indicate.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico veicolare: per nuove strade, corsie di servizio o ampliamento di strade esistenti, per parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, per le piantumazioni e sistemazioni a verde; nelle fasce di rispetto, oltre ad opere stradali ed impianti connessi, ad interventi di arredo urbano e di segnaletica, sono consentiti anche impianti tecnologici, impianti di distribuzione di carburante e annesse strutture a servizio della mobilità, la realizzazione di barriere antirumore.

In recepimento dell'art, 41, comma 4 ter della L.R. 11/2004 (comma aggiunto con la L.R. 30/2016), per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI, quali in particolare gli *Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale* di cui all'art. 32, le *Ville IRVV* e gli *Edifici con valore storico – ambientale di PAT* di cui all'art. 33, gli *Edifici e Nuclei di cui all'art. 10 della LR 24/85* di cui all'art. 34, *edifici con intervento codificato* di cui all'art. 35, *interventi sull'esistente edificato* di cui all'art. 36), ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d)

del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentito gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 50 ml dal sedime originario. Il P.I. può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20% del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico – sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampiamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abitativo dell'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e s.m.i., nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenete l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

Per "area agricola adiacente" si intende un'area (Circolare n. 2 del 15.01.2009 – BUR n. 9 del 27.01.2009 e L.R. 30/2016):

- esterna alla fascia o area di rispetto;
- che deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria, senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma e comunque a non più di 50 ml dal sedime originario;
- che deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- che non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).

Viabilità di progetto

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.I. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi stradali, sezioni, raggi curvatura, ecc.), hanno un valore indicativo e saranno precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.

L'indicazione delle sedi stradali riportata nelle tavole di PI deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

La formazione dei Piani urbanistici attuativi può prevedere un diverso tracciato delle strade nel rispetto delle indicazioni di massima del P.I., a condizione che le modifiche permangano all'interno delle fasce di rispetto.

Art. 52.2 - Principali percorsi pedonali e ciclabili

Il PI reperisce dal P.A.T. (Tav. 4 e art. 19.2 delle N.T) i Principali percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto anche al fine di promuovere e incentivare la fruizione turistica – compatibile, senza che ciò comporti variante al PAT, quali:

1. Itinerario di interesse storico (Costozza – Albettone – Vo');
2. Percorso naturalistico - ambientale tra Lovolo e Albettone;
3. Percorso di interesse ambientale del Castello di Lovertino, San Rocco e Pieve di San Silvestro;
4. Percorsi specialistici del Parco campagna di Colle San Giorgio;
5. Percorso Ponte Botti – capoluogo.

Il P.I., per quanto di competenza, mediante Variante e previo studio specifico, sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le modalità e condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

La rete pedonale e ciclabile esistente e di progetto dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, eliminazione delle barriere architettoniche).

Art. 52.3 - Idrografia/fascia di rispetto

È fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 9.1 - *Idrografia / fasce di rispetto* delle NT di PAT.

Ferme restando le destinazioni di zona definite dal P.I. e le disposizioni stabilite per i servizi tecnologici è consentita la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc., nonché delle opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua, secondo le disposizioni degli organi competenti.

Entro le fasce di rispetto di fiumi e canali possono essere realizzate le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, alle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, alle infrastrutture viarie o ferroviarie.

Salvo diverse e prevalenti norme statali o regionali la distanza minima che i fabbricati, sia fuori terra sia interrati, devono mantenere dalle rive è regolamentata secondo la seguente casistica:

- nelle aree classificate dal P.I. come ZTO di tipo A, B, C, D, F e negli ambiti classificati dal PAT come *Edificazioni diffuse* e indicati dal PI come *Edificazioni diffuse* di cui all'art. 17 che precede, la distanza minima dei fabbricati dalle rive/unghia esterna dell'argine non può essere minore di ml 10.00, salvo i casi di riduzione esplicitamente indicati;
- in particolare è ammissibile la riduzione della distanza suddetta in caso di corsi d'acqua facenti parte di complessive opere irrigue e con il consenso esplicito dall'organo di gestione delle opere irrigue stesse.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dal limite dell'area demaniale.

Restano comunque confermate le distanze minime dai corsi d'acqua stabilite dalle competenti autorità ai sensi dell'art. 96 del RD 25.7.1904 n. 523 e successive modifiche ed integrazioni.

I corsi d'acqua individuati dal P.I. derivano dal Quadro Conoscitivo regionale, dal PAT e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente, senza che ciò costituisca variante al P.I.

Va mantenuta comunque libera da qualsiasi impedimento o ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di m. 4 a partire dal ciglio del corso d'acqua.

Eventuali interventi ricadenti nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n. 52311904 e del R.D. n. 36811904, dovranno essere assoggettati a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Genio Civile Vicenza o Consorzi).

Per le acque definite pubbliche (vedasi anche l'alt. 822 del Codice Civile), in particolare per i corsi d'acqua, anche difetti di argini o tombinati, è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10,00 metri dall'unghia arginale esterna o dal ciglio superiore delle sponde.

Art. 52.4 - Cava/fascia di rispetto

Il PI indica nelle Tavole grafiche in recepimento al PAT (Tav. 1 e art. 9.2 delle relative norme) l'ubicazione delle cave che sono quelle risultanti dalle autorizzazioni in atto o procedimenti in corso.

Nelle Tavole grafiche vengono indicate le fasce di rispetto che, di volta in volta alla presentazione di richieste di eventuali edificazioni, dovranno essere verificate rispetto alla situazione di fatto del perimetro della cava effettivo. I titoli edilizi pertanto potranno essere rilasciati tenendo in considerazione l'effettiva distanza di rispetto dalla cava come risultante alla data di presentazione della richiesta stessa. Conseguentemente l'indicazione della fascia di rispetto, può essere modificata ed aggiornata secondo le condizioni dello stato di fatto al momento, senza che ciò costituisca variante al P.I.; il conseguente aggiornamento e adeguamento delle Tavole di P.I. dovrà avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I.

Il PI aggiorna il censimento delle cave autorizzate e ne recepisce l'ubicazione.

Il PI, mediante variante, individua le aree di cava abbandonate o dismesse presenti.

L'attività di cava è disciplinata dalla Legge regionale 7 settembre 1982, n. 44 nonché dai progetti di coltivazione approvati per ogni singola cava ed i perimetri di cava sono quelli risultanti dalle autorizzazioni in atto rilasciate dall'ente superiore competente, così come modificati dal combinato disposto delle sentenze di TAR e Consiglio di Stato.

Al termine dell'attività di escavazione si devono concludere gli interventi di ripristino ambientale conformemente ai progetti previsti ed autorizzati.

In tutte le aree di ex cava gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva indagine geologica finalizzata alla verifica di realizzabilità degli interventi stessi.

Le aree di cave abbandonate o dismesse presenti sono da assoggettare ad interventi di ricomposizione ambientale da attuarsi secondo le disposizioni di cui alla L.R. 44/82, privilegiando il recupero naturalistico con la creazione di oasi faunistiche o aree attrezzate di fruizione

ambientale. Il riempimento dello scavo dovrà avvenire nel rispetto della legislazione vigente in materia e con l'esclusione di materiali considerati rifiuti.

Si rinvia alla specifica disciplina normativa di settore.

È fatto salvo quanto disciplinato all'art. 44 *Criteri transitori per l'assunzione delle determinazioni sulle domande di autorizzazione o concessione della* L.R. 44/82, lett. d) che recita:

> *d) il rilascio di autorizzazioni o concessioni è comunque subordinato al rispetto delle norme di cui all'art. 13. Deve inoltre essere osservata una fascia di rispetto minima di m. 200 dalle zone definite A, B, C, D e F ai sensi del dm 2 aprile 1968, n. 1444. (38)*
>
> *(38) La previsione della fascia di rispetto di cui al secondo periodo della lettera d) del primo comma dell'articolo 44, può essere ridotta ai sensi del comma 8 dell'articolo 95, recante "Prime disposizioni in materia di pianificazione regionale delle attività di cava" della legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 relativamente ai progetti di ampliamento previsti dall'articolo 95.*

Per i fabbricati esistenti interessati dalle fasce di rispetto delle cave alla presentazione in ZTO E e non classificati come ZTO A, B, C e D, sono consentiti gli interventi per la zona agricola e quelli specificatamente previsti dal PI, quali in particolare quelli indicati in *Edificazioni diffuse* di cui all'art. 17 delle presenti norme, come *Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo* di cui all'art. 16.6 delle presenti norme, e sono consentiti gli ampliamenti concessi dalla normativa vigente (tipo Piano casa).

Art. 52.5 - Depuratori / fasce di rispetto

Prima della realizzazione di nuovi insediamenti devono essere verificati lo stato dell'arte dei depuratori e il carico equivalente al fine di potenziare l'efficacia depurativa (anche mediante la realizzazione di sistemi di fitodepurazione).

Sono fatte salve le disposizioni specifiche di cui alla Del.Min.LL.PP.4 febbraio 1977.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione, ai parcheggi e strutture di interesse pubblico.

Art. 52.6 - Cimiteri/fasce di rispetto

Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate planimetricamente al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.

All'interno delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto come individuate dal PI si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui al R.D. 1265/34 e successive modifiche e integrazioni.

Non sono consentite nuove costruzioni e edificazioni in genere, salvo le opere relative ai cimiteri e relativi servizi e i parcheggi, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 166/2002.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto consentito dalla L. 166/2002.

È ammessa a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente naturale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

Art. 52.7 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il PI indica nelle tavole grafiche gli elementi di cui al presente articolo in recepimento al PAT (Tav. 1 e art. 9.5 delle NT); è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 9.5 *Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico* delle NT di PAT a cui si rinvia.

Art. 52.8 - Metanodotti / fasce di rispetto

Il PI indica nelle tavole grafiche gli elementi di cui al presente articolo in recepimento al PAT (Tav. 1 e art. 9.6 delle NT); è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 9.6 - *Metanodotti / fasce di rispetto* delle NT di PAT a cui si rinvia.

Art. 52.9 - Elettrodotti / fasce di rispetto (D.P.A.)

Il PI indica nelle tavole grafiche gli elementi di cui al presente articolo in recepimento al PAT (Tav. 1 e art. 9.7 delle NT); è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 9.7 *Elettrodotti/fasce di rispetto (D.P.A.)* delle NT di PAT a cui si rinvia.

TITOLO IX° MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 53 - Modi di attuazione

Il P.I. si attua attraverso:

- intervento edilizio diretto,
- Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

In relazione alle modalità e tipi di intervento i titoli abilitativi sono quelli previsti dalla legislazione nazionale; per essi il Regolamento Edilizio Comunale precisa forme e modalità di rappresentazione e gli elaborati minimi richiesti.

Con il titolo abilitativo ad edificare il responsabile o il dirigente dell'area tecnica può dettare particolari prescrizioni tipologiche ed estetiche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio esistente.

Il volume realizzabile all'interno di ciascuna area è definito in rapporto alla zona territoriale omogenea di appartenenza, fatte salve diverse indicazioni per le singole aree.

Con intervento edilizio diretto sono realizzabili gli interventi ricadenti in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali il Piano degli Interventi non preveda l'obbligo di PUA o altri strumenti di intervento (Progetto Unitario ecc.) sottoposti a convenzione, al fine di sviluppare le indicazioni sul principio insediativo e la quantità di suolo da destinare e uso pubblico desumibili dagli elaborati grafici o normativi del Piano.

Con intervento diretto si attua le realizzazioni di opere pubbliche e del progetto di suolo. Qualora essa riguardi parti consistenti di spazi pubblici o di uso pubblico, l'intervento deve essere preceduto da una progettazione unitaria che individui gli eventuali stralci funzionali.

Con Progetto Unitario il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un progetto unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione (o conseguente ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004), che definisca le opere e/o i benefici pubblici correlati all'intervento ed avente contenuti assimilabili a quelli di un PUA. Il Comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione.

I Piani Urbanistici attuativi definiscono l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale e architettonica degli insediamenti nelle zone di espansione, nonché i principali interventi di recupero, riqualificazione e riconversione dell'esistente.

I Piani urbanistici attuativi possono essere di iniziativa pubblica e privata e sono quelli definiti dall'art.19 della L.R.11/2004 e ss.mm.ii.

Rispetto al P.I., il P.U.A. può prevedere, previa approvazione Consigliare, precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Nella formazione dei PUA è consentita la compensazione dei volumi fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà superare quello massimo consentito nella zona interessata;
- l'altezza dei fabbricati non dovrà superare la massima consentita per la zona.

I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

a. la densità massima territoriale o fondiaria;
b. l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
c. l'altezza massima degli edifici;
d. la lunghezza massima delle fronti;
e. altri parametri previsti dal P.I.

Qualora all'interno delle Z.T.O. di tipo B, C e D vengano previsti interventi di tipo "commerciale" e "direzionale" le aree per l'urbanizzazione primaria dovranno essere integrate fino alla concorrenza delle superfici primarie prevista per queste attività con stipula di convenzione urbanistica che assicuri l'utilizzo pubblico delle aree.

Gli ambiti assoggettati a P.U.A. possono comprendere aree con diversa destinazione di ZTO.

Quando non diversamente specificato dalle NTO, in assenza di PUA per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. anche quando comportino un incremento volumetrico purché non superiore al 10% del volume esistente e non sia in contrasto con i parametri delle ZTO e le norme specifiche previste dal P.I.

Con apposito atto consiliare l'Amministrazione Comunale può individuare particolari zone degradate di completamento soggette:

- a recupero di cui all'art. 28 della legge n.457/1978;
- a comparto obbligatorio ai sensi degli artt.19 - 21 della L.R.11/2004;

È facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere con atto deliberativo all'individuazione di aree da sottoporre a Progetto Unitario e/o a Piano Urbanistico Attuativo senza che ciò costituisca variante al P.I..

È facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio dei titoli abilitativi richiedere un atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere primarie necessarie per la realizzazione del "Progetto di suolo".

Gli interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali ai sensi dell'art. 18.bis della L.R. 11/2004 e s.m.i. sono sempre ammessi a condizione che i relativi standard siano realizzati/reperiti/monetizzati ai sensi dell'art. 29 - *Dotazione minime di aree per servizi* che precede oltre agli oneri di urbanizzazione.

Nelle tavole di PI vengono indicati i limiti di:

a. ***Obbligo di PUA*** quale obbligo di intervenire tramite Piano Urbanistico Attuativo che è anche indicato nelle norme di zona;

b. ***PUA Vigente*** quale Piano Urbanistico Attuativo già vigente la cui convenzione di urbanizzazione in vigore conserva piena validità.

Nei confronti dei PUA vigenti possono pertanto applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici propri di qui Piani fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti ai Piani stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti né variarne la capacità insediativa teorica.

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

I termini di attuazione del piano urbanistico di iniziativa privata possono essere variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 L. n.62/'53.

Si richiamano i disposti di cui agli artt. 33 e 34 della LR 11/2004 e s.m.i.

c. *Unità minime di intervento*

Indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di unità minime di intervento ovvero progettazione unitaria, i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro, indicato dal P.I.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.

Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, elementi guida per la definizione di un complessivo disegno urbano e architettonico.

Art. 54 - Caratteri specifici degli interventi

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1:2000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

a) Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto.

b) Fronte commerciale con portici: prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.

c) Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

d) Limite massimo sedime: limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.

e) Coni visuali significativi: prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata; limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'Autorità comunale.

f) Percorsi pedonali e a scalinata: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni 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 insediamenti che ne usufruiscono.

g) Filari alberi alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

h) Piazze pedonali: tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.R.G.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

i) Viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

j) Allineamenti servizi commerciali: su tale fronte dovranno essere accorpati e allineati gli elementi direzionali, espositivi, residenziali, commerciali, delle zone produttive, secondo le indicazioni planivolumetriche che verranno fornite dall'Amministrazione attraverso specifico piano guida. Le volumetrie e le superfici necessarie ad adeguare gli edifici esistenti alle prescrizioni di allineamento potranno risultare in eccedenza ai parametri di zona.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali e piazze pedonali di cui ai punti b, c, f, h, del presente articolo, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 384 del 27.4.1978.

Art. 55 - Tipologie Edilizie

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione e ubicazione. Dovranno, in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

1) Conseguente all'antica: il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta. Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici di P.R.G.. Volumetrie da quantificarsi come risultato dei parametri precedenti.

2) Isolata o unifamiliare: tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità continue.

3) Bifamiliari: tipi edilizi con parti verticali e/o orizzontali comuni: applicazione delle norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di 6 unità continue.

4) Schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo ml. 2) tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità; applicazione degli indici di zona o le prescrizioni di strumento attuativo.

5) In linea, a cortina, a corte: edifici continui, con numero di piani prescritto in sottozona, o nello strumento attuativo. Caratterizzati da elementi di connessione fisica tra le parti del complesso. Edificazione con intervento preventivo: secondo gli indici di P.R.G.. Edificazione diretta: con adeguamento agli allineamenti, altezza dei piani fuori terra (emergenti dalla strada più alta) come indicato in repertorio.

6) A blocco: tipi edilizi risultanti dalla applicazione degli indici di zona o sottozona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

Altezze minime: pari a 3 piani emergenti dalla strada, a maggior quota altimetrica. Distanze dalla strada: secondo PI. Distanze minime dei confini: ml. 5 o a confine.

7) Interventi coordinati: tutti gli edifici connessi tra loro del simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi. Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

Art. 56 - Richieste accoglibili e Atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico – privati

Nelle Tavole di PI sono indicati gli interventi edificatori e urbanistici con numerazione corrispondente alle richieste pervenute al PI o alle successive Varianti al PI ritenute accoglibili di cui al relativo elaborato *Resoconto richieste al PI o alla Var. n. di PI.*

Per le aree e fabbricati interessati dagli atti o accordi sottoscritti di cui al presente articolo è fatto salvo quanto specificatamente previsto dagli stessi, riportati in copia nell'Elaborato 4 del PI.

TITOLO X° SPAZI DEL COMMERCIO

Art. 57 - Norme per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi della L.R. 50/2012

In considerazione che relativamente all'adeguamento della Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012 e del Regolamento Regionale di cui all'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013:

- è indicato nelle Tavole di PI il ***limite del centro abitato*** così come indicato ai sensi del D.Lgs 285/1992 "Nuovo codice della strada" con Delibera di Delibera di G.C. nr. 29 del 22.05.2013;
- è indicato nelle tavole di PI il ***limite centro urbano*** ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12 così come specificato e determinato con specifica Delibera di C.C. nr. 15 del 19.06.2017 ed adeguato in sede di P.I. rispetto alla zonizzazione aggiornata allo stato di fatto vigente;
- è indicato nelle tavole di PI il ***centro storico*** ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12 di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- a seguito dell'avviso in data 20.02.2017 finalizzato a invitare la cittadinanza di proporre l'individuazione di eventuali aree e strutture dismesse o degradate da riqualificare al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree, **non sono pervenute segnalazioni di *aree e strutture dismesse e degradate*** ai sensi della L.R. 50/2012;

l'insediamento sul territorio comunale di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq è così disciplinata dal Piano degli Interventi:

Ambito di Centro Storico	In ragione dell'assetto viario, della densità edilizia esistente, delle caratteristiche del patrimonio edilizio, nonché della ridotta disponibilità di superfici a parcheggio, non sono ammesse le grandi strutture di vendita e nuove medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purché entro il limite di 1500 mq di superficie di vendita complessiva. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato potrà essere monetizzata. E' fatto salvo quanto specificatamente previsto dalle presenti norme per la ZTO A.
Ambito del Centro Urbano	Nelle ZTO ricomprese in tale ambito, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 1500; non sono ammesse le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq.

	Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purché entro il limite di 2.500 mq di superficie di vendita complessiva. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato potrà essere monetizzata.
Polarità commerciali esterne al centro urbano	In tali aree, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato, nonché le medie strutture di vendita con superficie di vendita: - fino a mq 1500 nelle ZTO di tipo D; - fino a mq 500 in tutte le altre ZTO. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20%, purché entro il limite di 2500 mq di superficie di vendita complessiva. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico convenzionati con l'Amministrazione Comunale) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento. È fatto salvo quanto specificatamente previsto dalle presenti norme per le ZTO D.

La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato di cui all'art. 3 lett. d. LR 50/12 potrà altresì essere monetizzata. Le quote di parcheggio di cui ai punti precedenti concorrono alla determinazione degli standard di legge.

In ogni caso l'insediamento, la trasformazione o l'ampliamento delle strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.000 mq (medie strutture, grandi strutture, parchi commerciali) è soggetta alle norme di cui alla L.R. 50/12, previo redazione dello studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art 11 dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013, e dovrà essere oggetto di specifici accordi-atti unilaterali d'obbligo ai sensi della normativa vigente.

TITOLO XI° DEFINIZIONI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI

Art. 58 - Applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali

Considerato che:

- ai sensi di quanto previsto dalla DGRV 669/2018, dall'art. 48 ter della LR 11/2004 e s.m.i. e dalle indicazioni date dall'assessore al Territorio, Cultura e Sicurezza della Regione Veneto con nota inviata a tutti i Comuni veneti di prot. 109636 del 21.03.2018, ove in particolare si specifica che **le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali** (art. 2, comma 1 dell'Intesa di adozione del REC del 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali – art. 4, comma 1 – sexies del DPR 380/2001):
  - esplicano il loro effetto giuridico conformativo solo dal momento dell'approvazione e dell'efficacia della variante al vigente strumento urbanistico di adeguamento al REC e in particolare alle "Definizioni Uniformi", quelle con il "SI", di cui all'Allegato B della DGRV 668/2018, allegate a sua volta al R.E.C. approvato in relativo Allegato A;
  - non possono incidere sugli strumenti urbanistici né generali né attuativi (e pertanto P.R.G./P.I. e P.U.A.) che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del Regolamenti Edilizio al RET;
  - la variante al vigente strumento urbanistico di adeguamento al REC e in particolare alle nuove "Definizioni Uniformi" deve essere redatta entro il termine del 30 settembre 2020 ai sensi della L.R. 49/2019, prorogato al 21 dicembre 2020, come comunicato a tutti i Comuni dalla Regione con nota del 18.08.2020, prot. 326469, per la sospensione dei termini procedimentali amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza (i giorni compresi tra il 23 febbraio e il 15 maggio non vengono computati), art. 103, D.lgs. 18/2020;
  - il nuovo REC di Albettone, redatto ai sensi dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6.07.2001, n. 380 e s.m.i., nonché della DGRV n.1896/2017 e della DGRV 669/2018, è stato approvato con D.C.C. n. 23 del 02.12.2019;
  - la Variante n. 1 di P.I. si adegua al nuovo REC di Albettone di cui al punto precedente;
- il principio suesposto è stato recepito nella Parte prima -Allegato A e all'art. 108 del nuovo REC di Albettone;

si norma che:

a) in tutte le zone e interventi in genere previsti nel primo PI, continuano ad applicarsi le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal Regolamento edilizio previgente al nuovo REC e riportate all'art. 59 che segue;

b) per tutti i nuovi interventi previsti dalla Variante n. 1 di PI compresa in poi, diversi da quelli di cui al punto sopra, si applicano le definizioni uniformi aventi incidenza sulle

previsioni dimensionali, quelle con il "Si" – Allegato A del nuovo REC di Albettone e riportate per comodità di lettura all'art. 60 che segue.

In caso di:

c) decadenza delle zone di espansione ai sensi dell'art. 18, comma 7, LR 11/2004 e s.m.i., ma oggetto di proroga quinquennale ai sensi dell'art. 18, comma 7bis della LR 11/2004 e s.m.i., continuano per esse ad applicarsi le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal Regolamento edilizio previgente al nuovo REC e riportate all'art. 59 che segue;

d) decadenza o non riconferma delle zone e/o interventi in genere, e in caso di loro "ripristino" nel PI (diverso dal punto sopra), per l'attuazione degli stessi si applicheranno le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC di Albettone e riportate per comodità di lettura all'art. 60 che segue.

Art. 59 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del primo PI

Si riportano qui di seguito le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal Regolamento edilizio previgente al nuovo REC applicabili esclusivamente per gli interventi del PI di cui alle lett. a) e c) del precedente art. 58.

1) Indice di edificabilità territoriale (i.t.)

È il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di PI

2) Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)

È il rapporto tra la quantità edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.I. destinata ad uso pubblico.

3) Volume del fabbricato

È il volume del solido emergente dal terreno; ricavato moltiplicando la superficie coperta, detratti gli aggetti inferiori od uguali a ml.1,20, per l'altezza di cui al successivo punto 9), o in alternativa detraendo gli elementi a misura convenzionale o caratteristici elencati alle lett. a) e b) seguenti.

4) Indice di copertura (Ic)

È il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.I.) destinata ad uso pubblico.

5) Superficie lorda (SL)

È la superficie lorda ottenuta dividendo per m. 3 il volume del fabbricato come sopra conteggiato; detta superficie si riferisce a tutti i piani abitabili con esclusione dei piani interrati e verrà misurata secondo le modalità di cui alla lett. c) che segue.

6) Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

È la quantità di volume espresso come edificabile dalle norme di P.I. e desumibile:

a) dall'applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà;

b) dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi;

c) dalle quantità espresse nei repertori normativi;

d) da quantità ricavabili dai grafici di P.I.;

7) Quantità di superficie edificabile

È la quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.I. e desumibile:

a) dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o dell'intera zona;

b) dalla quantità espressa nel repertorio normativo;

c) dall'applicazione delle quantità di superficie lorda in alternativa alle quantità volumetriche nei casi ammessi dal seguente lett. c).

8) Numero dei piani

È il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul piano sottostante e formano con esso inscindibile unità ai fini dell'usufruizione.

9) Altezze del fabbricato

È la differenza tra la quota media del terreno e la quota del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse l'altezza è misurata, anche per parti di edificio, alle quote più basse del terreno ed alle quote corrispondenti del fabbricato; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita alla quota media.

10) ~~**Altezza delle fronti**~~

~~È l'altezza visivamente percepibile del fabbricato; verrà perciò misurata come somma dell'altezza di cui al punto precedente con gli elementi di parapetto, di bordo, di fregio; anche se non prescritta dalla normativa, dovrà essere definita progettualmente per consentire rapporti e relazioni con le preesistenze.~~

11) Distanza dalle strade

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

12) Distanza dai confini

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta dai confini di proprietà; non vengono considerati i distacchi per le parti di costruzione che, a sistemazioni esterne completate, non emergono dal livello del suolo.

13) Distacco tra fabbricati

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

14) Superficie coperta

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza soprastanti corpi chiusi, e le scale aperte.

a) Elementi a misurazione convenzionale

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative, (isolamento termoacustico o applicazioni impiantistiche particolari, soluzioni sperimentali ecc.), gli elementi perimetrali dell'edificio (murature esterne) e lo spessore dei solai verranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm. 35.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi a distanze, superfici coperte, altezze.

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici, i volumi tecnici e di servizio, i magazzini ed i locali non abitabili, collocati al di sopra delle linee di gronda: tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono. Le quantità vuoto per pieno non dovranno, in ogni caso, superare il 25% dei volumi conteggiabili.

b) Elementi caratteristici

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici gli elementi caratteristici, o caratterizzanti, prescritti o indicati alla progettazione architettonica dalle norme di P.I. o da quelle successive di strumento attuativo.

In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie: i portici di qualunque altezza o profondità; le logge; i bow-window; i camini, gli abbaini; i terrazzamenti emergenti; le tettoie e le pensiline; le serre e i giardini d'inverno; i gazebi; le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico; gli stenditoi e le coperture di terrazze; i pergolati; i percorsi pedonali coperti, e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona, con una profondità max. di mt. 1,20 se di uso privato.

Nella zona agricola i porticati ad uso residenziale non concorrono nel calcolo della volumetria fino al limite massimo del 15% della cubatura esistente o di progetto e comunque fino al limite massimo di 30 mq e fermo restando l'obbligo del rispetto degli altri parametri edilizi stabiliti (distanze, altezze, ecc.) ed il versamento del contributo di concessione relativo.

c) Applicazione alternativa indici di edificabilità

Nell'applicazione degli indici volumetrici a casi con soluzioni architettoniche particolari, gli indici possono essere trasformati, in alternativa, in indici di superficie, con le seguenti modalità:

1) misurazione degli indici di piano (o dell'esistente edificato) relativi all'intervento per stabilire la capacità effettiva dell'area in metri cubi;(volumetria edificabile o edificata);
2) divisione del volume per un'altezza teorica pari a m. 3 ottenendo così la superficie totale lorda (Sl);
3) applicazione alla soluzione progettuale della Sl ricavata, rispettando gli altri parametri progettuali (distanze, altezze, superfici coperte);

4) gli elementi senza soluzione di continuità verranno misurati una sola volta indipendentemente dall'altezza effettiva;(canne ascensori, scale, doppi e tripli volumi, atrii, ecc.);
5) le soluzioni architettoniche dovranno effettivamente essere orientate ad una diversa composizione degli spazi interni ed esterni e quindi la possibilità offerta non potrà applicarsi alle soluzioni tradizionali con piano ad altezza costante.

Art. 60 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC

Si riportano qui di seguito le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" – Allegato A del nuovo REC di Albettone, applicabili esclusivamente per gli interventi del PI di cui alle lett. b) e d) del precedente art. 58.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno	SI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
		perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse	SI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
		dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.	
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
21 -Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	SI
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI
29 -Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	SI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI

TITOLO XII° CREDITO EDILIZIO (CE), CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER) E RECRED

Art. 61 - Credito edilizio (CE) e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)

Ai sensi dell'art. 36, comma 4 della LR 11/2004 e s.m.i. per **Credito Edilizio** (**CE**) si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 dell'art. 36 della L.R.11/2004 (la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole) ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. 11/2004.

I **Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione** (**CER**), definiti all'art. 2, comma 1, lett. d), della L.R. 14/2019 rappresentano un sottoinsieme dei Crediti Edilizi (CE) ed una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale connessa all'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

I suddetti interventi rientrano tra le azioni di riqualificazione edilizia ed ambientale previsti all'art. 5 c. 1 lett. a), della L.R. 14/2017 e possono riguardare la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto stradale.

I crediti edilizi (CE), assieme ai CER (Credito Edilizi da Rinaturalizzazione), sono annotati nel **Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi** (**RECRED**) di cui all'elaborato n. 6 di PI e all'art. 63 che segue, e sono liberamente commerciabili all'interno del territorio comunale..

Il P.I. prevede la possibilità di acquisire crediti edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali in particolare:

a) demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado,
b) miglioramento della qualità urbana;
c) riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
d) cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico;
e) altri interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
f) cessione di aree destinate a servizi di cui al Titolo VI delle presenti NTO, di aree destinate ad infrastrutture (strade, percorsi ciclo – pedonali,…) e di aree destinate alle opere per la tutela idraulica come di seguito specificato.

La capacità edificatoria riconosciuta al credito edilizio è espressa in una quantità di volume o di superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente la cui modalità di calcolo sarà specificata in sede di Variante al PI.

Per la determinazione del C.E. – Credito Edilizio, sia che si tratti per eliminazione di opere incongrue che per l'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione – recupero ambientale, si rimanda al caso specifico, in sede di Variante al PI, quando si potrà desumere il valore del credito edilizio tenuto conto di una serie di elementi che solo in quel momento potranno essere desunti, come specificato ai capp. 1.4 – 1.7 dell'Allegato A della DGRV n. 263/2020.

Il C.E. – Credito Edilizio - Credito Edilizio si concretizza nel PI ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal P.A.T., senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.

Ai sensi dell'art. 36, comma 5 della L.R. 11/2004, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio. L'impossibilità di riconoscimento del credito edilizio è riferita alla sola parte difforme e non all'intera opera realizzata a norma di Legge.

Il P.I. perimetra gli ambiti generatori del credito edilizio anche a seguito della presentazione da parte del proponente di una scheda progettuale e ne indica l'entità e le condizioni di generazione.

Art. 62 - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)

I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione, di seguito **CER**, sono definiti all'art. 2, comma 1, lett. d), della L.R. 14/2019 e rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale connessa all'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

Gli interventi di cui al comma precedente rientrano tra le azioni di riqualificazione edilizia ed ambientale previsti all'art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. 14/2017 e possono riguardare la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto stradale.

La definizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione e gli elementi rilevanti per il loro riconoscimento, così come la definizione di manufatti incongrui e la rinaturalizzazione dei suoli, trova esplicazione nella Parte Seconda, Cap. 3, dell'Allegato A – DGR 263/2020.

In particolare:

- i **manufatti incongrui** sono definiti all'art. 2 comma 1, lett. b) della L.R. 14/2019, come "opere incongrue o elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 (…), individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (…)", ovvero di edifici e di altri manufatti, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza (art. 2, comma 1, lett. f) L.R. 14/2017).

  Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 14/2017).

  I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso, ed essere collocati in tutto il territorio comunale e devono essere legittimi.

I manufatti incongrui sono individuati dal Comune attraverso una specifica Variante al PI (art. 4, c. 2 della L.R. 14/2019) ed il riconoscimento dei CER ha come finalità il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo, ovvero la rinaturalizzazione, di un ambito in cui sia presente un manufatto incongruo;

- la **rinaturalizzazione del suolo**, indicata nella LR n. 14/2019 "Veneto 2050" art. 2, comma 1, lett. c), prevede che gli interventi di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali sia attuata "attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera".

  La rinaturalizzazione pertanto dovrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

  Qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (ad esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all'istituto dei CER.

Il Comune, ai sensi dell'art. 4, comma 2 della LR 14/2019, dovrà approvare una Variante al PI finalizzata:

a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base di determinati parametri, ovvero determinando le modalità di quantificazione dei CER da iscrivere nel RECRED;
b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
c) all'individuazione delle aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione (le aree di atterraggio), che possono essere delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'elaborato n. 6 di PI e art. 63 che segue, e sono liberamente commerciabili all'interno del territorio comunale.

Art. 63 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED è istituito ai sensi della LR 11/2004, art. 17 c. 5, lett e) e della LR 14/2019, art. 4 c. 8.

Il RECRED di Albettone è **elaborato n. 6** di PI.

Come specificato nell'Allegato A della DGR 263/02/03/2020 "Atto di indirizzo – LR 14/2017 Art. 4 c 2 lett. d) e LR 14/2019 art. 4 c 1", il RECRED:

- costituisce il Registro nel quale il Comune iscrive i Crediti Edilizi (CE) di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) di cui all'art. 4 della LR 14/2019;
- prevede la gestione delle due suddette tipologie di credito ed è tenuto, preferibilmente in forma digitale e reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, a cura del competente Ufficio Tecnico il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile.

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) prevede l'iscrizione dei crediti in due distinte sezioni, come da Allegato D dell'Allegato A della DGRV n. 263/2020, in ragione alla diversa tipologia di crediti, e a sua volta articolate in tre tabelle contenenti informazioni e dati relativi ai crediti, qui di seguito riassunti:

Sezione 1 - Crediti Edilizi (CE):

tab1) Dati relativi al credito,

tab2) Dati relativi all'utilizzo del credito,

tab3) Dati relativi al saldo del credito

Sezione 2 - Crediti Edilizi da Rigenerazione (CER):

tab1) Dati relativi al credito,

tab2) Dati relativi all'utilizzo del credito,

tab3) Dati relativi al saldo del credito

Nel RECRED sono annotati tutti i dati relativi ai CE e ai CER, dalla loro generazione, alla cessione, all'atterraggio, fino al loro utilizzo e cancellazione, così come sono annotati i cambi di proprietà a seguito loro commercializzazione. Il RECRED contiene pertanto le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego.

Il RECRED:

- è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea;
- è tenuto e gestito dal competente Ufficio tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile;
- ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED:

- ha valore esclusivamente urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile; in particolare il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile;
- avverrà a seguito registrazione di un atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente o accordo pubblico - privato, in cui sono descritti gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dallo strumento urbanistico comunale, con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

TITOLO XIII° NORME FINALI

Art. 64 - Poteri di deroga

Il Sindaco e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti norme, limitatamente ai casi di edifici e o di impianti pubblici e o di interesse pubblico, purché non comportino una modifica della destinazione di zona.

Il rilascio del titolo abilitativo deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

Art. 65 - Norme abrogate

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

ALLEGATO PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI SULLA V.C.I.

1. Presa d'atto asseverazione idraulica Primo PI

L'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza con *Presa d'atto rif. n° P12/2018int./7900070800/C.101.01.1* di prot. n. 108793 del 21.03.2018 ha preso atto della dichiarazione asseverata trasmessa, specificando che si ritiene opportuna l'adozione di alcuni accorgimenti di mitigazione idraulica che vengono qui recepiti; a tal riguardo si allega la presa d'atto dell'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza citata.

Comune di Albettone - Prot. arrivo n. 1747 del 21-03-2018

REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Data 21 MAR. 2018 Protocollo N. 107793 Class. C.101.01.1 Prat. Fasc. Allegati N.

Oggetto: Primo Piano degli Interventi del Comune di Albettone - *D.G.R. n. 2948 del 6/10/2009 "Indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici". **Presa d'atto.*** **Ns. rif. n° P12/2018int.**/7900070800/C.101.01.1

Comune di Albettone

e, p.c. Direzione Operativa

Si riscontra la nota avente prot. n. 1639 del 15/03/2018 (ns. prot. n. 102528/2018) per comunicare che il Responsabile del procedimento è l'ing. Mauro Roncada ed il Responsabile dell'istruttoria è l'ing. Riccardo Bozzola.

Visto il parere espresso per il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) con nota n. 33293 del 24/01/2014.

Visti, inoltre, i contenuti della documentazione essenziale di progetto ricevuta, si **prende atto** della dichiarazione asseverata a firma dell'ing. Mauro Resenterra, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. 3094, da cui si evince che le trasformazioni idrauliche del territorio oggetto del Piano sopra indicato rientrano nell'ambito delle impermeabilizzazioni potenziali trascurabili.

Tuttavia, considerato che il Piano in argomento presuppone un aumento della superficie impermeabilizzata, si chiede l'adozione dei seguenti accorgimenti di mitigazione idraulica:

- per le aree classificate come zone di attenzione idraulica ai sensi dell'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione, l'Amministrazione Comunale dovrà verificare il rispetto dei divieti di cui all'art. 8, c.3 delle medesime e quindi delle condizioni riportate al c. 4 (queste con l'eventuale ausilio dell'Ente competente nella gestione della rete idraulica minore locale: Consorzio di Bonifica Euganeo o Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta);
- che le aree destinate a nuovi posti auto siano dotate di pavimentazioni drenanti su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio o in pavimentazione impermeabile su materiale arido permeabile e all'interno condotte drenanti collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche;
- che le nuove coperture siano dotate di pluviali che scarichino direttamente in linea fognaria per la raccolta delle acque meteoriche, anche se a servizio di pozzi disperdenti o manufatti similari.

Si precisa, infine, che la presente presa d'atto non sostituisce in alcun modo eventuali altri pareri di concessione/autorizzazione idraulica di cui al R.D. n. 523/1904 o di altro tipo e genere (idraulico, paesaggistico, ambientale, idrogeologico…) che risultino necessari.

Distinti saluti.

UFFICIO DEL GENIO CIVILE REGIONE VENETO VICENZA

Il Direttore
Ing. Mauro RONCADA

ADEMPIMENTI EX ARTT. 4 E 5 L. 241/90:
Responsabile del Procedimento: Ing. Mauro Roncada
Ufficio Opere Idrauliche 1 Ufficio 2
Referenti per l'istruttoria:
P.O. - Ing. Riccardo Bozzola – tel. 0444337803
e-mail: riccardo.bozzola@regione.veneto.it
Rag. Fiorella Sella – tel. 0444337823
e-mail: fiorella.sella@regione.veneto.it

Area Tutela e Sviluppo del Territorio
Direzione Operativa
Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza
Contrà Mure S. Rocco 51 – Vicenza Tel. 0444337811 – Fax 0444337867
e-mail: geniocivilvil@regione.veneto.it PEC: geniocivilevi@pec.regione.veneto.it

Cod. Fisc. 80007580279 *codice univoco Ufficio 67E836* *P.IVA 02392630279*