



**COMUNE DI ALONTE
PROVINCIA DI VICENZA**

**Var.9
P.I.**

Elaborato

4

Scala

Norme Tecniche Operative

Adottato con Del. C.C.
Approvato con Del. C.C.



IL SINDACO
Luigi Tassoni

**UFFICIO TECNICO COMUNALE
AREA URBANISTICA**
Arch. Andrea Dovigo

IL PROGETTISTA
dott. pian. terr.le Alice Zanella
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
ARCHITETTURA E URBANISTICA
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326
info@studiozanella.it

SOMMARIO

TITOLO I°	DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art. 1 -	Pianificazione e legislazione vigente	7
Art. 2 -	Finalità ed efficacia del P.I	7
Art. 3 -	Contenuti del PI.....	8
Art. 4 -	Elaborati del PI.....	8
Art. 5 -	Delimitazione ATO, limiti fisici alla nuova edificazione e suddivisione del territorio comunale	10
Art. 5.1 -	Delimitazione ATO, limiti fisici alla nuova edificazione	10
Art. 5.2 -	Suddivisione del territorio comunale.....	10
Art. 5.3 -	Zone Territoriali Omogenee.....	11
Art. 6 -	Applicazione del PI.....	12
Art. 6.1 -	Verifica di idoneità geologica ed idraulica per interventi edificatori.....	13
TITOLO II°	SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	14
Art. 7 -	Zona A - centro storico	14
Art. 7.1 -	Generalità.....	14
Art. 7.2 -	Destinazioni d'uso.....	14
Art. 7.3 -	Interventi edilizi ammessi e modi di attuazione.....	17
Art. 7.4 -	Guida e norme per gli interventi nei centri storici	17
Par.7.4.1 -	Caratteri edilizi	18
Par.7.4.2 -	Sottotetti	18
Par.7.4.3 -	Coperture	18
Par.7.4.4 -	Cornicioni e pluviali	19
Par.7.4.5 -	Comignoli e caminetti	19
Par.7.4.6 -	Aperture	19
Par.7.4.7 -	Porticati.....	20
Par.7.4.8 -	Poggioli e logge	20
Par.7.4.9 -	Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato	20
Par.7.4.10 -	Parapetti.....	20
Par.7.4.11 -	Tende da sole.....	21
Par.7.4.12 -	Murature esterne , intonaci, pitture, colori	21
Par.7.4.13 -	Recinzioni	22
Par.7.4.14 -	Insegne e tabelle	22
Par.7.4.15 -	Disposizioni finali	22
Art. 7.5 -	Parametri edilizio-urbanistici	24
TITOLO III°	SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE	25
Art. 8 -	Zona B - Residenziale di completamento.....	25
Art. 8.1 -	Destinazioni d'uso.....	25

Art. 8.2 -	Interventi edilizi ammessi	26
Art. 8.3 -	Modi di attuazione.....	27
Art. 8.4 -	Zone B/PAV	27
Art. 8.5 -	Parametri edilizio-urbanistici	28
Art. 9 -	Zona C1 - Residenziali di espansione.....	29
Art. 9.1 -	Destinazioni d'uso	29
Art. 9.2 -	Interventi edilizi ammessi	30
Art. 9.3 -	Modi di attuazione.....	31
Art. 9.4 -	Parametri edilizio-urbanistici	32
Art. 10 -	Zona C2 - Residenziale di espansione	33
Art. 10.1 -	Destinazioni d'uso	33
Art. 10.2 -	Interventi edilizi ammessi	34
Art. 10.3 -	Modi di attuazione.....	35
Art. 10.4 -	Zone C2/PAV.....	35
Art. 10.5 -	Parametri edilizio-urbanistici	36
Par.10.5.1 -	Progetto norma n. 1 per la Zona C2/7	39
TITOLO IV°	SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO.....	41
Art. 11 -	Zona D1 – Artigianale, industriale e commerciale di completamento	41
Art. 11.1 -	Destinazioni d'uso ammesse.....	41
Art. 11.2 -	Interventi edilizi ammessi	41
Art. 11.3 -	Modi di attuazione.....	42
Art. 11.4 -	Zone D1/PAV.....	42
Art. 11.5 -	Parametri edilizio-urbanistici	43
Par.11.5.1 -	Zona D1/8.a.....	44
Art. 12 -	Zona D2 - Artigianale, industriale e commerciale di progetto (espansione).....	44
Art. 12.1 -	Destinazioni d'uso ammesse.....	44
Art. 12.2 -	Interventi edilizi ammessi	46
Art. 12.3 -	Modi di attuazione.....	46
Art. 12.4 -	Parametri edilizio-urbanistici	47
Art. 12.5 -	Prescrizioni particolari	48
Art. 13 -	Zona D/speciale	48
Art. 13.1 -	Destinazioni d'uso ammesse.....	48
Art. 13.2 -	Modi di attuazione.....	48
Art. 13.3 -	Prescrizioni particolari	49
Art. 14 -	Zona D3 – Agro-industriale	49
Art. 14.1 -	Destinazioni d'uso ammesse.....	49
Art. 14.2 -	Interventi edilizi ammessi	49
Art. 14.3 -	Modi di attuazione.....	49
Art. 14.4 -	Parametri edilizio-urbanistici	50
Art. 15 -	Zona D4 – Area impianti carburanti.....	50
Art. 16 -	Zona D5 – Area Turistico-Ricettiva	50
Art. 16.1 -	Destinazioni d'uso ammesse.....	50

Art. 16.2 - Interventi edilizi ammessi	51
Art. 16.3 - Modi di attuazione.....	51
Art. 16.4 - Parametri edilizio-urbanistici	51
Art. 17 - Attività Produttive Fuori Zona	52
Art. 17.1 - Zona Urbanistica di Appartenenza	52
Art. 17.2 - Attività Produttive Fuori Zona da Confermare	52
Par.17.2.1 - Regole per gli usi e tipi di intervento	52
Art. 17.3 - Attività Produttive Fuori Zona da Bloccare.....	53
Par.17.3.1 - Regole per gli usi e tipi di intervento	53
Art. 17.4 - Attività Produttive Fuori Zona da Trasferire	53
Par.17.4.1 - Regole per gli usi e tipi di intervento	54
TITOLO V° SISTEMA AGRICOLO.....	55
Art. 18 - Zona E - Agricola	55
Art. 18.1 - Contenuti e campo di applicazione	55
Art. 18.2 - Termini specifici.....	55
Art. 18.3 - Destinazioni d'uso consentite.....	56
Art. 18.4 - Interventi ammessi	57
Par.18.4.1 - Impianti fotovoltaici a terra	58
Art. 18.5 - Modalità di intervento.....	59
Art. 18.6 - Unità di intervento	59
Art. 18.7 - Caratteri dell'edificazione	59
Art. 18.8 - Parametri edilizio-urbanistici	59
Art. 18.9 - Interventi di nuova edificazione	60
Art. 18.10 - Interventi sugli edifici esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso	61
Art. 18.11 - Edifici non più funzionali all'attività agricola.....	63
Art. 18.12 - Strutture agricole produttive	64
Par.18.12.1 - Fruttai e cantine per la vinificazione	65
Par.18.12.2 - Serre e vivai	65
Par.18.12.3 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici	65
Par.18.12.4 - Allevamenti zootecnici.....	66
Par.18.12.5 - Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto	66
Par.18.12.6 - Allevamenti zootecnici non intensivi	68
Par.18.12.7 - Dismissione degli allevamenti intensivi e cessata attività	69
Art. 18.13 - Zona Agricola di Tutela Ambientale	69
Art. 18.14 - Nucleo rurale.....	69
Art. 18.15 - Corti di antica origine individuate ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85	72
Par.18.15.1 - Destinazioni d'uso.....	73
Par.18.15.2 - Interventi edilizi ammessi e modi di attuazione	74
TITOLO VI° SISTEMA DEI SERVIZI	75
Art. 19 - Zone F - Attrezzature ed Impianti di Interesse Pubblico	75

Art. 19.1 - F1 Aree per l'Istruzione	76
Art. 19.2 - F2 Aree per Attrezzature di Interesse Comune.....	76
Art. 19.3 - F3 Aree Attrezzate a Parco, Gioco e Sport	76
Art. 19.4 - F4 Aree di Parcheggio.....	77
Art. 19.5 - F5 Area Militare	77
TITOLO VII° SISTEMA DELLA MOBILITÀ	79
Art. 20 - Rete infrastrutturale.....	79
Art. 20.1 - Disposizioni generali.....	80
Art. 20.2 - Razionalizzazione e potenziamento del trasporto pubblico	81
Art. 20.3 - Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile	81
Par.20.3.1 - Percorsi ciclo - pedonali urbani	82
Par.20.3.2 - Percorsi ed itinerari turistici ed escursionistici	82
Par.20.3.3 - Principali percorsi pedonali e ciclabili di progetto	82
Par.20.3.4 - Corridoio verde di Alonte	82
Par.20.3.5 - Alta via dei Berici	83
TITOLO VIII° - VINCOLI	84
Art. 21 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua	84
Art. 22 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Territori coperti da foreste e boschi ..	84
Art. 23 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 3267/1923	84
Art. 24 - Vincolo sismico – Zona 3	85
TITOLO IX° - RETE NATURA 2000	86
Art. 25 - Sito di Importanza Comunitaria – IT 3220037 Colli Berici.....	86
TITOLO X° - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE.....	89
Art. 26 - Ambiti naturalistici di livello regionale.....	89
Art. 27 - Zone di ripopolamento e cattura	89
Art. 28 - Icona di paesaggio e giardini tematici n. 22 – Montese (P.A.M.O.B.).....	90
Art. 29 - Aree di rilevante interesse paesistico – ambientale (P.A.M.O.B.)	91
Art. 29 - bis – P.A.I.....	94
TITOLO XI° - FASCE DI RISPETTO.....	95
Art. 30 - Idrografia principale	95
Art. 31 - Viabilità – fasce di rispetto	96
Art. 32 - Elettrodotto – Fasce di rispetto	98
Art. 33 - Metanodotto – fasce di rispetto.....	100
Art. 34 - Fasce di rispetto cimiteriale.....	100
Art. 35 - Fasce di rispetto dei depuratori.....	101
Art. 36 - Pozzi di prelievo idropotabile – fasce di rispetto	101
Art. 37 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	102

Art. 38 - Servitù militare per ZTO F5	103
Art. 39 - Area Rischio Incidente Rilevante – Fascia di rispetto.....	104
Art. 40 - Cave	105
Art. 40.1 - Cave attive	105
Art. 40.2 - Aree di cave abbandonate o dismesse	105
Art. 41 - Allevamenti zootecnici intensivi	105
TITOLO XII° - ZONE O ELEMENTI DI TUTELA E INVARIANTI AMBIENTALI	106
Art. 42 - Coni visuali, Crinali, cime e punti paesaggistici	106
Art. 43 - Aree di verde privato.....	108
Art. 44 - Aree a Parco privato.....	108
Art. 45 - Habitat prioritario Natura 2000 cod. 6210	108
Art. 46 - Ambito di particolare valore vegetazionale – Valle dei molini	109
Art. 47 - Sistema agricolo – ambientale di collina	109
Art. 48 - Norme per la tutela del paesaggio.....	110
Art. 48.1 - Tutela dei vigneti a terrazzamento	110
Art. 48.2 - Recinzioni	111
Art. 48.3 - Alberature.....	111
Art. 48.4 - Tutela delle Rogge	111
TITOLO XIII° INVARIANTI DI NATURA STORICO – MONUMENTALE -	-
AMBIENTALE.....	112
Art. 49 - Elementi di valore storico – monumentale - ambientale (PRG).....	112
Art. 49.1 - Manufatto significativo.....	112
Par.49.1.1 - Destinazioni d’uso	113
Par.49.1.2 - Interventi edilizi ammessi e modi di attuazione.....	114
Art. 49.2 - Oggetti puntuali.....	114
Par.49.2.1 - Interventi edilizi ammessi e modi di attuazione.....	115
Art. 49.3 - Edifici vincolati D. Lgs. 42/2004.....	115
Art. 49.4 - Beni culturali: modalità di intervento nei centri storici, corti rurali di antica origine, manufatti significativi	115
Par.49.4.1 - Unità Minime di Intervento	115
Par.49.4.2 - UMI - Unità Minima di Intervento Edilizio-Urbanistico.....	116
Par.49.4.3 - Interventi Edilizi Ammessi	117
Par.49.4.4 - Definizione degli Interventi Edilizi.....	121
Par.49.4.5 - Manutenzione ordinaria.....	121
Par.49.4.6 - Manutenzione straordinaria	122
Par.49.4.7 - Restauro	122
Par.49.4.8 - Risanamento Conservativo	125
Par.49.4.9 - Ristrutturazione Edilizia su sedime	127
Par.49.4.10 - Sostituzione edilizia con indici dati	128
Par.49.4.11 - Demolizione senza ricostruzione	128

Par.49.4.12 - Ristrutturazione edilizio-urbanistica.....	129
Par.49.4.13 - Nuova edificazione.....	129
Par.49.4.14 - Arredo urbano e uso del suolo	130
Art. 49.5 - Edifici di valore storico – monumentale - ambientale (PI).....	131
Par.49.5.1 - Definizione delle categorie di valore	132
Par.49.5.2 - Disciplina delle categorie di valore.....	132
Par.49.5.3 - Analisi filologica preliminare agli interventi	134
Art. 50 - Tombe paleovenete.....	135
TITOLO XIV° ATTUAZIONE DEL PI	136
Art. 51 - Modalità di attuazione del PI	136
Art. 51.1 - Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.).....	136
Art. 51.2 - Piani urbanistici attuativi (P.U.A.).....	136
TITOLO XV° DIMENSIONAMENTO DEI P.U.A.....	141
Art. 52 - Dimensionamento dei P.U.A. (da aggiornare con la Var PI in approvazione)..	141
Art. 52.1 - Rapporti di dimensionamento per i piani attuativi.....	141
Art. 52.2 - Monetizzazione e Collocazione delle aree a standard secondari	143
TITOLO XVI° PARCHEGGI PRIVATI	144
Art. 53 - Parcheggi privati.....	144
TITOLO XVII° DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ	145
Art. 54 - Disposizioni generali per l'edificabilità.....	145
Art. 55 - Indagini Geologico Sismiche.....	145
TITOLO XVIII° VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE	146
Art. 56 - Rispetto della vegetazione e sistemazione aree scoperte.....	146
TITOLO XIX° BIOEDILIZIA.....	148
Art. 57 - Incentivi e promozione della Bioedilizia.....	148
Art. 57.1 - Indirizzi ed incentivi	148
Art. 57.2 - Bioedilizia (B).....	148
Art. 57.3 - Valorizzazione delle Corti, Cortili e Aree di Pertinenza (V)	149
Art. 57.4 - Riqualificazione e Riordino degli Immobili Esistenti (R)	150
Art. 57.5 - Estensione degli Elementi Naturali (E)	150

4.1 APPENDICE INERENTE LA COMPATIBILITÀ GEOLOGICA ED IL DISSESTO IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE (CARTA DELLE FRAGILITÀ)

4.2 APPENDICE URBANISTICA PER IL COMMERCIO

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Pianificazione e legislazione vigente

Il P.R.C. - Piano Regolatore Comunale del Comune di Alonte si articola in:

- P.A.T.I. - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - approvato in Conferenza dei Servizi il giorno 16.01.2009, ratificato con D.G.R.V. n°113 del 27.01.2009, entrato in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regionale n. 15 del 17 febbraio 2009;
- P.I. - Piano degli Interventi.

Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.), del Piano di Area Monti Berici, del P.A.T.I., e quella specifica operativa del P.I.

Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 - Finalità ed efficacia del P.I.

L'Amministrazione comunale di Alonte attua con il presente PI e gli strumenti urbanistici di attuazione in esso previsti le direttive del PATI con riferimento all' uso del suolo ed agli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi con le seguenti finalità:

- individuare e aggiornare rispetto al PATI il sistema dei vincoli, della pianificazione territoriale e delle fasce di rispetto;
- recepire e disciplinare le invariants di natura storico – monumentale – ambientale presenti del PATI;
- la difesa attiva del suolo, delle risorse naturali ed ambientali, anche ai fini di garantirne la fruizione pubblica;
- la riqualificazione dei centri abitati di Alonte, Stamberga e Corlanzone;
- il recupero e la piena e razionale utilizzazione delle risorse e degli investimenti già effettuati, del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- il controllo qualitativo e quantitativo degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e dei trasporti, degli impianti ed attrezzature pubblici o di interesse pubblico;
- la promozione di interventi di edilizia abitativa pubblica e privata;
- la promozione di interventi di edilizia bioecologica e di tutela del paesaggio;
- la equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di una efficace organizzazione e gestione.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/20004 e s.m.i., il Piano degli Interventi e sue successive Varianti diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione e/o quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non

siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004 che prevede:

- nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza;
- nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

Art. 3 - Contenuti del PI

Il PI costituisce il quadro di riferimento per gli interventi pubblici e privati su ciascuna zona del territorio comunale, in rapporto alla rispettiva destinazione d'uso; costituisce quindi il complesso di prescrizioni e vincoli per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi e/o l'esecuzione degli interventi edilizi diretti, nel rispetto delle indicazioni e direttive stabilite dal PATI.

Il PI ai sensi dell'art. 48, comma 5, L.R. 11/2004 e s.m.i., per le parti compatibili con il PATI, conferma ed aggiorna il PRG che è stato redatto in attuazione delle direttive del PTRCV, approvato con D.G.R. n. 250 del 13.12.91 ed ha valenza paesistico-ambientale ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Il PI è redatto in conformità alla Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 ed alla Legge Regionale n. 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni, sviluppando le direttive del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato con Conferenza dei Servizi del 16.01.2009 e dei Piani sovraordinati.

Il P.I. provvede a disciplinare l'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 17, L.R. 11/2004 e s.m.i. ed in particolare:

- stabilisce il fabbisogno di aree a scopi residenziali, per servizi e per attrezzature;
- suddivide il territorio nelle zone omogenee: di cui all'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444, e dell'art. 17 della L.R. 11/2004, anche recependo le indicazioni del PRG;
- classifica i tipi di intervento ammessi;
- definisce gli interventi diretti ammissibili in ciascuna zona in assenza di un piano attuativo e individua le aree in cui il piano attuativo stesso è richiesto;
- individua i manufatti, gli edifici e i complessi di importanza storica artistica e ambientale, garantendo la loro tutela;
- definisce l'organizzazione del territorio comunale in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto, alle attività produttive, alle attrezzature ed ai servizi;

Art. 4 - Elaborati del PI

Gli obiettivi e i contenuti del PI del Comune di Alonte sono contenuti nella Relazione Illustrativa e nella Relazione Programmatica.

Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici, alcuni del PRG che diventano automaticamente di PI e altri nuovi, riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:

1. Elaborati grafici:

1.1.A Tav. Intero territorio comunale – Zonizzazione scala 1:5000 (1 foglio)

1.1.B Tav. Intero territorio comunale – Vincoli scala 1:5000 (1 foglio)

1.1 Tav. PI Zone Significative scala 1:2000 (2 fogli)

1.1.1 Tav. PI Zone significative – Alonte – Stamberga

1.1.2 Tav. PI Zone significative – Area artigianale

1.2 Tav. 13.4 PRG Gradi di Intervento Centri storici, Corti di Antica

Origine e Manufatti Significativi (PRG) scala 1:1000 (2 fogli)

1.2.1 Tav. 13.4.1 PRG Gradi di Intervento Centri storici da CS1 a CS4, Corti di Antica Origine da C1 a C13, Manufatti Significativi da M1 e M5

1.2.2 Tav. 13.4.2 PRG Gradi di Intervento Corti di Antica Origine da C14 a C31, Manufatti Significativi da M2 a M4, M6 e M7

1.3 Carta delle fragilità

2. Relazione programmatica

3. Regolamento Edilizio

4. Norme Tecniche Operative e Allegati:

4.1 Appendice inerente la compatibilità geologica ed il dissesto idrogeologico del territorio comunale (Carta delle Fragilità)

4.2 Appendice urbanistica per il commercio

5. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

6. Verifica del dimensionamento

7. DVD Banca dati alfanumerica e vettoriale del PRC (PATI + PI)

8. Verifica di Compatibilità Idraulica

Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:1000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:25.000).

Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.)

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

I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle schede, derivano da un rilievo di tipo urbanistico dei fabbricati ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.

Gli elaborati agronomici sono:

Relazioni:

- Allegato R1 – Relazione tecnico-agronomica
- Allegato R2 – Dichiarazione di non necessità della procedura di VInCA ai sensi della D.G.R. 3173 del 10/10/2006

Elaborati cartografici:

- Allegato C1 – Aziende agricole
- Allegato C2 – Allevamenti
- Allegato C3 – SAU e sovrapposizione degli interventi di previsione.

Art. 5 - Limiti fisici alla nuova edificazione e suddivisione del territorio comunale

Art. 5.1 - Limiti fisici alla nuova edificazione

Il P.I. recepisce nelle relative Tavole grafiche dalla Tavola 4 del P.A.T.I.:

- *i Limiti fisici alla nuova edificazione* per i quali è fatto salvo quanto previsto dall'art. 20.3 delle N.T.A. del P.A.T.I.

Art. 5.2 - Suddivisione del territorio comunale

Il P.I.:

- a. con il primo PI recepisce la suddivisione delle Zone Territoriali Omogenee per l'intero territorio comunale del previgente PRG, per poi modificarle con Varianti successive di PI. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000. Le diverse zone urbanistiche sono definite sulle Tavole di progetto dai seguenti elementi:
 - 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. (nelle tavole 1.2 in scala 1:2.000 il limite di zona è da considerarsi quello coincidente con il margine esterno del segno di delimitazione di zona)
 - 2) Denominazione zona: ogni zona è denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla L.R. 61/85 o secondo necessari affinamenti delle stesse.
 - 3) Riferimento cartiglio specifico: le singole zone e sottozone fanno riferimento ad uno specifico articolo delle presenti Norme Tecniche, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.
- b. determina i caratteri degli interventi;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- c. definisce le aree per spazi pubblici e/o di uso pubblico, per edifici, opere ed impianti pubblici, di uso pubblico, di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
- d. individua la rete delle principali vie di comunicazione stradale e percorsi ciclo - pedonali, con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria.
L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
- e. recepisce e precisa i vincoli, le fasce di rispetto e le aree o elementi della pianificazione territoriale superiore indicati dal P.A.T.I.;
- f. disciplina ed articola le invarianti del P.A.T.I..

Art. 5.3 - Zone Territoriali Omogenee

Le zone territoriali omogenee in cui il PI suddivide il territorio, previste dall'art. 17 della L.S. 6 agosto 1967 n. 765, sono quelle stabilite dall'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444, dalla L.R. 61/85 e dalla ex L.R. 24/85.

Zone A - Zone interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, ovvero nei rapporti tra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali che il PI tende a recuperare e/o salvaguardare quale memoria storica del luogo.

Zone B - Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art. 2 del DI 2.4.68 n. 1444. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore all'1,5 mc/mq.

Zone C - Zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.

La zona territoriale C è suddivisa in due sottozone:

C1 sottozona parzialmente occupate da edilizia esistente (il limite della superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non è inferiore a 0,5 mc/mq) e già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

C2 sottozona in cui non vengono raggiunti i limiti di edificazione di cui alla precedente sottozona e che necessitano, per un corretto utilizzo, di un preventivo disegno infrastrutturale sistematico.

Zone D - Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici.

Si distinguono le seguenti sottozone:

D1 - artigianali, industriali e commerciali di completamento;

D2 - Artigianale, industriale e commerciale di progetto (espansione);

D - speciale

D3 - area agroindustriale;

- D4 – aree impianti carburanti;
- D5 – area turistico-ricettiva

Il PI inoltre individua singole attività produttive, classificandole in base alla loro natura o collocazione, in:

- Attività produttive da bloccare;
- Attività produttive da trasferire;

Zona E - Zona destinata ad usi agricoli.

Per tale zona il PI regola e disciplina gli interventi urbanistici e/o edilizi perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili delle persone addette all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione dell'attività agricola.

Zone F - Zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Si distinguono in:

- F1 - aree per l'istruzione;
- F2 - aree per attrezzature di interesse comune;
- F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- F4 - aree di parcheggio.
- F5 - area militare

Per ogni zona o sottozona le presenti norme e gli allegati di PI prescrivono:

- 1) modi di intervento
- 2) destinazioni d'uso
- 3) parametri edificatori
- 4) caratteri degli interventi

Per tutti gli edifici esistenti il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione e i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

Le norme relative ad alcune zone, ancorché non presenti nelle grafie di PI, vengono mantenute ed evidenziate al fine di garantire omogeneità di prescrizioni in caso di varianti tese a classificare diversamente alcune parti del territorio.

Art. 6 - Applicazione del PI

Il PI si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle tavole di

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

progetto, nel regolamento edilizio e nelle presenti norme operative, qualora non in contrasto con le direttive del PATI.

Art. 6.1 - Verifica di idoneità 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 l'idoneità geologica 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.I. a cui si rimanda.

Relativamente alla verifica di Compatibilità Idraulica degli interventi edificatori in genere, è fatto salvo quanto previsto:

- dalla Tav.3 del relativo Capo IV - Sistema delle fragilità delle N.T.A. e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica presente nel Q.C. del P.A.T.I.;
- dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica relativi agli interventi oggetto del PI.

Relativamente al P.A.I. si rimanda all'art. 29.bis delle presenti norme.

TITOLO II° SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**Art. 7 - Zona A - centro storico**

Sulle "CS n" gli ambiti dei Centri Storici. All'interno di tali perimetri sono racchiuse le zone A e le complementari zone F per attrezzature pubbliche.

Per la normativa specifica e la puntuale individuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle tavole 13.4.n redatte in scala 1:1.000 "PRG Gradi di Intervento" e all'art. 49.4 delle presenti N.T.O.

Si precisa e prescrive che tutte le aree comprese all'interno dei P.P. dovranno rispettare quanto prevedono le NTA e comunque rispettare gli eventuali vincoli ex L. 1089/39 esistenti per tutelare beni storici protetti in argomento.

Per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno dei C.S. o comunque individuati nelle restanti zone, contrade, edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, siano fatti salvi 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 ai Centri Storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario. La presente prescrizione va applicata anche alle altre zone E.

Si prescrive che le recinzioni in sasso presenti sia all'interno del C.S. che confinanti con lo stesso, siano mantenute e possibilmente recuperate in sede di intervento sugli edifici presenti sia nella proprietà che limitrofe.

Art. 7.1 - Generalità

La zona A riguarda le parti di territorio incluse nei perimetri dei *Centri Storici*, interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, individuati dal PI ai sensi della L.R. 80/1980 come beni culturali ambientali e architettonici da tutelare. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

Qui di seguito viene riportato l'elenco dei Centri Storici individuati nel territorio di Alonte:

**ELENCO CENTRI STORICI
e loro riferimento alle schede B di sola analisi**

AMBITO	IDENTIFICATIVO	N° SCHEDE B	NOME ISOLATO DI RILEVAZIONE (schede A)	N° ISOLATO	FASCICOLO* N°	TAVOLA N°
CS1	<i>Centro Storico Alonte</i>	71	Loc. Alonte	1	B1-1^parte	12.2.1
CS2	<i>Centro Storico Campi della Pilla</i>	7	Loc. Alonte	1	B1-2^parte	12.2.1
CS3	<i>Centro Storico Al Portello</i>	14	Loc. Alonte	1	B1-2^parte	12.2.1
CS4	<i>Centro Storico Corlanzone</i>	9	Case sparse nord	11	B1-2^parte	12.2.1

Art. 7.2 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella residenziale.

Sono ammesse inoltre:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

- attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, limitatamente ai piani terra ed interrati, a condizione che:
 - a) non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
 - b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alle singole attività siano non superiori rispettivamente a 600 mc e 150 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenziale.

In ogni caso oltre i 300 mc e gli 80 mq, la parte del fabbricato destinata alle attività artigianali di servizio, deve relazionarsi con la parte dello stesso fabbricato destinata alla residenza in un rapporto pari ad almeno 70 mq di residenza per ogni singola attività.

Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.

- specifiche attività produttive esistenti per un volume massimo di 1.000 mc, una superficie utile di calpestio di 250 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq, se non individuate come attività produttive bloccate o da trasferire;
- uffici pubblici e privati fino al 30% delle superfici lorde delle unità immobiliari o di intervento definite nelle tavole di progetto, o aumento delle singole attività esistenti fino al limite del 60%;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private, anche interrate;
- alberghi e pensioni, nel rispetto di quanto prevede la L.R. 15/2004;
- ristoranti e bar, nel rispetto di quanto prevede la L.R. 15/2004;
- 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;
- sedi di enti ed associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura.

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

Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente alla data di adozione del PI.

Per l'edificio con codice identificativo univoco di schedatura 01.022.01 Ex Chiesetta di Santa Savina e annessi, ricadente all'interno del perimetro del centro storico CS1, non è ammessa la destinazione d'uso residenziale, così come individuato sulla tavola 13.4.1 da simbolo *. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di attività di ristorazione o attività espositiva.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora, a giudizio della Commissione Edilizia, risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico ed architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto, che permettano l'adeguamento ai parametri igienico sanitari previsti dalle normative vigenti.

I cambi di destinazione d'uso in zone servite da viabilità insufficiente in relazione alla nuova destinazione d'uso, sono ammessi solo a seguito di adeguamento della rete viaria.

I locali ricavati nei *Centri Storici* secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

a) Le superfici degli edifici residenziali possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m 1,80, purché la media sia almeno di ml. 2,70 o, qualora il sottotetto sia preesistente alla data del 31.12.98, l'altezza media sia di almeno ml. 2,40. L'altezza utile può essere di m 2,20 esclusivamente per locali la cui destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente.

Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10. Per gli edifici per i quali è individuato quale unico intervento possibile il restauro, è ammessa la deroga al rispetto dei rapporti di illuminazione.

b) i locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati all'attività deve essere di mq 25 e l'altezza media non inferiore a m 2,70 salvo comunque parere da parte della ULSS competente per territorio.

c) i locali per i bagni e i servizi igienici immessi in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata, sempre nel rispetto di quanto previsto nel Regolamento edilizio.

Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegnerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- ospedali;
- macelli;
- distributori di carburante di nuovo impianto;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le nuove attività fonti di emissioni sonore, ed ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato, come previsto dalla normativa specifica vigente in materia.

Sono sempre ammesse le destinazioni descritte nel presente articolo, sempre che siano realizzate tutte le opere per renderle idonee, secondo la normativa vigente e siano adottati tutti gli accorgimenti tali da evitare inconvenienti igienico sanitari, nel rispetto delle normative vigenti.

Art. 7.3 - Interventi edilizi ammessi e modi di attuazione

In queste aree il PI si attua mediante:

- Intervento Edilizio Diretto, per gli edifici esistenti e per le nuove edificazioni, secondo le indicazioni specifiche riportate nelle tavole n° 13.4. di PRG in scala 1:1000 "*PRG Gradi di Intervento*". A tal fine il PI determina, con apposita simbologia le unità minime di intervento edilizio o urbanistico e stabilisce per ognuna il grado di trasformazione e le categorie di intervento edilizio ammesse, secondo le modalità descritte nel successivo art. 49.4 delle presenti NTA. Ciascuna unità edilizia individuata con specifico intervento costituisce unità minima di intervento. Sono sempre prevalenti gli interventi edilizi più restrittivi, disposti dagli organi cui compete la tutela per i fabbricati vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.
- Strumento Urbanistico Attuativo, esteso all'intero ambito della relativa U.M.I - Unità Minime di Intervento Edilizio Urbanistico, come definita all'art. 49.4 delle presenti Norme, nel caso in cui si vogliano modificare le prescrizioni di PI

Per i Centri Storici: "*CS 2 Campi della Pilla*" e "*CS3 Al Portello*" individuati sulle tavole di Piano, valgono le disposizioni dei relativi P.d.R. vigenti. Alla scadenza dello strumento attuativo gli interventi saranno subordinati alla disciplina della zona A.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici legati alle distanze degli edifici da confini e da strade ed i distacchi tra edifici fronteggianti in tutto o in parte, fatto salvo quanto disegnato sulle tavole di PRG in scala 1:1000, viene stabilito che:

in zona A

- distanza min. da confini: 5 ml. o minore distanza previo consenso del vicino trascritto;
- distacchi min. tra fabbricati: art. 9 D.I. 02/04/1968, n°1444 o in aderenza;
- distanza minima dal confine stradale in allineamento con i fabbricati esistenti o 5 m.

Indicazioni specifiche sulle modalità e sui criteri di intervento sono contenute all'interno dell'art. 49.4 delle presenti NTA.

Art. 7.4 - Guida e norme per gli interventi nei centri storici

Tutti gli edifici ricadenti nei Centri Storici sono soggetti alla rispondenza alle seguenti norme quando, in determinati interventi, siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente).

Non possono essere rilasciati titoli abilitativi anche a parti di una unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto di seguito espresso.

Par.7.4.1 - Caratteri edilizi

In generale le nuove costruzioni andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di pianta preferibilmente rettangolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui di impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità d'accesso.

In relazione alla organizzazione volumetrica del sistema edificato si deve collocare la posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestrature, ingresso, logge, ecc.).

I *porticati ed i portici passanti*, intesi come tipologia costruttiva, individuati sulle tavole del PI, se esistenti vanno mantenuti, se previsti devono essere realizzati.

Par.7.4.2 - Sottotetti

E' consentito utilizzare a fini residenziali soffitte e sottotetti, anche in deroga ai parametri previsti dal R.E. per l'abitabilità di detti locali, con un'altezza media ponderale non inferiore a 2,40 ml, con un minimo di ml. 1,80 per vano e di 2,20 ml con un minimo di 1,80 ml per vano per servizi, corridoi, bagni etc., e comunque nel rispetto delle norme del comma successivo.

E' inoltre consentito il recupero a fini residenziali dei sottotetti esistenti al 31.12.1998 secondo le prescrizioni contenute nel R.E.

E' ammesso l'impiego di lucernai per una percentuale pari almeno al minimo necessario al mantenimento di un idoneo rapporto aeroilluminante, come previsto dal R.E. e nel rispetto delle norme dell'art. seguente.

Par.7.4.3 - Coperture

La copertura deve essere obbligatoriamente a falde, secondo l'inclinazione tradizionale (pendenze tra il 25% ed il 35%), seguendo l'andamento delle falde adiacenti.

È preferibile la copertura a doppia falda o a padiglione. Non sono ammesse le coperture piane.

Il tetto deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Non sono ammessi terrazzini sui tetti realizzabili con l'interruzione dei cornicioni o del profilo dei fronti e leggibili come bucatore nella copertura.

Sono ammesse finestrature sulle falde dei tetti purché non superino ciascuna la dimensione di 1 mq, siano disposte ordinatamente seguendo allineamenti e non coprano più di 1/10 della superficie complessiva della copertura. Non sono ammessi abbaini.

Il manto deve essere in coppi con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, tegole tipo coppo in cemento, lastre di cemento amianto, lamiera ecc.). Negli interventi sull'esistente devono essere recuperati i vecchi coppi, usandoli a colmo e i nuovi a canale.

È vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

La sporgenza delle falde non può superare i 40 cm dalla linea di facciata, salvo nel caso di edifici esistenti.

Par.7.4.4 - Cornicioni e pluviali

Lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato in maniera tradizionale e secondo le tipologie costruttive locali; i cornicioni devono essere preferibilmente in pietra tenera di Vicenza o in mattoni faccia a vista oppure intonacati con malta fine colorata o con rasatura a calce o marmorino.

Qualora il cornicione avesse uno spessore maggiore dell'altezza della grondaia è necessario smussare e sagomare il cornicione raccordandolo alla muratura di facciata.

Sono da evitare nel modo più assoluto le cornici in cemento a faccia a vista o mascherate con velette di vario genere.

Negli interventi di *restauro e di risanamento conservativo* e, per i prospetti soggetti a conservazione e ripristino, devono essere mantenuti, consolidati o ripristinati i cornicioni negli elementi costitutivi originari, mediante integrazioni secondo materiali e forme coerenti con l'edificio.

La grondaia di raccolta delle acque deve essere sempre a sezione circolare.

Par.7.4.5 - Comignoli e caminetti

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma e costruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non sono ammessi comignoli aspiranti prefabbricati in cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge o nei poggiali ai piani superiori.

Par.7.4.6 - Aperture

Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali.

È vietata la realizzazione di oblò, finestre ad arco (termali) o simili; sono in ogni caso ammesse le tradizionali aperture con architrave arcuata.

Le finestre e le porte nei fabbricati residenziali devono essere di forma rettangolare, con l'asse maggiore verticale, si devono allineare verticalmente e devono avere la stessa larghezza (80-100 cm circa), le altezze variano secondo i piani, 120-150 cm circa al piano terra e primo e decisamente più basse quelle delle soffitte, dove la larghezza può essere superiore all'altezza o in rapporto 1/1.

Non è consentito realizzare aperture con finestre affiancate a porte-finestre (foro zoppo).

Le aperture possono essere incorniciate da elementi in pietra o con intonaco in rilievo di minimo 2 cm per una larghezza di 10-12 cm.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi alla vicentina (a libro) o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti devono essere realizzati con esclusione di materiale plastico.

In presenza di fori molto ampi dove non possono essere applicate le imposte, possono trovare applicazione serramenti in ferro bruniti o acciaio con profilati a disegno semplice.

L'inferriata proposta a protezione delle finestre a piano terra o del sottotetto, dove il davanzale non sia ad altezza di sicurezza, deve essere realizzata secondo forme semplici evitando decorativismi leziosi.

Par.7.4.7 - Porticati

È ammessa la realizzazione di porticati i cui pilastri devono essere in mattoni a vista, in muratura intonacata o pietra non sagomata, escludendo l'impiego di colonne in calcestruzzo a vista.

Negli interventi sull'esistente i porticati devono essere mantenuti per quanto possibile negli elementi costitutivi originari.

I porticati, le vaste aperture dei finili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante serramenti realizzati con materiali idonei (legno, acciaio o ferro), posti sul filo interno dei pilastri o trasformati in logge, in modo da rispettare la forma delle aperture stesse. Per l'utilizzo di altri materiali è obbligatorio sottoporre il progetto al parere preventivo della Commissione Edilizia.

Non è consentito, se non in prolungamento della falda di copertura esistente, costruire portici lungo i fronti principali delle abitazioni, ma solo in arretramento rispetto al filo di facciata.

I nuovi porticati passanti trasversalmente il corpo dell'edificio, possono limitarsi al solo p. terra, con soprastante volume utile.

Par.7.4.8 - Poggioli e logge

Sono esclusi tassativamente i poggioli sporgenti a sbalzo, salvo quelli originari caratterizzanti in edifici di vecchio impianto che vanno naturalmente mantenuti.

Sono ammesse le logge in arretramento rispetto al filo di facciata.

È consentita la realizzazione di logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

Par.7.4.9 - Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

I pianerottoli ed i gradini esterni al fabbricato devono essere in pietra locale posta in opera secondo la tradizione.

È vietato l'uso di travertino, ceramica, cemento e granito.

Non sono ammesse scale esterne di altezza superiore a 60 cm. Vanno mantenute le scale esterne di antico impianto caratterizzanti l'edificio.

Par.7.4.10 - Parapetti

Sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
- parapetti con lastre di vetro retinato, ondulato, vetro-cemento e/o similari;
- parapetti in grigliato di cotto, cemento e/o similari.

I parapetti originari caratterizzanti vanno mantenuti e/o integrati.

Par.7.4.11 - Tende da sole

Sono consentite le sole tende sporgenti a vela nelle varie tonalità dell'avorio.

Non sono ammesse le tende alla veneziana in plastica, le serrande piane in ferro e le tende esterne che comunque nascondono le sagome e le cornici dei fori.

Par.7.4.12 - Murature esterne , intonaci, pitture, colori

Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con mattoni oppure intonacato , secondo comunque le tradizionali tipologie.

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino.

In corrispondenza di cornici o elementi lapidei significativi (targhe, angolari lavorati) si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature. E' ammessa l'intonacatura a raso-sasso secondo la tradizione locale, solo con malte a base di calce fugate su piano arretrato rispetto al sasso; non sono ammessi intonaci a effetto "maculato" dovuto a innesti episodici sopra o sottosporgenti di sassi o altri elementi lapidei.

Le murature con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a "tampone".

È escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino.

Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura a marmorino;
- finitura a pittura a base di calce, terre e colorante, anche tamponata con spugna o sacco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi, e gli azzurri. Possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

La pittura deve essere estesa con un unico colore all'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari o a varie parti dell'unità (sottopoggioli, sottocornici, ecc.).

Per unità edilizia si intende unità minima di intervento così come definita al paragrafo "*Modi di attuazione*".

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

Negli edifici soggetti a *restauro* si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

Par.7.4.13 - Recinzioni

Le recinzioni antiche ed i muri di brolo esistenti vanno conservati e restaurati. Nel completamento le parti nuove devono essere eseguite in omogeneità con essi.

Sulle tavole 13.4.n.bis del PRG sono indicate le possibili integrazioni e le nuove realizzazioni di muri in mattone a vista (muri di brolo), prescritte come uniche possibili tipologie di recinzioni per gli ambiti individuati.

Le nuove recinzioni devono essere uniformate ad un'altezza complessiva di m 1,50.

Sono da preferirsi le recinzioni in pietra a vista o in mattone a vista a tutta altezza secondo la tradizione locale; in alternativa possono essere realizzate con siepi sempreverdi. Lungo i lati non prospicienti gli spazi pubblici possono essere realizzate anche con reti metalliche plastificate con eventuale siepe sempreverde di mascheratura.

La parte in muratura può essere lavorata in mattone a vista o con tecniche tradizionali oppure intonacata

Il tipo di finitura deve comunque risultare coerente con l'edificio.

Pilastrini in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali devono essere di forma molto semplice, sobri e ben proporzionati, rigorosamente in mattoni o lavorati con tecniche tradizionali oppure intonacati.

Non sono ammesse recinzioni tra edilizia a cortina su strada e strada medesima quando ciò in origine e secondo il tipo di insediamento non fosse previsto.

Si prescrive che i muri di recinzione o contro-terra realizzati in cemento armato, esistenti alla data di adozione della presente variante, al primo intervento edilizio attinente alla relativa proprietà debbano essere rivestiti con paramento in pietra.

Par.7.4.14 - Insegne e tabelle

Trattandosi di elementi di *arredo urbano e uso del suolo* posti necessariamente in evidenza è opportuno che la loro progettazione sia attenta e risulti adeguata all'importanza degli edifici, a tal fine l'U.T.C. può richiedere tutte le modifiche necessarie che ne rendano compatibile l'apposizione.

Le insegne e le tabelle dovranno essere apposte sulla parete con sporgenza massima di 15 cm dall'edificio. Sono vietate le insegne a bandiera delle dimensioni maggiori di 50x50 cm. In ogni caso, le insegne non dovranno essere poste sopra i tetti o i cornicioni di gronda e non dovranno coprire elementi architettonici o decorativi dell'edificio destinato ad ospitarle.

Sono vietate le insegne luminose.

Par.7.4.15 - Disposizioni finali

Le presenti prescrizioni sono applicabili, in quanto non incompatibili, con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili vincolati.

- a) negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastrini, colonne, capitelli, mensole, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione;

- b) per tutti i progetti di restauro e risanamento conservativo, si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito accompagnata da idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze. Tale documentazione, redatta anche ai sensi dell'art. 49.4.3 delle presenti norme, dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto. Il progetto dovrà essere redatto in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1:5, 1:10 o 1:20.
- c) per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale;
- d) tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1:5, 1:10 o 1:20.
- e) non sono rilasciabili titoli abilitativi per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrare.

Art. 7.5 - Parametri edilizio-urbanistici

Zone A - Centri Storici		A
Indice di edificabilità fondiaria		
massimo	mc/mq	secondo indicazione del PI ⁽¹⁾
minimo	mc/mq	secondo indicazione del PI ⁽¹⁾
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	secondo indicazione del PI ⁽¹⁾
Numero massimo dei piani abitabili	n.	secondo indicazione del PI ⁽¹⁾
Altezza massima del fabbricato	ml	secondo indicazione del PI ⁽¹⁾ o altezza edificio adiacente (fino a un massimo di 8 metri) o altezza esistente
Distanza minima dal confine stradale	ml	secondo indicazione del PI ⁽¹⁾ o in allineamento con i fabbricati esistenti. In assenza di allineamenti 5,00.
Distanza minima dai confini	ml	secondo indicazione del PI ⁽³⁾ o 5,00 ⁽²⁾
Distacco minimo tra fabbricati	ml	Art. 9 D.I. 2/04/1968, n° 1444 e secondo indicazione del PI ⁽¹⁾ o in aderenza ⁽⁴⁾
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione della Variante al PRG in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	secondo indicazione del PI ⁽¹⁾ .
Cavedi		Sì
Cortili		Sì

(1) vedi tavole del PRG in scala 1:1.000 serie 13.4.n "PRG - Gradi di Intervento"

(2) o minore distanza, previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

(3) vedi tavole del PRG in scala 1:1000 13.4.n "PRG - Gradi di Intervento", fatto salvo eventuale vincolo trascritto come sopra, di assenso del confinante in presenza di distanze dal confine inferiori a ml 5,00.

(4) Previo atto trascritto come sopra, di assenso del confinante

I *parametri edilizio-urbanistici*, di cui alla presente tabella di zona, sono obbligatoriamente applicabili in assenza di puntuale indicazione riportata, con dato scritto e/o grafico, sulle tavole del PRG in scala 1:1.000 13.4.n "PRG - Gradi di Intervento".

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

TITOLO III° SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE**Art. 8 - Zona B - Residenziale di completamento**

Sono zone con prevalente destinazione residenziale, o altre di cui al successivo punto 9.1, urbanizzate con indice territoriale attuale superiore a 1,5 mc/mq e superficie coperta superiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona.

Art. 8.1 - Destinazioni d'uso

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammesse inoltre, oltre alle attività artigianali esistenti:

- attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, ecc.... limitatamente ai piani terra ed interrati, centri per il benessere della persona, a condizione che:
 - a) non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
 - b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alle singole attività siano inferiori od uguali rispettivamente a 600 mc e 150 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenziale.

In ogni caso oltre i 300 mc e gli 80 mq, la parte del fabbricato destinata alle attività artigianali di servizio, deve relazionarsi con la parte dello stesso fabbricato destinata alla residenza in un rapporto pari ad almeno 70 mq di residenza per ogni singola attività.

Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.

Per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti il volume delle singole attività non deve superare i mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250, se non individuate come attività produttive bloccate o da trasferire.

- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi e pensioni, nel rispetto di quanto prevede la L.R. 15/2004;
- ristoranti e bar, nel rispetto di quanto prevede la L.R. 15/2004;
- banche;
- sedi di enti ed associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

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

Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si alleggerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- discoteche o sale da ballo pubbliche
- ospedali;
- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale e dell'U.L.S.S. competente siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le nuove attività fonte di emissioni sonore, ed ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

Art. 8.2 - Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662, nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.

Per i **Nuovi edifici** la Tipologia insediativa residenziale dovrà essere in armonia con la tradizione del luogo e conforme agli elementi più significativi della zona.

Per gli **Edifici esistenti** è ammesso l'aumento volumetrico nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona. Nel Riutilizzo delle preesistenze sono previste le seguenti possibilità:

- 1) aprire lucernari (per un max. del 15% della superficie complessiva della copertura del fabbricato principale) per il recupero dei sottotetti. Non sono ammessi abbaini salvo quelli esistenti.
- 2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni regolarmente sanate che non siano in contrasto con i vincoli di zona, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

E' ammessa la realizzazione di porticati la cui superficie coperta non sia superiore a $\frac{1}{4}$ della superficie coperta dell'edificio.

Tali strutture, nei limiti sopra indicati, sono soggette ad autorizzazione e non sono computabili ai fini dei parametri edilizio-urbanistici (per i parametri riguardanti le distanze tra confini e/o fabbricati) del lotto di pertinenza solo se aperti su tre lati.

Art. 8.3 - Modi di attuazione

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante Strumento Urbanistico Attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia o indicate nelle presenti Norme.

Qualora le opere di urbanizzazione fossero carenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo, con i contenuti di cui all'art. 63 **abrogato** della L.R. 61/85, con il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente agli interventi concessi.

Art. 8.4 - Zone B/PAV

Nelle zone B per le quali è ancora vigente un piano attuativo, puntualmente indicate dal PI (B/PAV), si intendono confermate tutte le norme edilizio-urbanistiche di cui al relativo PAV (Piano Attuativo Vigente); in assenza di talune indicazioni si deve fare riferimento ai parametri edilizio-urbanistici riportati nella relativa tabella per le zone B.

Allo scadere dello strumento attuativo gli interventi sono subordinati alla disciplina della zona B. Non sono ammesse nuove edificazioni o ampliamenti se non previa redazione di un nuovo Strumento Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito originario di intervento, mirato a governare gli eventuali ampliamenti conformemente al PI vigente.

Art. 8.5 - Parametri edilizio-urbanistici

Zone B – di completamento		B	B/PAV
Indice di edificabilità fondiaria			Secondo PAV
Indice massimo	mc/mq	1,6	
Indice minimo		esistente	Secondo PAV
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30%	Secondo PAV
Numero massimo dei piani abitabili (oltre al seminterrato o al sottotetto come definito dal Regolamento Edilizio)	n.	2	Secondo PAV
Altezza massima del fabbricato	ml	Non potrà superare quella degli edifici adiacenti fino ad un'altezza massima di ml 8,50	Secondo PAV
Distanza minima dal confine stradale, tra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	In allineamento con fabbricati preesistenti, In assenza di allineamenti D.M. 1404/68 min. 5 m	Secondo PAV
Distanza minima dai confini	ml	5.00 ⁽²⁾ o a confine	Secondo PAV
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10,00 o in aderenza ⁽³⁾	Secondo PAV
Cortili e chiostrine		ammessi	Secondo PAV
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione della Variante al PI in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge		Ammessa nei limiti della sagoma esistente, fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada	Secondo PAV

(2) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

(3) per almeno 1/3 delle pareti confinanti, mentre altre distanze o sovrapposizioni di sagome inferiori ad 1/3 potranno essere definite con progetto unitario dei confinanti o con Strumento Urbanistico Attuativo.

Art. 9 - Zona C1 - Residenziali di espansione

Sono zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui al successivo punto 10.1, urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq e superficie coperta non inferiore al 75% della superficie fondiaria della zona.

Art. 9.1 - Destinazioni d'uso

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammesse inoltre, oltre alle attività artigianali esistenti:

- attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, limitatamente ai piani terra ed interrati, centri per il benessere della persona, a condizione che:
 - a) non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
 - b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alle singole attività siano inferiori od uguali rispettivamente a 600 mc e 150 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenziale.

In ogni caso oltre i 300 mc e gli 80 mq, la parte del fabbricato destinata alle attività artigianali di servizio, deve relazionarsi con la parte dello stesso fabbricato destinata alla residenza in un rapporto pari ad almeno 70 mq di residenza per ogni singola attività.

Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.

Per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti il volume delle singole attività non deve superare i mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250, se non individuate come attività produttive bloccate o da trasferire.

- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi e pensioni, nel rispetto di quanto prevede la L.R. 15/2004;
- ristoranti e bar, nel rispetto di quanto prevede la L.R. 15/2004;
- banche;
- sedi di enti ed associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura.

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

Le destinazioni commerciali ammesse, nel rispetto della L. 1150/42, del D.M. 1444/68 e della L.R. 61/85, non potranno superare il 25% della volumetria massima ammessa dall'area.

Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si alleggerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- discoteche o sale da ballo pubbliche
- ospedali;
- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale e dell'U.L.S.S. competente siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le nuove attività fonte di emissioni sonore, ed ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

Art. 9.2 - Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001, e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662, nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.

Per i **Nuovi edifici** la tipologia insediativa residenziale dovrà essere in armonia con la tradizione del luogo e conforme agli elementi più significativi della zona

Per gli **Edifici esistenti** è ammesso l'aumento volumetrico nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona. Nel riutilizzo delle preesistenze sono previste le seguenti possibilità:

- 1) aprire lucernari (per un max. del 15% della superficie complessiva della copertura del fabbricato principale) per il recupero dei sottotetti. Non sono ammessi abbaini salvo quelli esistenti.
- 2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni regolarmente sanate che non siano in contrasto con i vincoli di zona, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità, con modalità da determinarsi mediante S.U.A.

E' ammessa la realizzazione di porticati la cui superficie coperta non sia superiore a $\frac{1}{4}$ della superficie coperta dell'edificio.

Tali strutture, nei limiti sopra indicati, sono soggette a autorizzazione e non sono computabili ai fini dei parametri edilizio-urbanistici (per i parametri riguardanti le distanze tra confini e/o fabbricati) del lotto di pertinenza se aperti su tre lati.

Art. 9.3 - Modi di attuazione

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante Strumento Urbanistico Attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia o indicate nelle presenti Norme.

Non sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti o traslazioni di volumi esistenti, se non previa redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito, mirato a governare gli eventuali ampliamenti e gli interventi sull'edificato esistente.

Qualora le opere di urbanizzazione fossero carenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo, con i contenuti di cui all'art. 63 abrogato della L.R. 61/85, con il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente agli interventi concessi.

Art. 9.4 - Parametri edilizio-urbanistici

Zone C1 - Residenziali di espansione		Zone C1
Indice di edificabilità fondiaria		
massimo	mc/mq	1,1
minimo		esistente
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30%
Numero massimo dei piani abitabili (oltre al seminterrato o al sottotetto come definito dal Regolamento Edilizio)	n.	2
Altezza massima del fabbricato	ml	Non potrà superare quella degli edifici esistenti nella zona di appartenenza
Distanza minima dal confine stradale, tra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	In allineamento con fabbricati preesistenti, In assenza di allineamenti D.M. 1404/68 min. 5 m
Distanza minima dai confini	ml	5.00 ⁽¹⁾ o a confine
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza ⁽²⁾
Cortili e chiostrine		ammessi solo cortili
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione della Variante al PRG in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge		Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

(1) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

(2) previo consenso del vicino, mediante atto trascritto come sopra.

Art. 10 - Zona C2 - Residenziale di espansione

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui al successivo punto 11.1, urbanizzate, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0,5 mc./mq.

Art. 10.1 - Destinazioni d'uso

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammesse inoltre, oltre alle attività artigianali esistenti:

- attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, sartorie, calzolai, panifici, limitatamente ai piani terra ed interrati, centri per il benessere della persona, a condizione che:
 - a) non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
 - b) il volume e la superficie utile di calpestio destinati alle singole attività siano inferiori od uguali rispettivamente a 600 mc e 150 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o ad esclusiva destinazione diversa dalla residenziale.

In ogni caso oltre i 300 mc e gli 80 mq, la parte del fabbricato destinata alle attività artigianali di servizio, deve relazionarsi con la parte dello stesso fabbricato destinata alla residenza in un rapporto pari ad almeno 70 mq di residenza per ogni singola attività.

Sono ammessi ampliamenti a sviluppo verticale di attività artigianali di servizio, compatibilmente a quanto sopra indicato, per necessità derivanti da adeguamenti alle leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi.

Per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti il volume delle singole attività non deve superare i mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250, se non individuate come attività produttive bloccate o da trasferire.

- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 150 mq, per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi e pensioni, nel rispetto di quanto prevede la L.R. 15/2004;
- ristoranti e bar, nel rispetto di quanto prevede la L.R. 15/2004;
- banche;
- sedi di enti ed associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura.

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

Le destinazioni commerciali ammesse, nel rispetto della L. 1150/42, del D.M. 1444/68 e della L.R. 61/85, non potranno superare il 25% della volumetria massima ammessa dall'area.

Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si alleggerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali di servizio) ed industriali;
- discoteche o sale da ballo pubbliche
- ospedali;
- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale e dell'U.L.L.S. competente siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le nuove attività fonte di emissioni sonore, ed ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

Art. 10.2 - Interventi edilizi ammessi

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001, e quant'altro previsto dall'art. 2 della L. 23/12/1996, n° 662, nonché la demolizione e la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.

Per i **Nuovi edifici** la Tipologia insediativa dovrà essere consequenziale alla tipologia prevalente della zona; potrà essere isolata, in linea o a corte.

Per gli **Edifici esistenti** è ammesso l'aumento volumetrico nei limiti indicati dall'Indice Fondiario di zona. Nel Riutilizzo delle preesistenze sono previste le seguenti possibilità:

- 1) aprire lucernari (per un max. del 15% della superficie complessiva della copertura del fabbricato principale) per il recupero dei sottotetti. Non sono ammessi abbaini salvi quelli esistenti.
- 2) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni regolarmente sanate che non siano in contrasto con i vincoli di zona, mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità, con modalità da determinarsi mediante S.U.A.
- 3) altezza massima pari all'esistente.

E' ammessa la realizzazione di porticati la cui superficie coperta non sia superiore a ¼ della superficie coperta dell'edificio.

Tali strutture, nei limiti sopra indicati, sono soggette a autorizzazione e non sono computabili ai fini dei parametri edilizio-urbanistici (per i parametri riguardanti le distanze tra confini e/o fabbricati) del lotto di pertinenza se aperti su tre lati.

Art. 10.3 - Modi di attuazione

Per i fabbricati esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001; tutti gli altri interventi, compreso l'ampliamento e la nuova costruzione, sono ammessi solo previa redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito di intervento.

Ogni intervento edilizio diverso è subordinato all'attuazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo unitario per l'area perimetrata.

La superficie territoriale computabile ai fini edificatori e per la definizione delle aree a standard, è quella individuata come zona C2; gli Standard dovranno essere dimensionati come previsto al precedente art. 3 delle presenti norme.

E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

L'ambito territoriale di intervento (assoggettato a Strumento Urbanistico Attuativo unitario) può comprendere aree destinate a verde e parcheggi secondari e strade di PI.

In sede di progetto del piano attuativo delle nuove zone d'espansione, dovrà essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, anche interpellando gli Enti di Consorzio, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta.

Art. 10.4 - Zone C2/PAV

Nelle zone C2 per le quali è vigente ancora un piano attuativo, puntualmente indicate dal PI (C2/PAV), si intendono confermate tutte le norme edilizio-urbanistiche di cui al relativo PAV (Piano Attuativo Vigente); in assenza di talune indicazioni si deve fare riferimento ai parametri edilizio-urbanistici riportati nella relativa tabella per le zone C2.

Allo scadere dello strumento attuativo gli interventi sono subordinati alla disciplina della zona B. Non sono ammesse nuove edificazioni o ampliamenti se non previa redazione di un nuovo Strumento Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito originario di intervento, mirato a governare gli eventuali ampliamenti conformemente al PI vigente.

Art. 10.5 - Parametri edilizio-urbanistici

Zone C2 - Residenziali di espansione		Zone C2/1 ⁽⁵⁾	Zone C2/2 ⁽⁶⁾	Zone C2/3 ⁽⁷⁾	Zona C2/4	Zona C2/5	Zone C2/PAV
Indice di edificabilità territoriale	massimo	1,2	0,8	1,2	1,00	1,00	secondo PAV
	minimo	-					non inferiore al 75% dell'indice
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30% ⁽¹⁾	35% ⁽¹⁾	30% ⁽¹⁾	35% ⁽¹⁾	35% ⁽¹⁾	secondo PAV
Altezza massima del fabbricato	ml	8,50	6,00	8,50	6,00	6,00	secondo PAV
Distanza minima dal confine stradale	ml	come indicato nel Piano Attuativo					secondo PAV
Distanza minima dai confini	ml	5.00 ⁽³⁾					secondo PAV
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00, o in aderenza ⁽⁴⁾					secondo PAV
Cortili e chiostrine		ammessi					secondo PAV

Zone C2 - Residenziali di espansione		Zona C2/6	Zona C2/7
Indice di edificabilità territoriale	massimo	1,00	0,84
	minimo	non inferiore al 75% dell'indice	non inferiore al 75% dell'indice
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35% ⁽¹⁾	35% ⁽¹⁾
Altezza massima del fabbricato	ml	8,50	6,00
Distanza minima dal confine stradale	ml	come indicato nel Piano Attuativo	

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Zone C2 - Residenziali di espansione		Zona C2/6	Zona C2/7
Distanza minima dai confini	ml	5.00 ⁽³⁾	
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00, o in aderenza ⁽⁴⁾	
Cortili e chiostrine		ammessi	

- (1) con obbligo di mantenere permeabile almeno il 50 % della sup. scoperta prevista.
- (2) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.
- (3) previo consenso del vicino, mediante atto trascritto come sopra.
- (4) La viabilità di Via Marconi va compresa nell'ambito del SUA e deve essere ricavato un marciapiede o pista ciclabile protetti sul fronte sud della C2. Le tipologie edilizie saranno rispettose dell'intorno storico e non impattanti, pertanto i fabbricati saranno al massimo costituiti da piano terra, primo e mansardato. Quest'ultimo dovrà avere massima altezza alla gronda di ml. 1,80.
- (5) Il numero di piani sia di due, piano terra e primo, quest'ultimo mansardato, al fine di contenere l'altezza degli edifici e pertanto l'impatto visivo, trovandosi l'area in pendenza rispetto all'edificato posto a nord. Per quanto riguarda le tipologie sono previsti prevalentemente edifici uni o bi familiari; andranno pertanto escluse case a schiera o complessi aventi più di 4 unità abitative. Nell'ambito della zona va inclusa anche la strada che porta alla via Marconi, al fine di sistemarla e adeguarla alla vigente normativa (Codice della Strada e D.M. n. 511/2001).
- (6) In sede di Strumento Attuativo, andrà posta particolare attenzione alla edificazione nella parte nord, avendo riguardo della visuale verso la collina. Pertanto dovrà essere posta particolare cura e attenzione all'intervento architettonico, alle tipologie, alla sintassi e soluzioni architettoniche degli interventi.

Si specifica che con la Variante n. 2 di PI viene recepita la Variante n. 1 approvata con DCC n. 26 del 12.09.2011 denominata *Area Pozzetto* relativa alla riclassificazione della parte centrale della Zona C2/2 a zona agricola E e relativa suddivisione in due sottozone **C2/2.a** e **C2/2.b** entrambe, attuabili con obbligo di PUA e sottoposte a quanto previsto dal presente articolo.

Si specifica che la **Zona C2/5** è stata indicata in recepimento a quanto previsto dagli obiettivi di cui all'art. 25.8 delle NT del PATI relativo alla ATO A.2.1 – Colli di Alonte.

La **Zona C2/6** è composta dalle seguenti due sottozone:

- a. **ZTO C2/6.a** con obbligo di PUA di iniziativa pubblica e Indice di edificabilità territoriale = 1,00 mc/mq;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

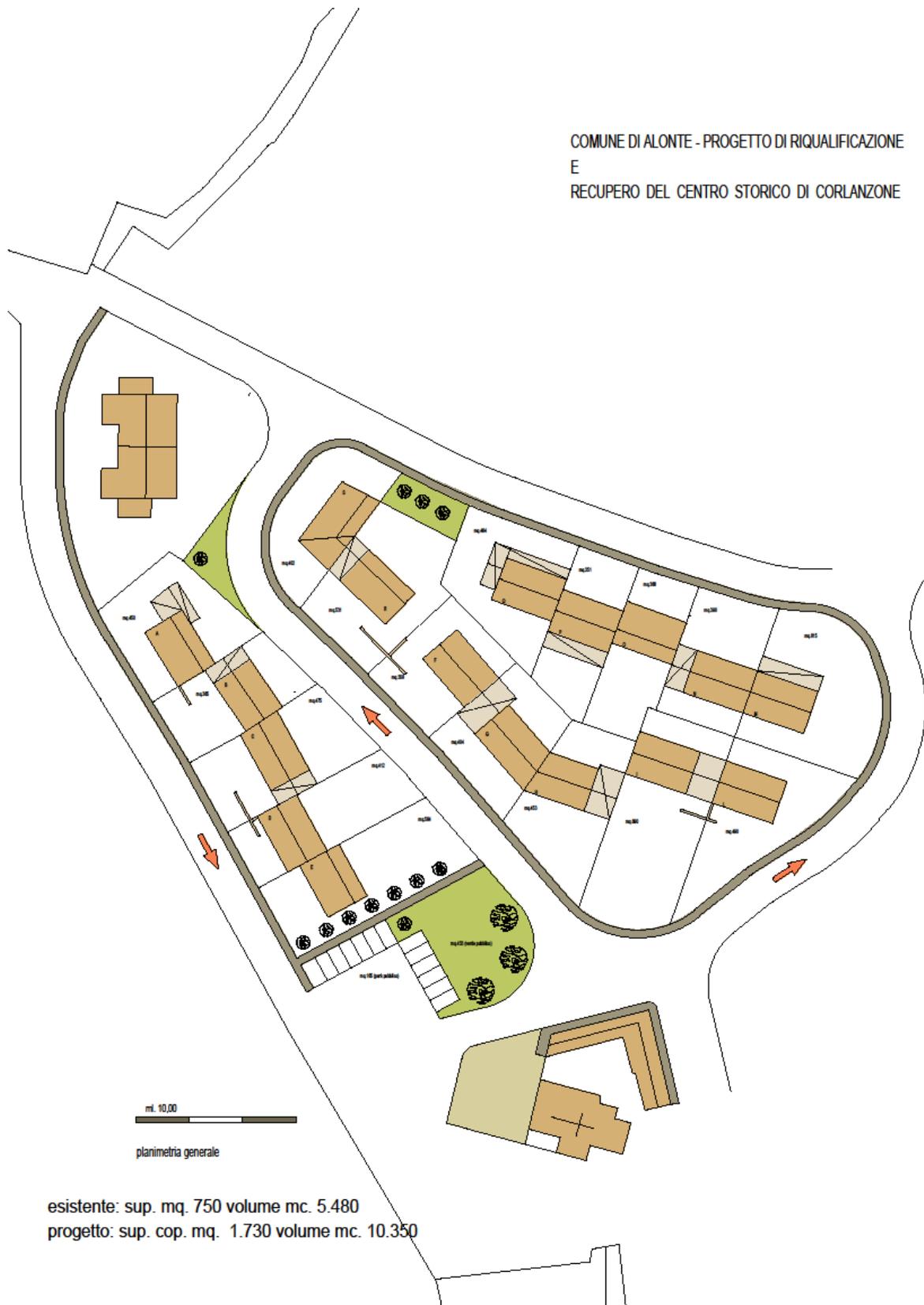
- b. **ZTO C2/6.b** con obbligo di PUA (P.diR.) di iniziativa pubblica e Indice di edificabilità territoriale = 1,00 mc/mq

In particolare per tale sottozona si prevede:

1. può essere continuata e svolta l'attività produttiva in essere;
2. fino alla sussistenza dell'attività in essere suddetta, possono essere consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamenti igienico-sanitari nel rispetto della legislazione vigente in materia;
3. una volta dimessa l'attività produttiva suddetta:
 - non potrà essere più riattivata l'attività o consentito il subentro di altre attività produttive o similari;
 - è consentito il recupero e la riconversione della sottozona a destinazioni residenziali o comunque compatibili con la Zona C2 mediante il recupero del volume esistente (pari a circa 21.050 mc) fino al raggiungimento massimo del volume applicando un it = 1,00 mc/mq per la sottozona e pertanto fino a 6.563,41 mc; il rimanente volume non recuperato dovrà essere demolito e bonificato e potrà essere riconosciuto come Credito Edilizio.

Per la **Zona C2/7**, individuata come nuova **azione di riqualificazione e riconversione** consentita ai sensi dell'art. 20.5 delle NT del PATI, si prevede il recupero dell'esistente, la riqualificazione delle aree circostanti e la riconversione e completamento a destinazione residenziale e compatibili, previo Piano di Recupero di iniziativa pubblica che deve essere redatto seguendo gli indirizzi del Progetto Norma n. 1 riportato al par. seguente.

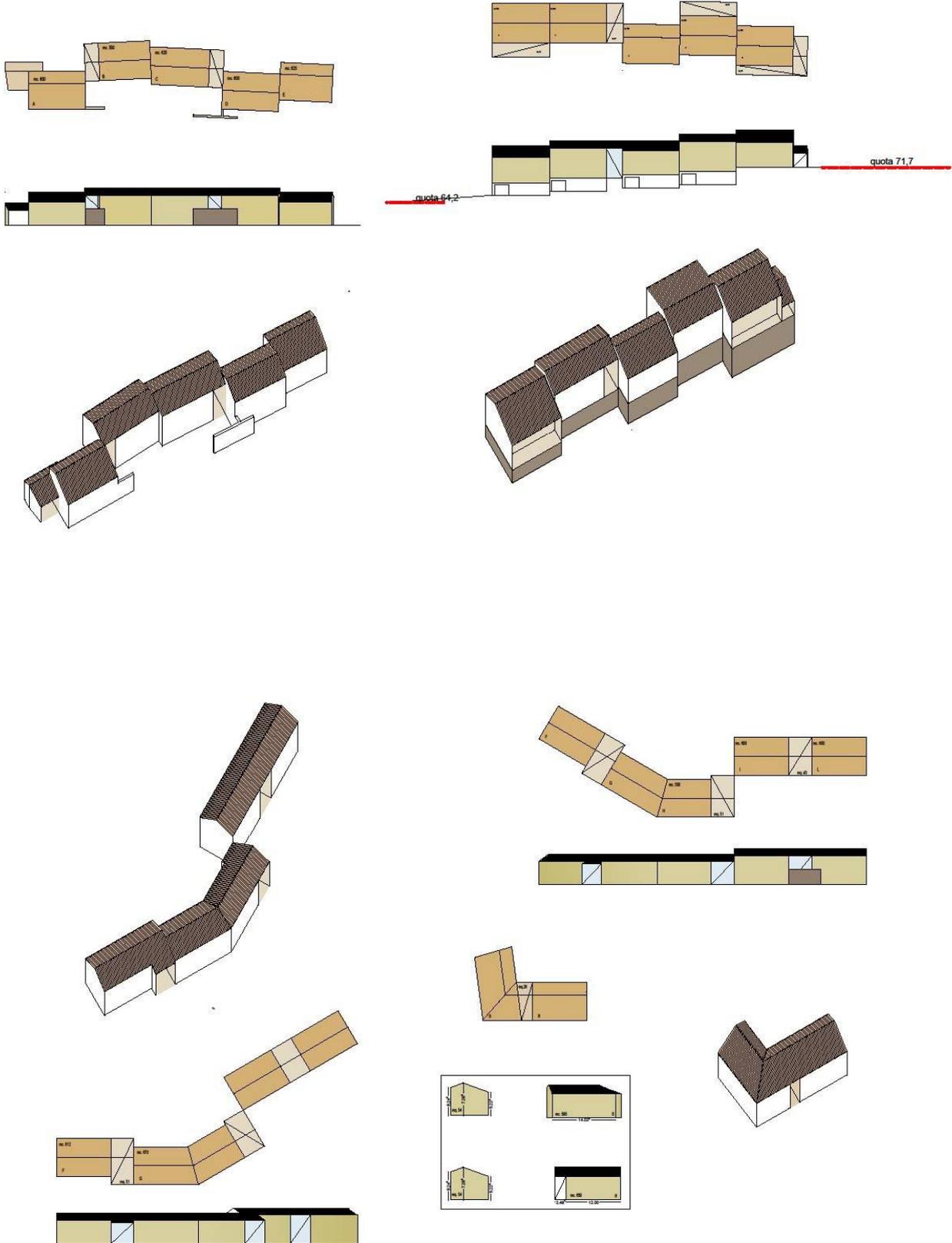
In particolare è consentito il recupero della Volumetria esistente pari a circa 5.480 mc e una volumetria aggiuntiva di 4.870 mc e pertanto una volumetria massima totale consentita di 10.350 mc.

Par.10.5.1 - Progetto norma n. 1 per la Zona C2/7**Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>



Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

TITOLO IV° SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO**Art. 11 - Zona D1 - Artigianale, industriale e commerciale di completamento**

Sono zone totalmente o parzialmente edificate e già urbanizzate, prevalentemente occupate da insediamenti artigianali, industriali, magazzini e commerciali o altre destinazioni di cui al successivo punto 12.1.

Art. 11.1 - Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse:

- le attività artigianali ed industriali;
- 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 (collegata funzionalmente all'attività e per una volumetria massima di 500 mc. per superficie minima del lotto come da parametri edilizio-urbanistici);
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- le attività commerciali e all'ingrosso;
- sono assolutamente vietate tutte le attività connesse alla lavorazione delle pelli se non già insediate alla data di approvazione della Variante n°6 al PRG comunale, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n°1114 del 30/03/1999.

Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti produttivi, in relazione agli standard urbanistici.

Le superfici destinate ad uffici al fine del contributo di cui all'art. 3 della L.S. 10/1977 sono considerate direzionali se non direttamente funzionali all'attività produttiva.

Qualora la destinazione commerciale avvenga per cambio di destinazione d'uso (da industriale-artigianale a commerciale) il cambio di destinazione d'uso deve essere preceduto da un progetto di adeguamento e ricomposizione formale dei fronti degli edifici considerati.

Art. 11.2 - Interventi edilizi ammessi

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, nonché l'ampliamento e la nuova costruzione nelle aree ancora libere, nei limiti dei parametri edilizio-urbanistici di zona.

Il volume residenziale - casa del custode o del gestore - deve comporsi con quello destinato all'attività, in modo tale che risulti un unico planivolumetrico ed un'unica copertura; non è quindi consentito realizzare la parte abitativa con tipologie edilizie proprie della residenza poste poi in aderenza al volume produttivo.

Costruzioni accessorie: sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli e autoveicoli dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2,20 e larghezza massima di ml. 5,50 e a protezione di impianti tecnologici, senza limiti dimensionali, in deroga al computo delle superfici utili e della superficie coperta.

E' altresì ammessa la realizzazione di strutture precarie e temporanee richiesta da esigenze contingenti dell'attività produttiva, purché realizzate con strutture amovibili. Tali strutture temporanee potranno essere realizzate anche in deroga a distanze da strade e/o da confini. Per tali strutture dovrà essere presentata richiesta di autorizzazione. La domanda può essere ripresentata ed autorizzata una sola volta: trascorso il periodo concesso dalla seconda autorizzazione la struttura temporanea deve essere rimossa. L'autorizzazione ha durata massima di anni 5.

Art. 11.3 - Modi di attuazione

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso sono subordinati al reperimento di aree da destinare a parcheggi e verde commisurati a seconda della destinazione d'uso a quanto previsto per i nuovi insediamenti all'art. 3 delle presenti norme. Tali aree possono rimanere di proprietà privata assoggettate a vincolo di destinazione ad uso pubblico registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Da tali aree potranno essere tolte in percentuale quelle eventualmente cedute o vincolate ad uso pubblico in attuazione di piani attuativi compresi delle aree oggetto di intervento.

Le aree destinate a verde e a parcheggio devono essere attrezzate e realizzate prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità. Ogni ampliamento è subordinato alla verifica preventiva di conformità dell'attività esistente alle norme di igiene ambientale, del lavoro e della prevenzione incendi.

In tali zone il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, con propria ordinanza, imporre la messa a dimora lungo le recinzioni di alberature o siepi di mascheramento con essenze autoctone ad alto fusto anche allo scopo di mitigare l'impatto visivo e ambientale rispetto al paesaggio circostante.

Art. 11.4 - Zone D1/PAV

Nelle zone D1 per le quali è vigente ancora un piano attuativo, puntualmente indicate dal PI (D1/PAV), si intendono confermate tutte le norme edilizio-urbanistiche di cui al relativo PAV (Piano Attuativo Vigente); in assenza di talune indicazioni si deve fare riferimento ai parametri edilizio-urbanistici riportati nelle relative norme per le zone D1.

Allo scadere dello strumento attuativo gli interventi sono subordinati alla disciplina della zona D1.

Art. 11.5 - Parametri edilizio-urbanistici

Zone D1 – Artigianali, industriali e commerciali di completamento ⁽²⁾		Zone D1	Zone D1/PAV
Superficie minima del lotto	mq	1.500	secondo PAV
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%	secondo PAV
Altezza massima del fabbricato (Altezza media all'intradosso della copertura)	ml	12,50(*)	secondo PAV
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 7,50 per strade < 10 ml 15,00 per strade ≥ 10 ml al di fuori dei centri abitati come da Codice della Strada e Regolamento di Attuazione	secondo PAV
Distanza minima dai confini	ml	5.00 o a confine ⁽¹⁾	secondo PAV
Distacco minimo tra fabbricati	ml	Trovano applicazione le previsioni dell'art. 9 del Decreto Interministeriali 2 aprile 1968, n. 1444	secondo PAV

(1) tra zone omogenee è consentita una minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

(2) Per i lotti ancora ineditati o da completare si prescrive:

- particolare attenzione dovrà essere posta 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;
- dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per l'altezza prevista dalle vigenti NTA del Comune. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica;
- si ritiene corretto al fine di tutelare il pregevole paesaggio circostante di notevole

interesse paesaggistico e ambientale, prescrivere la messa a dimora, lungo la viabilità e lungo i confini, di filari disomogenei di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, per una profondità minima di ml. 10,00, atti a mascherare e mitigare le aree;

- tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi ed il piazzale di carico e scarico merci, 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;
- le aree a verde pubblico attrezzato dovranno essere ricavate in una unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo. Le aree destinate a parcheggio, dovranno essere equamente distribuite lungo le strade interne dei diversi SUA, affinché siano di effettivo servizio alle attività.

(*) Altezze maggiori sono consentite in deroga, alla luce di specifiche esigenze di processo produttivo indicate dalle aziende insediate o insediabili, previa presentazione di richiesta accompagnata da adeguata documentazione tecnica riguardante il processo di produzione e gli aspetti edilizi e formali dei fabbricati previsti. Sulla proposta si esprime con proprio provvedimento il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, previo parere della Giunta comunale.

Par.11.5.1 - Zona D1/8.a

La zona D1/8.a individuata con la Variante n. 2 di PI recepisce e prende atto del S.U.A.P. di cui al Provvedimento unico di approvazione prot. n. 220032 del 21/12/2005 relativo all'ampliamento dell'attività produttiva della ditta Athena S.p.A. con relative pertinenze della Zona D1/8.

I dati stereometrici rilevati alla Zona D1/8.a sono:

Sup Terr = 24.319,09 mq

Sup. coperta esistente = 2.271 mq (facente parte del fabbricato oggetto di SUAP)

Per la Zona D1/8.a:

- valgono i parametri di cui all'art. 11.5 che precede;
- qualsiasi intervento di nuova edificazione deve essere preceduto da un progetto di sistemazione e riordino degli spazi esterni.

Art. 12 - Zona D2 – Artigianale, industriale e commerciale di progetto (espansione)

E' una zona totalmente ineditata; ex Zona D - Area Triveneta cavi

Art. 12.1 - Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse:

- le attività artigianali ed industriali;
- 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;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore (collegata funzionalmente all'attività e per una volumetria massima di 500 mc. per superficie minima del lotto come da parametri edilizio-urbanistici);
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- le attività commerciali e all'ingrosso;

Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti produttivi, in relazione agli standard urbanistici.

Le superfici destinate ad uffici al fine del contributo di cui all'art. 3 della L.S. 10/1977 sono considerate direzionali se non direttamente funzionali all'attività produttiva.

Non sono ammesse:

È vietato l'insediamento di concerie e di attività connesse con la lavorazione della pelle, mentre sono consentiti il commercio, la lavorazione e la confezione dei prodotti finiti.

Con riferimento alle varie fasi della concia e della lavorazione dei pellami, sono vietate le lavorazioni delle pelli che producano significativi effetti negativi sull'ambiente circostante e sulla popolazione. Sono pertanto vietate le lavorazioni che originino reflui di produzione ed emissioni in atmosfera sia diffuse che convogliate.

In particolare:

è ammesso l'insediamento di aziende effettuanti le seguenti lavorazioni:

- pressatura, rasatura e smerigliatura;
- essiccazione;
- rifilatura;
- tutte le successive fasi di lavorazione meccanica delle pelli e del loro commercio, sia come pelle finita, sia come oggettistica;

è vietato l'insediamento di aziende effettuanti le seguenti lavorazioni:

- dissalatura e rinverdimento;
- depilazione e calcinazione;
- scarnatura, spaccatura, anche se da effettuare su pelli pretrattate;
- decalcinazione, macerazione e pikel-concia;
- attività di riconcia;
- rifinitura delle pelli mediante spruzzatura, macchine a rulli e velatrici;
- tintura e ingrasso.

Sono inoltre vietate le attività di seguito riportate, come descritte alla parte I dell'Allegato al Decreto del Ministro della Sanità in data 5 settembre 1994, pubblicato nel supplemento della G.U. n. 288 del 10 dicembre 1994:

lettera B)

100. Rifiuti solidi e liquami – Depositi ed impianti di depurazione e trattamento e stoccaggio;

101. Rifiuti speciali e pericolosi – Trattamento, lavorazione, deposito e stoccaggio;

lettera C)

13. Impianti e laboratorio nucleari; impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;

14. Inceneritori;

15. Industrie chimiche: produzioni per via petrolchimica non considerate nelle altre voci (di cui

alla lettera c) dell'allegato I al Decreto del Ministro della Sanità in data 5 settembre 1994)

Per quanto concerne gli impianti di trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti, sono vietate le seguenti tipologie di attività:

- Deposito, Lavorazione e trattamento di rifiuti urbani non pericolosi con recupero di materia e/o con recupero di energia;
- Deposito, Lavorazione e trattamento di rifiuti speciali non pericolosi con recupero di recupero di materia e/o con recupero di energia;
- Deposito, lavorazione e trattamento di rifiuti urbani pericolosi con recupero di materia e/o con recupero di energia;
- Deposito, lavorazione e trattamento di rifiuti speciali pericolosi con recupero di materia e/o con recupero di energia.

È inoltre vietato l'insediamento di raffinerie, di attività di produzione di ferro, ghisa e acciaio, (diverse da quelle che utilizzano forni ad induzione) nonché di frazionamento, purificazione, lavorazione, deposito (esclusi i servizi di sola distribuzione) di idrocarburi.

Art. 12.2 - Interventi edilizi ammessi

La nuova costruzione nei limiti dei parametri edilizio-urbanistici di zona.

Il volume residenziale – casa del custode o del gestore – deve comporsi con quello destinato all'attività, in modo tale che risulti un unico planivolumetrico ed un'unica copertura; non è quindi consentito realizzare la parte abitativa con tipologie edilizie proprie della residenza poste poi in aderenza al volume produttivo.

Costruzioni accessorie: sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli e autoveicoli dell'altezza massima esterna di gronda di ml. 2,20 e larghezza massima di ml. 5,50 e a protezione di impianti tecnologici, senza limiti dimensionali, in deroga al computo delle superfici utili e della superficie coperta.

Per tutte le costruzioni dovranno essere rispettate le distanze minime previste dal Codice Civile.

Le tettoie andranno interrotte ogni minimo 30 ml e riprese ogni 10 ml minimo, al fine di ridurre l'impatto visivo. Dovranno essere realizzati degli elementi ombreggianti, alberature o arbusti sempreverdi, al fine sempre di ridurre l'impatto visivo.

È altresì ammessa la realizzazione di strutture precarie e temporanee richiesta da esigenze contingenti dell'attività produttiva, purché realizzate con strutture amovibili. Tali strutture temporanee potranno essere realizzate anche in deroga a distanze da strade e/o da confini. Per tali strutture dovrà essere presentata richiesta di autorizzazione. La domanda può essere ripresentata ed autorizzata una sola volta: trascorso il periodo concesso dalla seconda autorizzazione la struttura temporanea deve essere rimossa. L'autorizzazione ha durata massima di anni 5.

Art. 12.3 - Modi di attuazione

L'intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo unitario di iniziativa pubblica/privata per l'area perimetrata, unitamente alla limitrofa Zona D Speciale (ambito = Zona D2 + Zona D Speciale).

Sia in sede di progetto del piano attuativo, sia del successivo progetto edilizio, deve essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, anche interpellando eventuali Enti di Consorzio, e predisponendo appositi bacini di prima raccolta localizzati all'interno delle aree a

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

standard.

Art. 12.4 - Parametri edilizio-urbanistici

Zona D2 – Artigianali, Industriale e commerciale di progetto (espansione)		Zona D2
Superficie minima del lotto	mq	1.500
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Altezza massima del fabbricato (altezza media all'intradosso della copertura)	ml	12,50(*)
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	in assenza di allineamenti: 7,50 per strade < 10 ml 15,00 per strade ≥ 10 ml al di fuori dei centri abitati come da Codice della Strada e Regolamento di Attuazione
Distanza minima dai confini	ml	5.00 o a confine ⁽¹⁾
Distacco minimo tra fabbricati	ml	Trovano applicazione le previsioni dell'art. 9 del Decreto Interministeriali 2 aprile 1968, n. 1444

- (1) tra zone omogenee è consentita una minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.
- (*) Altezze maggiori sono consentite in deroga, alla luce di specifiche esigenze di processo produttivo indicate dalle aziende insediate o insediabili, previa presentazione di richiesta accompagnata da adeguata documentazione tecnica riguardante il processo di produzione e gli aspetti edilizi e formali dei fabbricati previsti. Sulla proposta si esprime con proprio provvedimento il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, previo parere della Giunta comunale.

Si prescrive inoltre quanto segue:

Particolare attenzione dovrà essere posta 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;

Potranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per l'altezza prevista dalle vigenti NTA del Comune. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica;

Si ritiene corretto al fine di tutelare il pregevole paesaggio circostante di notevole interesse paesaggistico e ambientale, prescrivere la messa a dimora, lungo la viabilità e lungo i confini, di filari disomogenei di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, per una profondità minima di ml. 10,00, atti a mascherare e mitigare le aree;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, area di manovra o parcheggi ed il piazzale di carico e scarico merci, 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 dell'indicazione e delle essenze;

Le aree a verde pubblico attrezzato dovranno essere ricavate in una unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo. Le aree destinate a parcheggio, dovranno essere equamente distribuite lungo le strade interne dei diversi SUA, affinché siano di effettivo servizio alle attività.

Art. 12.5 - Prescrizioni particolari

Dovrà essere valutata da parte del proponente la necessità di predisporre la relazione di Incidenza Ambientale in considerazione della vicinanza del sito SIC "Colli Berici" e della *Buffer Zone* individuata dal PTCP (tav. 3 - Carta del Sistema Ambientale).

La nuova superficie produttiva dovrà garantire i requisiti minimi per la gestione sostenibile dell'area di cui all'art. 21 del PTCP (adeguatezza delle reti fognarie, allacciamento ad impianti acquedottistici per evitare il prelievo idrico in falda, controllo delle emissioni in atmosfera...) e l'utilizzo di impianti di sfruttamento delle diverse energie rinnovabili (in particolare fotovoltaico e solare termico).

Queste prescrizioni riguardano esclusivamente la riclassificazione urbanistica quale zona produttiva dell'area denominata "Zona D2 - Artigianale, industriale e commerciale di progetto (espansione) - ex Triveneta Cavi", e non già i progetti edilizi, per i quali dovrà essere coinvolta la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Verona, poiché l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 per la presenza del Rio Ronogo.

Art. 13 - Zona D/speciale

E' una parte della Zona D2 - Artigianale, industriale e commerciale di progetto (espansione) - ex Zona D Area Triveneta Cavi, da utilizzare per opere idrografiche, di protezione e di mitigazione ambientale.

Art. 13.1 - Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse:

- opere connesse all'intervento nella limitrofa zona D2 quali bacino idrografico, parcheggi, verde alberature ed altri interventi di mitigazione ambientale.

Art. 13.2 - Modi di attuazione

L'intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo unitario di iniziativa pubblica/privata per l'area perimetrata, unitamente alla limitrofa Zona D2. È possibile un intervento edilizio diretto per la sola realizzazione del bacino idografico e relativi interventi di mitigazione ambientale, previo adeguato studio idraulico ed approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione comunale.

Per quanto riguarda le opere di mitigazione ambientale, la progettazione dovrà considerare l'organizzazione e l'assetto funzionale di entrambe le zone. Inoltre 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 nell'ambiente circostante, tale concetto andrà ampliato anche per le recinzioni delle aree.

Si dovrà valutare l'opportunità di inserire nell'area l'inserimento di rilievi o argini, possibilmente alberati, finalizzati anch'essi alla mitigazione dell'insediamento.

Art. 13.3 - Prescrizioni particolari

Dovrà essere valutata da parte del proponente la necessità di predisporre la relazione di Incidenza Ambientale in considerazione della vicinanza del sito SIC "Colli Berici" e della *Buffer Zone* individuata dal PTCP (tav. 3 - Carta del Sistema Ambientale).

Art. 14 - Zona D3 - Agro-industriale

Sono zone destinate ad attività agro-industriali, per la lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e loro derivati.

Art. 14.1 - Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse:

- le attività di lavorazione e trasformazione prodotti agricoli;
- le attività e gli impianti specifici connessi all'attività agricola e alla destinazione principale;
- uffici, magazzini, depositi a servizio dell'attività;
- impianti tecnici a servizio dell'attività;
- casa del custode o del gestore con volumetria massima di 500 mc e collegata funzionalmente all'attività e formalmente e figurativamente comprese nel volume dell'edificio produttivo;
- attrezzature di vendita all'ingrosso diretta dei prodotti agricoli e trasformati.
- sono assolutamente vietate tutte le attività connesse alla lavorazione delle pelli.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, devono esser previsti, all'interno dei lotti, appositi spazi per la sosta dei veicoli, nonché spazi da sistemare a verde con alberature ad alto fusto, nella misura minima del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio, che rimarrà indissolubilmente legato all'attività.

Art. 14.2 - Interventi edilizi ammessi

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, nonché l'ampliamento e la nuova costruzione nelle aree ancora libere, nei limiti dei parametri edilizio-urbanistici di zona. Le nuove costruzioni dovranno essere ubicate in posizioni che rendano minimo l'impatto sul paesaggio.

Costruzioni accessorie: sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli e autoveicoli, impianti ecc... in deroga al computo delle superfici utili e della superficie coperta.

Art. 14.3 - Modi di attuazione

Gli insediamenti in zone agroindustriali di nuovo impianto devono essere preceduti da piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata.

Per gli insediamenti esistenti è ammesso l'intervento edilizio diretto quando esistono le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito Strumento Urbanistico Attuativo redatto ai sensi delle presenti

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso sono subordinati al reperimento di aree da destinare a parcheggi e verde nella misura del 10% della sup. del lotto (5% a verde e 5% a parcheggi). Tali aree possono rimanere di proprietà privata assoggettate a vincolo di destinazione ad uso pubblico registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le aree destinate a verde e a parcheggio devono essere attrezzate e realizzate prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità. Ogni ampliamento è subordinato alla verifica preventiva di conformità dell'attività esistente alle norme di igiene ambientale, del lavoro e della prevenzione incendi.

Data la particolarità degli ambiti insediativi esistenti, interventi che prevedano eventuali altezze ammesse in deroga a quelle max definite dalla tabella seguente, o attività ammesse diverse dalle esistenti, saranno approvate in CC.

Si prescrive la piantumazione fitta di essenze arboree e arbustive autoctone ad alto fusto lungo tutto il perimetro della zona allo scopo di mitigare l'impatto visivo e ambientale rispetto al paesaggio circostante.

Art. 14.4 - Parametri edilizio-urbanistici

Zona D3 – Agro-industriale di espansione		ZONA D3
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	50%
Altezza massima del fabbricato	ml	7.00 ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici ⁽¹⁾
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 7,50 per strade < 10 ml 15,00 per strade ≥ 10 ml al di fuori dei centri abitati come da Codice della Strada e Regolamento di Attuazione
Distanza minima dai confini	ml	5.00 o a confine ⁽²⁾
Distacco minimo tra fabbricati	ml	10,00 , o minori se tra pareti cieche, o in aderenza
Compensazione delle superfici e dei volumi		non ammessa

(1) se approvate dal Consiglio Comunale.

(2) previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Art. 15 - Zona D4 – Area impianti carburanti

Si fa riferimento alla L.R. 23/2003 e alla D.G.R. 1562 del 26/05/2004, "Criteri per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti" (art. 4 L.R. 23/10/2003 n. 23).

La costruzione di nuove stazioni per distribuzione carburanti è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non creare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né di essere disdicevole all'ambiente. La realizzazione di nuove stazioni di servizio riclassifica l'area interessata quale zona D4.

Gli impianti di distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- vanno rispettate le superfici minime per tipo di impianto di cui alla delibera Consiglio regionale n. 3 del 18/2/1998;
- rapporto di copertura massimo: 20% della superficie fondiaria;
- altezza massima: ml 8,00;
- densità fondiaria: 0,30 mc/mq;
- distanza dai confini: non inferiore a 5,00 ml;
- arretramento dal filo stradale: non inferiore a 8,00 ml.

Sono fatte salve le norme di sicurezza vigenti per gli impianti di distribuzione di carburanti.

L'Amministrazione comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle norme sulla sicurezza vigenti.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei centri storici e nelle strade residenziali di quartiere, ma sono ammessi solo nelle fasce di rispetto stradale ed esterni al perimetro dei centri abitati.

Le autorizzazioni alla installazione degli impianti per la distribuzione di carburanti e i permessi per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico.

Art. 16 - Zona D5 – Area Turistico-Ricettiva

Sono zone già edificate, da destinare ad attività turistico-ricettiva, che possono essere interessate dalla compresenza di più funzioni tra loro omogenee.

Nelle Tavole di PI sono indicate due Zone:

- Zona D5/3 – Via San Feliciano;
- Zona D5/1 – Attività di ristorazione – Via San Feliciano.

Art. 16.1 - Destinazioni d'uso ammesse

- nell'ambito della zona D5/3-Via San Feliciano sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso: trattoria, bar e albergo come definita dalla L.R. 4.11.2002 n. 33, per le quali si applica la disciplina stabilita dalla legge stessa;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- per l'ambito della Zonan D5/1 identificato catastalmente al Fg. 3, mapp. n. 619, 620, 552, 418 e 420 è fatto salvo quanto previsto dalla Var. n. 4 di P.I. approvata con D.C.C. n. 44 del 22.09.2016 che in particolare consente il cambio d'uso ad attività commerciale di ristorazione con le seguenti prescrizioni:
 - *il cambio d'uso urbanistico dell'area è vincolato, esclusivamente, ad attività commerciale di ristorazione;*
 - *gli edifici esistenti dovranno essere mantenuti e che per gli stessi si procederà, per quanto necessario all'attività commerciale, a cambio di destinazione d'uso mediante adeguata pratica edilizia, con conseguente pagamento del relativo contributo di costruzione;*
 - *l'edificazione di eventuali nuovi volumi come pure la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal vigente Piano degli Interventi, sarà preceduta e regolamentata con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, all'interno del quale si prevederà la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria necessitanti.*

Art. 16.2 - Interventi edilizi ammessi

Nell'ambito della zona D5/3-Via San Feliciano è ammesso un ampliamento max di volume del 100% esclusivamente da destinarsi alle specifiche attività ammesse. L'ampliamento ammesso dovrà essere studiato in aderenza e/o sopraelevazione fino ad un massimo di tre piani fuori terra.

Le quote di ampliamento appena specificate si calcolano in base a tutta la volumetria o superficie dell'edificato esistente su ciascuna zona, comprese le eventuali abitazioni di servizio.

Per l'ambito della zona D5/1 si rimanda a quanto specificatamente previsto al precedente art. 16.1.

Art. 16.3 - Modi di attuazione

Per i fabbricati esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c)) del D.P.R. 380/2001 .

È ammesso l'intervento edilizio diretto, in attuazione di quanto previsto dal P.I.

- nell'ambito della zona D5/3-Via San Feliciano, è richiesto il reperimento delle aree a standard parcheggio e verde, nella misura di 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento destinata a tali attività, con almeno il 70% destinato a parcheggio. I rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50% anche mediante reperimento in loco di aree private o pubbliche con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Le aree a verde e parcheggi possono rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione d'uso.

Qualora le opere di urbanizzazione esistenti fossero carenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente agli interventi concessi.

Art. 16.4 - Parametri edilizio-urbanistici

Zone D5-Turistico-ricettive				ZONA D5/3
Rapporto di copertura massimo	mq/mq			Secondo l'indicazione del PI
Numero massimo dei piani	n°			3
Altezza massima del fabbricato	ml			10,00
Distanza minima dal confine stradale	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 7,50 per strade < 10 ml 15,00 per strade ≥ 10 ml al di fuori dei centri abitati 30,00 per le strade Provinciali e 20,00 per le strade Comunali		
Distanza minima dai confini	ml	5.00 o a confine ⁽¹⁾		
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza		

(1) previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati

Per l'ambito della zona D5/1 si rimanda a quanto specificatamente previsto al precedente art. 16.1.

Art. 17 - Attività Produttive Fuori Zona

Nelle tavole di Pi sono individuati gli edifici utilizzati per le attività produttive o commerciali collocati in zona impropria che sono da confermare, da bloccare e da trasferire, individuati ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 27 giugno 1985 n°61.

Per tutto quanto non contenuto o specificamente disciplinato dalle presenti Norme, si fa riferimento agli strumenti urbanistici vigenti ed alle Leggi statali e regionali in materia.

Art. 17.1 - Zona Urbanistica di Appartenenza

La zona urbanistica di appartenenza delle aree soggette alla presente normativa rimane quella prevista dallo Strumento Urbanistico Generale vigente.

E' sempre consentita il cambio di destinazione d'uso, nonché la completa demolizione delle strutture produttive e la ricostruzione, secondo i parametri della zona di appartenenza, ammettendo in ogni caso il recupero del volume legittimo esistente alla data di adozione delle presenti Norme, e con destinazione d'uso compatibile con la stessa zona di appartenenza.

Art. 17.2 - Attività Produttive Fuori Zona da Confermare

Trattasi di impianti produttivi esistenti alla data di adozione del PRG, anche singoli o isolati, collocati in aree per le quali il PRG prevede una diversa destinazione di piano ma che, dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico, si confermano nella loro collocazione con eventuale ampliamento degli spazi produttivi nei limiti delle relative specifiche norme di zona.

Sono da considerarsi *Attività produttive fuori zona da confermare* tutte le attività esistenti sul territorio alla data di adozione del PRG non individuate sulle tavole di PRG con l'apposita grafia di *Attività produttiva da bloccare* o di *Attività produttiva da Trasferire*.

È consentito il riutilizzo degli impianti per nuove attività produttive purché consentite dalla relativa normativa di zona, e purché non siano fonte di emissioni di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti, nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività esistente alla data di adozione del PRG.

Par.17.2.1 - Regole per gli usi e tipi di intervento

Si confermano le attività produttive esistenti alla data di adozione del PRG; sono consentite le relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta (spacci aziendali, mense ed attrezzature per il tempo libero degli addetti) nei limiti dei parametri di zona.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione anche con accorpamento nonché ampliamento se consentito dai parametri della zona di appartenenza; è in ogni caso consentita la realizzazione degli impianti tecnologici necessari ad adeguare gli impianti produttivi esistenti alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di igiene e di sicurezza.

I criteri sotto riportati sono assunti come base di riferimento degli interventi:

- area destinata a verde e parcheggio: > al 10% della superficie del lotto di pertinenza, salvo altra normativa di zona;
- eventuali nuove costruzioni in aderenza all'edificio principale;
- le aree a verde e parcheggi possono rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione d'uso, salvo altra normativa di zona.

Se richiesto dal Responsabile del Ufficio Tecnico, i titoli abilitativi potranno essere rilasciati previa stipula di una "Convenzione ai sensi e per gli effetti della legge regionale 27 giugno 1985 n°61, art.30 comma 3", che dovrà contenere l'impegno del Concessionario a realizzare le opere di urbanizzazione previste con la superficie minima sopra indicata (verde e parcheggi).

Art. 17.3 - Attività Produttive Fuori Zona da Bloccare

Trattasi d'impianti produttivi esistenti alla data d'adozione del PRG, anche singoli o isolati, collocati in aree per le quali il PRG prevede una diversa destinazione; data la natura delle attività svolta e il loro consolidamento nel contesto territoriale ed economico, si conferma la sola presenza dell'attività produttiva senza alcun suo ulteriore ampliamento produttivo.

E' consentito il riutilizzo degli impianti per nuove attività produttive, purché consentite dalle normative della zona in cui sono inserite e non siano fonte di emissioni di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti, nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività esistente alla data di adozione del PRG.

Par.17.3.1 - Regole per gli usi e tipi di intervento

In tali ambiti si confermano le attività produttive esistenti e le relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta, comprese le residenze di proprietari, custodi o dirigenti anch'esse esistenti.

Per gli edifici esistenti è d'obbligo il mantenimento della volumetria esistente; sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Non sono ammessi ampliamenti e nuova edificazione.

E', in ogni caso, consentita la realizzazione degli impianti tecnologici necessari a adeguare gli impianti produttivi esistenti alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di igiene e di sicurezza.

Art. 17.4 - Attività Produttive Fuori Zona da Trasferire

Trattasi di impianti siti in aree improprie per le quali il PRG prevede una diversa destinazione, incompatibile con quella esistente.

Per tali impianti data l'attività svolta, in relazione al contesto ambientale e abitato ed alle previsioni del PRG, è da prevedersi il trasferimento in aree idonee per l'attività esercitata.

Una volta trasferita o cessata l'attività esistente alla data di adozione del PRG è possibile riutilizzare gli impianti solo per quelle attività previste dalla Z.T.O. di appartenenza, purché non siano fonte di emissioni dannose di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.)

oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti.

Par.17.4.1 - Regole per gli usi e tipi di intervento

L'unico intervento edilizio ammesso per i fabbricati adibiti alle attività da trasferire è l'ordinaria manutenzione, fino a che non sia stata trasferita o sia cessata l'attività esistente alla data di adozione del PRG; con l'insediamento di nuove attività si devono applicare le norme previste per le attività produttive da bloccare o eventuali altre destinazioni specifiche se previste da Strumenti Urbanistici attuativi approvati.

TITOLO V° SISTEMA AGRICOLO

Art. 18 - Zona E - Agricola

Art. 18.1 - Contenuti e campo di applicazione

Il campo di applicazione, del presente Titolo V, è costituito dall'intero territorio comunale destinato ad usi agricoli (ZTO "E" – zona agricola).

La tutela e l'edificabilità della ZTO E agricola sono disciplinate dagli artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e s.m.i. nel rispetto degli Atti di indirizzo e delle presenti norme.

Per quanto non previsto nel presente Titolo, si rimanda alle disposizioni generali contenute nel PI, nelle NTO del PI, nel Regolamento edilizio e nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

Art. 18.2 - Termini specifici

Ai fini del presente Titolo V – Sistema Agricolo, vengono date le seguenti definizioni:

- a. zona agricola:** i terreni di cui alla lettera E del D.M. 1444/68;
- b. fondo rustico:** l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola costituenti una stessa azienda ascrivibili in un cerchio di diametro di m. 4000, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico economico sulla base del Piano di sviluppo aziendale (PSA);
- c. azienda agricola vitale:** il complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente i requisiti minimi indicati dall'art. 44 della LR 11/2004 e s.m.i.;
- d. casa di abitazione:** il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza;
- e. strutture agricole produttive:** 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. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" – DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 (Bur n. 105 del 22/10/2004) e s.m.i.;
- f. insediamento agro industriale:** il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
- g. allevamento zootecnico intensivo:** il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola; si veda comunque la definizione di cui all'art. 44, comma 9 della LR 11/2004 e s.m.i. e relativi Atti di Indirizzo, lettera d) (DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - Bur n. 105 del 22/10/2004) e s.m.i.;
- h. nucleo rurale:** aggregazione di edifici allineati lungo strada o in forma di borgata che hanno perso i connotati legati alla conduzione del fondo agricolo e che hanno più connotati residenziali o compatibili di cui all'art. 18.14 delle presenti norme;

- i. edifici non più funzionali al fondo agricolo:** costruzioni esistenti in zona agricola non più utilizzate ai fini della conduzione del fondo rustico ed alle esigenze dell'azienda agricola ad essa collegate di cui all'art. 18.11 delle presenti norme.

Art. 18.3 - Destinazioni d'uso consentite

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

- a) residenza stabile;**
- b) residenza per i conduttori dei fondi,** e relative pertinenze ad uso civile, quali autorimesse, ripostigli e simili;
- c) agriturismo,** 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 (bed 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*;
- d) attività connesse alla propria produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli.** 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 L.R. 03/2013 (che ha modificato la lett. a, comma 1 dell'art. 10 della L.R. 19/1999); in materia di parcheggi a servizio dell'attività si applicano le disposizioni stabilite per le attività commerciali di eguale dimensione;
- e) strutture agricole produttive** di cui alla lett. e) dell'art. 19.2 che precede;
- f) 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.;
- g) strutture mobili destinate all'ospitalità e ricettività** connessi alle attività di agriturismo, ittiturismo e pescaturismo di cui alla L.R. n. 28 del 10.08.2012;
- h) piccoli ricoveri e modesti manufatti.**

In conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della L.R. 11/2004, è consentita la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie coperta complessiva (comprensiva di tutti gli sporti ed aggetti) non superiore a 20,00 mq;
- altezza massima non superiore a ml 2,40;

- tipologia a uno o due falde con copertura in legno e sovrastante materiale ardesiato o similare;
- esclusivamente appoggiate al suolo;
- posizionamento dai confini di proprietà nel rispetto delle norme del Codice Civile.

La struttura può essere posizionata a distanza inferiore a ml 1,50 da confini, ovvero sul confine, purché sia preventivamente rilasciato, anche in forma di scrittura privata non autenticata, ed esibito in copia al Comune il relativo atto di assenso del proprietario del terreno confinante.

La struttura in oggetto non è da considerarsi ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta dell'area su cui insiste.

L'installazione di tali manufatti è subordinata alla presentazione di apposita S.C.I.A. – Segnalazione Certificato di Inizio Attività.

- i) Sono inoltre consentite, per gli edifici all'**interno dei nuclei rurali** di cui all'art. 18.14 delle presenti norme, non classificati come *Elementi di valore storico – monumentale – ambientale* di cui all'art. ... delle presenti norme, limitatamente al piano terra, le attività artigianali compatibili con la zona quali a titolo esemplificativo: calzolaio, sarto, magliaia, fabbro, centri estetici e/o legati al benessere fisico, meccanico riparatore attrezzi agricoli, falegname, panificio, altre attività di piccolo artigianato compatibili con la zona, attività di piccolo commercio al dettaglio e direzionali. Per le suddette attività si fissa un limite di 150 mq di s.n.p. per singola attività di servizio.

Art. 18.4 - Interventi ammessi

Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolati dalla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e dalle presenti norme nel caso siano più restrittive.

Sono ammesse inoltre **infrastrutture tecniche in difesa del suolo**, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili; impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

E' ammessa la realizzazione di **porticati** la cui superficie coperta non sia superiore a ¼ della superficie coperta della parte residenziale dell'edificio.

Tali strutture, nei limiti sopra indicati, sono soggette ad autorizzazione e non sono computabili ai fini dei parametri edilizio-urbanistici (per i parametri riguardanti le distanze tra confini e/o fabbricati) del lotto di pertinenza solo se aperti su tre lati.

Ai sensi della normativa vigente in materia di **agriturismo**, l'utilizzazione a fini agrituristici non comporta cambiamento di destinazione d'uso.

Le aggregazioni edilizie gli edifici e i manufatti che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali presenti nella zona E, sono individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11/2004 in appositi elaborati progettuali del piano, con la relativa individuazione degli interventi e delle destinazioni d'uso ammessi. Questi ambiti sono individuati sulle tavole 1:5000, 1:2000 e 1:1000 come **Corti Rurali di antica origine o Manufatti Significativi**, e per essi valgono le norme di cui ai successivi articoli 18.15, 49.1 e 49.4.

Devono essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi.

Nelle aree soggette a Vincolo idrogeologico, è fatto divieto di procedere a riduzione delle aree boscate finalizzate alla trasformazione del bosco in altra qualità di coltura, nonché, in ambito agronomico, di eseguire movimentazioni di terreno qualora la variazione puntuale delle quote di piano campagna delle superfici interessate sia superiore a cm. 50.

Gli interventi edificatori sul territorio agricolo di case di abitazione, quando ammessi, verranno attuati in conformità con il seguente ordine preferenziale:

- 1- ristrutturazione di edifici esistenti;
- 2- ampliamento;
- 3- abbattimento e ricostruzione in loco.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità di procedere con il primo degli interventi ammessi, verrà preso in considerazione il secondo, e così di seguito.

La realizzazione di **nuove strutture agricole produttive**, quando ammessa e possibile, dovrà ove possibile essere adiacente ad edifici già esistenti.

Sono consentiti **impianti sportivi**, ad uso strettamente **privato**, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 20 ml dalla casa di abitazione.

Tali impianti non possono essere realizzati se comportano movimenti terra, scavi o sbancamenti che non consentano il ripristino dell'andamento dei terreni a lavori ultimati, con dislivello dal piano di campagna non superiore a 50 cm.

Le **piscine** non possono avere superficie maggiore di 90 mq e non devono essere poste in aree troppo visibili ed emergenti.

Eventuali nuove **strade** necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali.

La creazione di **nuovi accessi** nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo.

Dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo.

Par.18.4.1 - Impianti fotovoltaici a terra

La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra di grandi dimensioni (> 20 kWp) è ammessa esclusivamente in zona agricola di pianura e pertanto non in zona collinare, con le seguenti limitazioni:

- che l'impianto non si trovi all'interno, o in sovrapposizione di aree per infrastrutture tecniche (acquedotto, elettrodotto, metanodotto, depuratore, ecc...);
- che non si trovi all'interno o in sovrapposizione di fasce di rispetto stradali;
- che non si trovi all'interno di un raggio di ml. 150 da manufatti significativi;
- che la superficie dove sarà collocato l'impianto non possa essere pavimentata e resa impermeabile;

- che l'impatto visivo dell'impianto verso le vie di comunicazione contigue sia, ove possibile, mitigato con siepi o alberature di essenze autoctone.

Art. 18.5 - Modalità di intervento

In queste zone il PI si attua per intervento diretto, eventualmente subordinato a piano attuativo qualora previsto dalle presenti Norme.

L'autorizzazione alla edificazione di nuove strutture agricole produttive sarà legata all'obbligo di contestuale demolizione per eventuali fabbricati rurali di natura precaria.

Art. 18.6 - Unità di intervento

Al fine dell'applicazione delle presenti norme l'unità di intervento urbanistico-edilizia è da intendersi costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso ad altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Al fine del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché dei terreni in affitto risultanti da atto scritto (certificati catastali, contratti o atti sostitutivi di notorietà) avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire. Per i terreni in affitto il rilascio del permesso di costruire è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo.

Le aree sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta qualora prescritta.

Art. 18.7 - Caratteri dell'edificazione

Ogni edificazione deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale ed inoltre dovrà essere conforme alle caratteristiche contemplate nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*, fatte salve diverse prescrizioni più restrittive dettate dagli Enti preposti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale o monumentale.

Art. 18.8 - Parametri edilizio-urbanistici

Zona E agricola		
Numero massimo dei piani abitabili	n.	2 più eventuale sottotetto
Altezza massima dei fabbricati	ml	<ul style="list-style-type: none"> - in zona agricola di pianura: max due piani più eventuale sottotetto e comunque fino ad una altezza massima in gronda di 7,50 ml ⁽¹⁾ - in zona agricola di collina: max un piano più eventuale sottotetto e comunque fino ad una altezza massima in gronda di 5,50 ml ⁽¹⁾

Distanza minima dal confine stradale	ml	Per le nuove edificazioni quella prevista dal D.M. 1/04/1968, n° 1404 dal Codice della Strada e Regolamento di Attuazione.
Distanza minima dai confini di proprietà	ml	Per le abitazioni 5.00 ⁽³⁾ per le strutture agricole produttive, 10.00 ⁽³⁾ Per le stalle e per le concimaie le distanze minime da rispettarsi sono prescritte dalla D.G.R.V. 856/2012 – L.R. 11/2004 e s.m.i.,
Distanza minima dai fabbricati	ml	Per le abitazioni 10.00 ⁽²⁾ per le strutture agricole produttive, 20.00 ⁽³⁾ Per le stalle e per le concimaie le distanze minime da rispettarsi sono prescritte dalla D.G.R.V. 856/2012 – L.R. 11/2004 e s.m.i.,

(1) sono ammesse – o imposte – altezze maggiori o minori se in allineamento con edifici esistenti, e nel caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici ecc; l'altezza in ogni caso non deve essere superiore agli edifici di interesse storico ambientale presenti nell'aggregato abitativo

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti alle altezze minime ammesse dalle presenti Norme e dal Regolamento, deve essere risolto senza variazioni dell'altezza complessiva dei fabbricati rurali variando la quota d'imposta dei solai intermedi, o realizzando l'ultimo piano con copertura a vista – anche a scapito dell'altezza interna d'imposta della copertura stessa – o ancora utilizzando, opportunamente, l'inclinazione delle falde – se non già in allineamento con altri edifici.

(2) o distanza minore o a confine previo consenso del vicino mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempreché sia rispettata la minima distanza di ml. 10.00 tra i due corpi di fabbrica.

(3) o in aderenza, qualora ne ricorrano i presupposti di legge. Le distanze per edifici agricoli sono così definite:

- per le strutture agricole produttive, distanza dai fabbricati di terzi, ml. 20;
- per le stalle, da fabbricati di terzi ml. 50, da edifici residenziali di proprietà, ml 10, o distanza inferiore fino a ml 5 se interposta una porzione di edificio adibita ad altro uso (esclusi residenza, e ricovero animali).
- Per gli allevamenti e per le concimaie in genere le distanze minime da rispettarsi sono prescritte dalla D.G.R.V. 856/2012 – L.R. 11/2004 es.m.i.,
- sono fatte salve disposizioni diverse emanate dall'ULSS competente in materia igienico sanitaria.

Art. 18.9 - 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

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti norme.

E' fatto salvo quanto previsto per i *Nuclei rurali* di cui al rispettivo art. 18.14 delle presenti norme.

Art. 18.10 - Interventi sugli edifici esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso

Ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/20004, 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 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" 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 (come chiarito con 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 di abitazione in zona agricola, a prescindere dall'essere o meno imprenditore agricolo e indipendentemente dall'esistenza di una struttura agricola produttiva; l'intervento è possibile solamente sull'edificio oggetto di ampliamento, escludendosi quindi la possibilità di realizzare l'intervento su altri edifici ancorché situati nella medesima corte agricola. Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti (a tal fine saranno presi in considerazione solo impedimenti oggettivi derivanti dallo stato dei luoghi) oppure ciò comprometta "l'armonia estetica del fabbricato esistente", è possibile effettuare l'ampliamento "mediante la costruzione di un corpo edilizio separato" purché realizzato nello stesso aggregato abitativo nel quale ricadono i due edifici **e comunque entro un raggio massimo di 150 ml dal fabbricato preesistente**. La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo contenente 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;
- trova applicazione esclusivamente a favore degli edifici che, alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 4 del 2008 (BUR 1 luglio 2008, n. 54), risultano essere già case di abitazione;
- 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 art. 3 della L.R. 58/78;

- vale esclusivamente per gli edifici non oggetto di tutela da parte del P.R.C. ovvero escludendo in particolare gli *Elementi di valore storico – monumentale – ambientale* di cui all'art. 49 delle presenti norme, per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal presente PI;
- b)** in relazione al concetto di "**rispetto integrale della tipologia originaria**" (DGRV 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'edificio, 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 al *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
- c)** relativamente alla dicitura "**edifici da destinarsi a case di abitazione**" (Circolare 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 ed esistente dalla data precisata alla stessa lett. a) che precede, ma anche ad edifici con destinazione diversa, di cui al punto seguente;
 - il recupero ed il cambio di destinazione d'uso è consentito ai fabbricati esistenti e regolamenti concessi, o sanati, e pertanto legittimati, **da almeno dalla data di adozione della Variante n. 2 PI**, esclusivamente se rispondono ai requisiti descritti all'art. *Edifici non più funzionali all'attività agricola* che segue.

Nei Nuclei rurali puntualmente individuati dal PI e normati all'art. delle presenti norme è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso in abitativo fino al raggiungimento di mc 800 di tutti i fabbricati esistenti e regolarmente concessi, o sanati, alla data di adozione della Variante n. 2 di PI.

Ai sensi dell'art. 48 comma 7ter lettera e) della L.R. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.R.C. (P.A.T. + P.I.), gli *Elementi di valore storico – monumentale – ambientale* di cui all'art. 49 delle presenti norme, ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 01 aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.R.C., sono consentiti, in aggiunta di cui alle lettere a), b), c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 del citato articolo 3, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Per "area agricola adiacente" si intende: (come specificato da Circolare 2/2009)

- area esterna alla fascia di rispetto;
- area 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;
- area che deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- area che non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).

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. 1.200.

Art. 18.11 - Edifici non più funzionali all'attività agricola

Gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo possono avere destinazione residenziale o con essa compatibile, e comunque sempre compatibile con quelle previste per la Zona E di cui all'art. 18.3 -*Destinazioni d'uso consentite* che precede, con le seguenti limitazioni:

con il recupero dell'intera volumetria esistente fino al limite massimo di 1.600 mc.

Il recupero dei volumi costituenti gli edifici non più funzionali potrà avvenire:

- mediante recupero integrale degli edifici esistenti, qualora trattasi di tipologie costruttive tipiche dell'edilizia rurale;
- mediante totale demolizione dell'edificio e ricostruzione della nuova volumetria sia sul sedime del preesistente fabbricato sia in spazi prossimi ad abitazioni rurali esistenti, entro un raggio di ml. 150. Tale distanza potrà essere derogata solamente per aggregazioni con edifici o gruppi di edifici esistenti.

Il progetto di trasformazione edilizia deve essere preceduto da un piano planivolumetrico mediante il quale sia definita l'organizzazione urbanistica dell'intervento di recupero complessivo. Su tale piano si esprime con proprio parere vincolante il Responsabile dell'UTM, nel rispetto delle seguenti condizioni e criteri:

- coerenza urbanistica e formale tra contesto e nuovi volumi;
- previsione di non più di due unità abitative.

I volumi non recuperati saranno ceduti dai proprietari alla Amministrazione comunale quali "crediti edilizi" che l'Amministrazione comunale potrà liberamente utilizzare, anche mediante cessione a terzi.

Nel caso in cui si dimostri, mediante apposita relazione agronomica, la necessità per l'azienda agricola di mantenere parte del volume adibito originariamente ad annesso rustico, questo potrà essere mantenuto e non demolito a condizione che sia riqualificato e ristrutturato in maniera coerente con il fabbricato recuperato.

Qualora non si proceda alla demolizione dell'esistente e limitatamente agli edifici con volume inferiore ad 800 mc, è riconosciuta a favore dell'Amministrazione comunale una quota di perequazione pari a 30 €/mc. (Euro trenta/mc).

Ai fini della determinazione dei volumi esistenti si fa riferimento alla situazione fondiaria esistente alla data di approvazione della presente norma.

Il riconoscimento della non funzionalità all'uso agricolo deve essere dichiarato con relazione agronomica ed inibisce, per l'azienda considerata, la realizzazione di nuove strutture agricole produttive.

In particolare:

- A. il riconoscimento di edifici non più funzionali al fondo agricolo deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
 - 1) i motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato possono essere i seguenti:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più 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.

2) la 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. Tale relazione dovrà inoltre illustrare la reale situazione dell'intera azienda e dei relativi fabbricati;
- una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato e della sua esistenza ai sensi di legge **da almeno dalla data di adozione della Variante n. 2 di PI.**

B. Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo comporta:

- 1) l'esclusione dei benefici previsti dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e della possibilità di ampliamento sino a 800 mc;
- 2) 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.

Art. 18.12 - Strutture agricole produttive

La nuova edificazione, o l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti, è ammessa, 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.).

Relativamente ai caratteri edilizi e alle tipologie si rimanda alle prescrizioni del *Prontuario per la qualità architettonica e ambientale*.

Non è ammessa la costruzione di strutture agricole produttive in ambiti boscati; non è ammesso, per i boschi, il mutamento permanente di destinazione d'uso del suolo, se non per impianto di colture erborate.

In area collinare:

- se sussistono le condizioni per la costruzione, la nuova struttura agricola produttiva dovrà essere realizzata in corpi autonomi dalla residenza posti in adiacenza a edifici esistenti, ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità oggettiva ad osservare tale prescrizione;
- è fatto assoluto divieto di realizzare strutture agricole produttive ad uso ricovero attrezzi o deposito prodotti agricoli, nei piani terreni o seminterrati delle abitazioni, o all'interno delle stesse. Le nuove strutture agricole produttive dovranno avere un'altezza minima di 3 m.

Par.18.12.1 - Fruttai e cantine per la vinificazione

Qualora siano destinati alla lavorazione e vinificazione della produzione viticola dell'azienda agricola, sono equiparati alle strutture agricole produttive come definiti dalle presenti norme, diversamente sono considerati attività produttive e pertanto potranno insediarsi solo nelle zone attrezzate del Comune.

La nuova edificazione di fruttai e cantine per la vinificazione con volumetria eccedente i 1200 mc fuori terra, dovrà essere accompagnata da una valutazione di compatibilità ambientale ovverosia da una stima preventiva degli effetti diretti e indiretti che la realizzazione dell'opera può determinare sull'ecosistema considerato.

Per la valutazione di compatibilità ambientale sono richiesti i seguenti elaborati tecnici:

- descrizione del progetto e delle sue caratteristiche (cicli di lavorazione, afferenze, indotti, ecc.)
- analisi dello stato di fatto delle principali componenti ambientali e territoriali potenzialmente influenzabili a seguito dell'intervento progettato;
- analisi dei possibili effetti modificativi sulle componenti di cui al punto precedente conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato;
- descrizione delle misure previste per eliminare o ridurre o compensare gli effetti sfavorevoli sull'ambiente e/o sulle sue componenti;
- valutazione delle motivazioni per la realizzazione dell'opera proposta anche in raffronto ad eventuali soluzioni alternative proponibili.

Par.18.12.2 - Serre e vivai

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della LR n.11/2004 e relativa Deliberazione n.172 del 3 febbraio 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.

Si precisa che la realizzazione di serre stagionali mobili, destinate ad uso temporaneo, prive di strutture murarie e costituite da telai leggeri – plastica, legno, alluminio o simili – con rivestimento trasparente morbido – tessuto nylon o simili - con altezza netta inferiore a ml 2,50, possono essere installate liberamente, purché volte esclusivamente alla forzatura della colture.

Par.18.12.3 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici

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

Tali strutture in considerazione della presenza di copertura e/o chiusi o scoperti determinano eventuali distanze, così come previsto dalla D.G.R. 856/2012.

Par.18.12.4 - Allevamenti zootecnici

Deve essere prevista la piantumazione lungo il perimetro delle aree di pertinenza degli allevamenti con una doppia fila di alberi multiplano con soggetti di prima e seconda grandezza intervallati con arbusti, atti a mitigare l'impatto ambientale, in conformità a quanto previsto dal *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* (con la richiesta di agibilità deve essere prodotta la documentazione fotografica delle piantumazioni previste nel progetto e del sito oggetto di intervento).

Negli interventi di nuova edificazione, in caso di allevamenti intensivi, andranno previste oltre alle piantumazioni di cui al punto precedente, dotazioni minime di alberature quali forme di compensazione ambientale; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione della CO2 dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. La CO2 prodotta dovrà dunque essere compensata da un idoneo polmone verde. Tale area verde boscata che dovrà essere mantenuta per almeno 30 anni, da realizzarsi secondo le indicazioni di caratterizzazione botanica e con l'impiego di specie autoctone, dovrà avere dimensioni massime di 1,00 ha secondo la seguente metodologia semplificata determinata in funzione della fascia di rispetto corrispondente al nuovo allevamento:

- *nuovi allevamenti- fascia di rispetto 0-100m - nessuna misura di compensazione ambientale*
- *nuovi allevamenti- fascia di rispetto 100-300m - 0.5 ha misura di compensazione ambientale boscata*
- *nuovi allevamenti- fascia di rispetto 300-500m - 0.8 ha misura di compensazione ambientale boscata*
- *nuovi allevamenti- fascia di rispetto 500-700m - 1.0 ha misura di compensazione ambientale boscata*

Negli interventi di nuova edificazione andranno previste, se necessario, nelle zone a maggiore esposizione al rumore specifiche misure di attenuazione atte al contenimento dei parametri di inquinamento acustico.

Par.18.12.5 - 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 e la relativa fascia di rispetto riportate negli elaborati grafici del P.I. e nella Tavola specifica *Allevamenti intensivi*, può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca 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 del tessuto 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 , DGR n. 856/2012). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (D.G.R. 856 del 15 maggio 2012);
- d. Distanze minime tra allevamento e confine di proprietà:** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai confini di proprietà ai sensi del comma 3, punto 5, lett. **d)** degli Atti di indirizzo (art. 50, LR n. 11/2004) e D.G.R. 856/2012; tale distanza non viene rappresentata nelle tavole di PI.

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.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, rispetto alla situazione di cui alla Tavola specifica *Tavola - Allevamenti intensivi*, ferme restanti le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà 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.

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., dovrà essere fornita la seguente documentazione:

1. 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 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*;
- le 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 alla 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, (utilizzo come biomassa per la produzione di energia), 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;

2. una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto.

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

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

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 D.G.R. n.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;
- 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, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.

Par.18.12.6 - 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 di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive di cui all'art.

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

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:

- forme di mitigazione ambientale con piantumazione di specie tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;

- forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste dal *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
- recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica (o trasformazione energetica) dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

Par.18.12.7 - Dismissione degli allevamenti intensivi e cessata attività

Per l'eventuale cambio di destinazione d'uso e/o riconoscimento di credito edilizio si rimanda a quanto previsto dall'art. 18.11 *Edifici non più funzionali all'attività agricola*.

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 anche 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.

Art. 18.13 - Zona Agricola di Tutela Ambientale

Il PI recepisce ed aggiorna la Zona E1TA – *Agricola di tutela ambientale* dal vecchio PRG e la relativa disciplina qui di seguito riportata.

La zona di cui al presente articolo individua le aree sulle quali non potrà essere edificato alcun edificio ancorché rientri in quanto previsto e assentibile dalla L.R. 11/2004 e s.m.i. e relativi Atti di Indirizzo.

Art. 18.14 - Nucleo rurale

Il P.I. nelle tavole individua i *Nuclei rurali* con apposita numerazione in recepimento e aggiornamento delle *Edificazioni diffuse* di cui alla Tav. 4 e all'art. 20.2 delle N.T. del P.A.T.I. ricadenti in zona agricola, precisando i relativi limiti con limitati scostamenti e in rapporto alla scala di maggior dettaglio come consentito dallo stesso art. 20.2.

Si considerano *Nuclei rurali* le aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'espansione di centri rurali.

I *Nuclei rurali* sono caratterizzati da insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati, la cui 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.

Sono pertanto esclusi dagli ambiti dei *Nuclei rurali* e dalla relativa normativa 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 ed utilizzate per le quali vale la relativa normativa delle presenti norme e delle leggi vigenti in materia.

Sono altresì ammesse le attività vivaistiche con i relativi spazi commerciali.

I perimetri dei *Nuclei rurali* individuati dal PI possono essere modificati nel rispetto dei limiti di flessibilità delle Edificazioni diffuse di cui all'art. 20.2 delle NT del PATI esclusivamente mediante Variante al P.I..

In ciascun ambito di cui al presente articolo sono consentiti:

- a.** ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/20004, 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 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" 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, come meglio specificato all'art. 18.10 *Interventi sugli edifici esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso* delle presenti norme;
- b.** nuova possibilità edificatoria fino al raggiungimento di una volumetria massima data dall'utilizzo di un indice territoriale pari a 1 mc/mq e comprensiva della volumetria esistente, di qualsiasi destinazione d'uso, relativa al Nucleo di appartenenza e previo specifico PUA di iniziativa pubblica.

Tali interventi di nuova edificazione possono essere realizzati preferenzialmente al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.
- c.** i cambi d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di cui all'art. 18.11 delle presenti norme. In particolare come precisato all'art. 19.9 che precede nei Nuclei rurali puntualmente individuati dal PI e normati all'art. 18.14 delle presenti norme è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso in abitativo fino al raggiungimento di mc 800 di tutti i fabbricati esistenti e regolarmente concessi, o sanati, alla data di adozione della Variante n. 2 di PI;
- d.** gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- e.** gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99 "Norme per la tutela e la valorizzazione della produzione orto-floro-frutticola e delle piante ornamentali", oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- f.** interventi connessi con le seguenti attività: conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; ospitalità rurale (agriturismo; bed and breakfast,...); motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ricettività turistica all'aria aperta, commercializzazione dei prodotti agricoli;
- g.** reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico - ambientale;
- h.** attività pubbliche o di interesse pubblico.

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.

Qualora le condizioni di cui sopra siano riconducibili all' intervento edificatorio consentito, 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.

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

Si specifica che la *superficie max utilizzabile residua a disposizione* indicata nella tabella del cap. 5 dell'elaborato *Verifica del dimensionamento* potrà essere utilizzata per gli eventuali interventi di nuova edificazione nei Nuclei rurali consentiti dal presente articolo e che pertanto il relativo P.U.A. dovrà essere accompagnato dalla verifica della S.A.U. consumata dalla nuova edificazione prevista, nel rispetto della *superficie max utilizzabile residua a disposizione* suddetta. Alla prima Variante di PI dovrà essere aggiornata la Tabella di cui al capitolo 5 dell'elaborato *Verifica del dimensionamento* considerando le eventuali verifiche suddette.

Art. 18.15 - Corti di antica origine individuate ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85

Sulle tavole del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono indicate con perimetrazione specifica e sigla identificativa "Cn°", le Corti di antica origine individuate ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 da considerare quali beni culturali ambientali e architettonici del territorio rurale da tutelare e salvaguardare. Tale identificazione si riferisce al complesso delle strutture murarie comprese nel nucleo o nell'edificio.

Fanno parte integrante delle Corti di antica origine le aree in esse comprese o circostanti, comunque figurativamente o funzionalmente collegate, nonché gli elementi di pregio ambientale in esso contenute.

Per gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno dei C.S. o comunque individuati nelle restanti zone, contrade, edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, siano fatti salvi 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 ai Centri Storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario. La presente prescrizione va applicata anche alle altre zone E.

Si prescrive che le recinzioni in sasso presenti sia all'interno del C.S. che confinanti con lo stesso, siano mantenute e possibilmente recuperate in sede di intervento sugli edifici presenti sia nella proprietà che limitrofe.

Qui di seguito viene riportato l'elenco delle Corti Rurali individuate nel territorio:

**ELENCO CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE
e loro riferimento alle schede B di sola analisi**

AMBITO	IDENTIFICATIVO	N° SCHED E B	N° ISOLATO	NOME ISOLATO DI RILEVAZIONE (schede A)	FASCICOLO N°	TAVOLA N°
C1	<i>Corte Al Chiossetto</i>	12	11	Case sparse nord	2	12.2.1
C2	<i>Corte Da Bari</i>	9	11	Case sparse nord	2	12.2.1
C3	<i>Villa Casino Scartegagna</i>	1	11	Case sparse nord	2	12.2.1
C4	<i>Corte Torcolo</i>	9	11	Case sparse nord	2	12.2.1
C6	<i>Corte Bozzolaro</i>	2	11	Case sparse nord	2	12.2.1
C8	<i>Corte Cà Vecchia</i>	2	11	Case sparse nord	2	12.2.1
C9	<i>Corte Alla Fontana</i>	4	11	Case sparse nord	2	12.2.1
C10	<i>Corte La Fontana</i>	5	11	Case sparse nord	2	12.2.1
C11	<i>Corte Novoledo</i>	3	11	Case sparse nord	2	12.2.1
C12	<i>Corte Cori</i>	4	11	Case sparse nord	2	12.2.1
C13	<i>Corte Cicogna</i>	7	11	Case sparse nord	2	12.2.1
C14	<i>Corte Alla Chiesa</i>	2	11	Case sparse nord	2	12.2.2
C15	<i>Corte Al Mulino</i>	7	11	Case sparse nord	2	12.2.2
C16	<i>Corte Alla Boccara</i>	3	11	Case sparse nord	2	12.2.2
C17	<i>Corte Al Peretto</i>	3	11	Case sparse nord	2	12.2.2
C18	<i>Corte Palazzetto</i>	3	11	Case sparse nord	2	12.2.2
C19	<i>Corte Contrà Lago</i>	4	11	Case sparse nord	3	12.2.2
C20	<i>Corte Via Toare</i>	4	11	Case sparse nord	3	12.2.2
C21	<i>Corte Le Toare</i>	6	11	Case sparse nord	3	12.2.2
C24	<i>Corte Monte Rosso</i>	4	12	Case sparse sud	3	12.2.2

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

C25	<i>Corte Montesei</i>	4	12	Case sparse sud	3	12.2.2
C26	<i>Casa Montesei</i>	2	12	Case sparse sud	3	12.2.2
C27	<i>Corte Monteselli</i>	4	12	Case sparse sud	3	12.2.2
C30	<i>Corte Castelletto</i>	3	12	Case sparse sud	3	12.2.2
C31	<i>Corte San Feliciano</i>	4	12	Case sparse sud	3	12.2.2

Par.18.15.1 - Destinazioni d'uso

Gli edifici e le unità insediative agricole di cui al presente articolo possono essere utilizzati anche per destinazioni d'uso diverse da quelle originali, purché questo avvenga nel rispetto delle valenze architettoniche ambientali dell'edificio, e ne consenta la loro conservazione e valorizzazione. Le destinazioni d'uso consentite sono:

- a) residenza;
- b) attività agrituristiche vendita e degustazione dei prodotti agricoli;
- c) attività di ristorazione;
- e) atelier d'artigianato (restauro di oggetti d'uso, di mobili, ecc.), laboratori per la produzione di ceramiche, vetri e ferri artistici, studi di fotografia e professionali, piccoli laboratori legati alla produzione e all'uso di tecnologie informatiche;
- f) attrezzature pubbliche e servizi sociali (sedi o dipendenze di istituti per anziani e disabili, sedi di organizzazioni o di club sportivi e giovanili, attrezzature dell'assistenza pubbliche o private).

Per la Corte "C17 Corte Al Peretto" data la particolare situazione insediativa e con l'intento di incentivarne al massimo il recupero, è ammessa anche l'attività alberghiera e/o di ristorazione, vincolandone l'eventuale realizzazione alla redazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica esteso quanto meno all'ambito della Corte e che individui gli standard a park, l'uso del suolo, ecc.

E' consentita la formazione di attrezzature sportive e per il tempo libero stessa quali: campi da gioco e piscine.

Le nuove destinazioni dovranno in ogni caso salvaguardare l'ambiente rurale e le caratteristiche dell'edilizia rurale

I locali ricavati negli edifici nelle *Corti di antica origine* secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

- a) i locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., sempreché venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di m 2,40, fermi restando, ai fini della concessione dell'abitabilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano.

Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m 1,80. L'altezza utile può essere di m 2,20 esclusivamente per locali la cui destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente.

Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10. Per gli edifici per i quali è individuato quale unico intervento possibile il restauro, è ammessa la deroga al rispetto dei rapporti di illuminazione.

- b) i locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati all'attività deve essere di mq 25 e l'altezza media non inferiore a m 2,50.
- c) i locali per i bagni e i servizi igienici immessi in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata, sempre nel rispetto dell'art.91 del Regolamento edilizio.

Par.18.15.2 - Interventi edilizi ammessi e modi di attuazione

Le tavole 13.4.n di PRG: " *PRG - Gradi di Intervento*", redatte in scala 1:1.000, indicano per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione, gli interventi edilizi ammessi.

In queste aree il PI si attua mediante:

- Intervento Edilizio Diretto, per gli edifici esistenti e per le nuove edificazioni, secondo le indicazioni specifiche riportate nelle tavole 13.4.n del PRG relative ai Centri Storici redatte in scala 1:1000. Sono sempre prevalenti gli interventi edilizi più restrittivi disposti dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle schede B di analisi, derivano da un rilievo sommario dei fabbricati ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato; ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo, opportunamente documentato.

TITOLO VI° SISTEMA DEI SERVIZI**Art. 19 - Zone F - Attrezzature ed Impianti di Interesse Pubblico**

Sono zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Tali zone sono destinate alla realizzazione dei servizi pubblici civili, amministrativi, sociali, culturali, sanitari, ospedalieri, scolastici, religiosi, ecc., delle attrezzature per il verde e il parcheggio, delle infrastrutture per la mobilità e degli impianti di interesse generale quali: cimiteri, strutture militari e per la protezione civile, impianti di depurazione, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, impianti dell'acquedotto, impianti tecnologici quali: centrali elettriche o telefoniche, delle poste e telecomunicazioni, dei consorzi di bonifica, delle aziende stradali, delle aziende urbane, dei consorzi o aziende di trasporto pubblico e simili.

Gli interventi pubblici nelle aree per infrastrutture e impianti speciali si attuano ai sensi degli Art. 81, 82 e 83 del D.P.R. n° 616/1977 e dei commi IV° e V° dell'Art 77 della L.R. n° 61/1985 e loro modificazioni e integrazioni.

Qualora gli interventi edilizi non siano attuati direttamente dagli enti pubblici preposti alla realizzazione e alla gestione delle funzioni pubbliche e degli impianti tecnologici sopra richiamati, essi potranno essere attuati da Enti a partecipazione mista o da privati, di norma previa approvazione di idoneo P.U.A. e a condizione che venga stipulata una convenzione nella quale siano definite:

- le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, ecc.;
- la destinazione d'uso degli edifici e degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità, o al pubblico interesse della loro gestione;
- la durata della convenzione, le modalità di esercizio e le destinazioni d'uso alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
- le garanzie reali o finanziarie.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano.

Le zone F ricadenti all'interno del *Centro Storico* o dei *Manufatti Significativi* sono soggette agli interventi previsti dalle tavole del PI in scala 1:1.000 ad esse relative, con l'adeguamento alle specifiche norme disposte per i Centri Storici contenute nel art. 7 delle presenti NTO.

Oltre al rispetto della vigente legislazione, in tutti i casi di nuova edificazione all'interno della zona F, l'accesso al piano terreno deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli deve essere superata con pendenze del terreno. La presente norma si applica, per quanto compatibile con le preesistenze, anche nei casi di ampliamento o di totale trasformazione dell'immobile.

La zona territoriale omogenea di tipo "F", sulla base della destinazione urbanistica e del contenuto edilizio che la distingue, si articola in zone specificamente caratterizzate secondo le indicazioni degli articoli seguenti al presente titolo.

In ogni caso dovrà essere posta attenzione alla possibilità di accorpamento delle predette strutture con l'edilizia esistente, alla tutela delle visuali libere, alla conservazione del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla salvaguardia dei beni culturali.

Art. 19.1 - F1 Aree per l'Istruzione

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

Il rapporto di copertura fondiario non può essere superiore al 40%; l'altezza massima è fissata in 10.00 ml. fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche.

Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura, o in assenza al suo sito ideale, devono essere previste apposite aree da destinare a parcheggio di estensione proporzionale al numero di occupanti l'attrezzatura. E' altresì prescritta la sistemazione dei parcheggi con superfici permeabili ed alberature di alto fusto.

Internamente alla recinzione, o in assenza al suo sito ideale, si devono prevedere appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

Art. 19.2 - F2 Aree per Attrezzature di Interesse Comune

Queste aree sono destinate a: attrezzature sanitarie e ospedaliere, uffici pubblici, sedi amministrative, istituzioni culturali, attrezzature collettive a disposizione della generalità dei cittadini, chiese ed attrezzature religiose, mercati rionali, cimiteri ecc..

L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non può eccedere i 10.00 ml. fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico si devono prevedere apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

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

Art. 19.3 - F3 Aree Attrezzate a Parco, Gioco e Sport

Le aree destinate a parco devono essere sistemate a giardino con alberi ad alto fusto.

In esse si possono realizzare appositi percorsi pedonali o ciclabili nonché attrezzature ginniche; gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare palestre, campi da gioco coperti, piscine, con i relativi spogliatoi, servizi igienici, o locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché eventuali chioschi per il ristoro.

Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport possono essere realizzati edifici fino ad un rapporto di copertura massimo del 30% dell'area; l'altezza massima è fissata in 10.00 ml. fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale. E' altresì prescritta la sistemazione dei parcheggi con superfici il più possibile permeabili ed alberature di alto fusto.

Nell'ambito di Via Molini, oggetto di modifica in sede di approvazione della variante generale (vedi ex ambito D5/2 Area Turistico Ricettiva di Via Molini nella D.G.R.V. 3445/2007) è ammesso un ampliamento max di superficie coperta del 100% esclusivamente da destinarsi alle specifiche attività ammesse. Il nuovo fabbricato dovrà porsi in aderenza all'esistente e avere altezza massima di 3,50 m. Il fabbricato esistente dovrà essere sopraelevato ed armonizzarsi con il nuovo volume. Tutti gli interventi sono vincolati al recupero formale degli edifici esistenti facenti parte dell'ambito di zona, e dovranno rispettare le norme per

l'edificazione in zona agricola contenute al punto 18.11. - *Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola* delle presenti Norme. Sono altresì ammesse strutture aperte, di natura precaria in ferro o legno, quali gazebo o capanni in legno, solo se utilizzate esclusivamente in funzione delle attività ammesse (non ad uso di garages o ricoveri attrezzi). Tali strutture, non computabili ai fini dell'ampliamento del 100% sopra descritto, devono essere di dimensioni contenute per un massimo di 25 mq ed un'altezza massima di 2,50 m.

Nello stesso ambito di Via Molini potranno essere ammesse esclusivamente le attività ora esistenti sull'area, con esclusione di altre attività o destinazioni d'uso. Potrà essere ammesso l'ampliamento dell'attività ora insistente sull'area, fino ad un massimo del 60%, meglio se, tramite un PUA, indifferentemente di iniziativa pubblica o privata, finalizzato al recupero formale degli edifici esistenti, in sintonia con le indicazioni di cui all'art. 18.11 delle NTO. Potrà essere ammessa, per una parte che non superi il 30% della superficie coperta di progetto, la sopraelevazione fino ad un'altezza massima di due piani fuori terra. Per gli altri indici stereometrici, quali distacco dai confini, dai fabbricati e dalle strade, si dovrà fare riferimento alla normativa delle ZTO E.

Art. 19.4 - F4 Aree di Parcheggio

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata, limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi; le aree devono essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale e realizzate con superfici il più possibile permeabili.

I parcheggi individuati esternamente alle aree urbane, in contesti agricoli, non possono essere pavimentati, né asfaltati, ma realizzati semplicemente in terra battuta, in ghiaia o con grigliati inerbati; la loro realizzazione se prevede sbancamenti o scavi del terreno di profondità maggiore di 50 cm, dovrà prevedere specifiche opere controterra da realizzarsi con rivestimento faccia a vista in sasso, o opportuni sistemi a "muro verde" di consolidamento del terreno in scarpata.

Art. 19.5 - F5 Area Militare

La zona F5, così come indicata sulle tavole del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000 perimetrata con linea tratto punti segnata con ①, è di proprietà del Ministero della Difesa e per essa non esistono norme edilizie applicabili da parte del Comune.

Entro tale area è vietato quanto segue:

1. fare elevazioni di terra o altro materiale;

- impiantare condotte o depositi sopraelevati di Gas o liquidi ambedue infiammabili, materiale esplosivo in genere;
- scavare fossi o canali di profondità superiore a 50 cm;
- aprire o esercitare cave;
- costruire, installare ed esercitare:
 - linee aeree elettriche, telegrafiche e/o telefoniche;
 - linee in cavo interrato a profondità non inferiore a cm. 50;
- scassare il terreno con materiale esplosivo;

- lasciare seccare sul posto o bruciare i prodotti delle piantagioni;
2. piantare alberi o arbusti e fare piantagioni che superino, con il loro sviluppo, anche futuro i 50 cm di altezza;
3. aprire strade;
- fabbricare muri, edifici od altre strutture in elevazione;
 - sopraelevare muri ad edifici esistenti;

Nella zona di fascia di rispetto perimetrata con linea tratto punto segnata con ② valgono i divieti di cui ai punti 1 e 3 del comma precedente.

Nella zona di fascia di rispetto perimetrata con linea tratto punto segnata con ③ valgono i divieti di cui al punto 3 del comma secondo del presente articolo.

Ogni richiesta di autorizzazione edilizia all'interno della fascia di rispetto militare necessita del preventivo nulla osta dell'Ente Competente.

TITOLO VII° SISTEMA DELLA MOBILITÀ**Art. 20 - Rete infrastrutturale**

Il P.I., per quanto di competenza, sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I., 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.

Il presente PI, in recepimento al PATI, indica il principale sistema viabilistico esistente e di progetto, ed in particolare:

- *Viabilità di connessione extraurbana esistente*: viabilità di livello extraurbano esistente;
- *Viabilità di progetto*: viabilità di progetto di PI;
- *Percorso ciclo – pedonale urbano*: percorso in recepimento sia del PRG che del PATI che li indica nella Tav. 2.1 come *percorsi turistico – ambientali* di cui all'art. 15.8 delle relative NT e nella Tav. 4b.1 come *principali percorsi pedonali e ciclabili esistenti* di cui all'art. 22.1 delle relative NT;
- *Percorso ciclo – pedonale urbano*: percorso in recepimento sia del PRG che del PATI che lo indica nella Tav. 2.1 come *percorsi turistico – ambientali* di cui all'art. 15.8 delle relative NT e nella Tav. 4b.1 come *principali percorsi pedonali e ciclabili esistenti* di cui all'art. 22.1 delle relative NT;
- *Percorsi ed itinerari turistici ed escursionistici*: percorsi in recepimento sia del PRG che del PATI che li indica nella Tav. 2.1 come *percorsi turistico – ambientali* di cui all'art. 15.8 delle relative NT e nella Tav. 4b.1 come *principali percorsi pedonali e ciclabili esistenti* di cui all'art. 22.1 delle relative NT;
- *Principali percorsi pedonali e ciclabili di progetto*: percorsi in recepimento al PATI di cui alla Tav. 4b.1 e art. 22.1 delle relative NT, indicativi preferenziali di progetto che integrano e completano l'assetto del sistema ciclo-pedonale di livello territoriale. In particolare viene indicato quello lungo lo scolo Ronego, di collegamento con i Comuni limitrofi del PATI;
- *Corridoio verde di Alonte*: in recepimento al PATI di cui alla Tav. 4b.1 e art. 21.1 delle relative NT, quale ambito di collegamento "verde" tra la Strada Provinciale S. Feliciano e il capoluogo che potrà essere organizzato come percorso ciclo-pedonale arborato.

Le componenti individuate vanno raccordate e integrate attraverso gli opportuni sistemi di svincolo e distribuzione ai fini della funzionalità della rete complessiva.

Le indicazioni risultanti nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del P.I.

In recepimento delle indicazioni del PATI di cui all'art. 22 delle relative NT, che prevede il miglioramento dell'accessibilità e la messa in sicurezza della viabilità presente soprattutto nei punti di maggior conflitto e incidentalità, con specifico studio potrà essere valutata la sistemazione del crocevia tra la S.P. S. Feliciano e la strada di accesso al capoluogo, valutando

l'opportunità di realizzare una rotatoria e la riqualificazione e potenziamento della viabilità esistente all'interno del futuro ampliamento produttivo.

Lungo gli assi stradali possono essere individuati impianti di distribuzione carburanti e attività di ristorazione e pernottamento connesse, nel rispetto delle vigenti legislazioni in materia e dell'art. 31 *Viabilità - Fasce di rispetto delle presenti norme*.

Art. 20.1 - Disposizioni generali

Per le componenti del sistema stradale sopra elencate, e in generale per l'intero sistema della viabilità, valgono le disposizioni a seguire, che costituiscono la base di riferimento per la formazione di apposita variante al PI e/o dell'eventuale Piano Urbano del Traffico e/o di altri Piani della mobilità, nonché per la realizzazione degli interventi, anche di breve termine, volti a razionalizzare la circolazione urbana:

- a) i singoli elementi del sistema viario andranno progettati/riqualificati con gli accorgimenti necessari al fine di rendere effettive e percettibili le funzioni attribuite, rispetto ai temi della circolazione, del disegno della strada, dell'arredo e dei materiali;
- b) vanno garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.;
- c) si dovranno posizionare le soste e i parcheggi sulla base di un eventuale apposito "piano dei parcheggi" attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale;
- d) con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione urbana, vanno valutate le necessità del traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, organizzate le relative corsie di circolazione protette;
- e) con particolare riferimento alla possibile viabilità di distribuzione extraurbana di progetto, si deve tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:
 - vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza;
 - i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
 - al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.;
 - i tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali;
- f) le intersezioni stradali e dei sistemi di accesso (soprattutto ai servizi e alle attività

produttive/commerciali) andranno dislocate, progettate e attrezzate, in termini di segnaletica, illuminazione e sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi;

- g) promuovere per le automobili e in particolare per i mezzi pubblici l'alimentazione del gpl, metano, idrogeno, biodisel, ecc.;
- h) in accordo con gli Enti competenti, incentivare la realizzazione di barriere antirumore lungo la viabilità di maggior traffico veicolare;
- i) si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione.

Art. 20.2 - Razionalizzazione e potenziamento del trasporto pubblico

Con apposita variante al PI e/o con specifico studio, potrà essere valutata la possibilità di adottare una politica del trasporto pubblico che, pur considerando le esigenze del trasporto privato, attribuisca priorità ai mezzi pubblici:

- a) riqualificando la rete e migliorando i servizi (corsie riservate, interscambi tra percorsi e tra modalità di trasporto, ecc.);
- b) adottando mezzi di trasporto adeguati per dimensione, manovrabilità, emissioni, alle caratteristiche dei luoghi attraversati ed in particolare, del centro storico;
- c) rispondendo alle esigenze del pendolarismo attraverso offerte di trasporto pubblico effettivamente competitive;
- d) favorendo gli scambi intermodali mezzo privato-mezzo pubblico e tra mezzi pubblici su gomma e su rotaia.

Art. 20.3 - Riquilificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile

Nelle Tavv. di PI sono indicati i tracciati di percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto che integrano e completano l'assetto del sistema ciclo-pedonale di livello territoriale.

Le finalità sono il miglioramento e potenziamento dei percorsi esistenti prevedendone anche di nuovi, come quello lungo lo Scolo Ronengo ed il *corridoio verde di Alonte*.

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).

Il Comune, in accordo con gli Enti competenti sia per la viabilità ciclo-pedonale che per i corsi d'acqua, valuta l'opportunità di realizzare un percorso ciclabile e/o pedonale lungo lo scolo Ronengo studiando la migliore ipotesi anche in modifica a quanto indicato nelle Tavole.

Il Comune richiamando l'art. 13 delle NT del PTCP di Vicenza che prevede per l'area Berica il potenziamento delle piste ciclabili, da mettere in rete, di collegamento tra i centri urbani e i poli produttivi presenti nell'area, integra i percorsi ciclopedonali del territorio, sfruttando anche le particolarità paesaggistico - ambientali e gli elementi della rete ecologica dell'area interessata dal PATI, in particolare prevedendo dei tratti di collegamento (ad esempio ai complessi rurali) col percorso di progetto lungo la Grisignano - Ostiglia.

Par.20.3.1 - Percorsi ciclo - pedonali urbani

Nelle tavole del PI sono indicati con apposita simbologia i *percorsi ciclo-pedonali urbani* presenti nell'ambito urbano.

La larghezza dei percorsi ciclabili non può essere inferiore a m 2,50; nella loro realizzazione si deve rispettare la legislazione vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Al fine della determinazione della distanza da rispettare dai *percorsi ciclo-pedonali urbani*, essi vanno considerati al pari delle strade vicinali.

E' facoltà del Comune realizzare, tramite convenzione con i privati, percorsi pedonali e ciclabili anche se non espressamente indicati in grafia.

Par.20.3.2 - Percorsi ed itinerari turistici ed escursionistici

Nelle tavole del PI sono indicati con apposita simbologia alcuni tracciati di interesse turistico ambientale, definiti appunto *percorsi ed itinerari turistici ed escursionistici*.

Essi sono riservati all'esclusiva utenza pedonale e ciclabile, salvo diritti acquisiti.

Vanno mantenuti, ed eventualmente recuperati, a cura e spese del Comune, a conferma del loro stato giuridico pubblico o di uso pubblico.

Devono essere mantenuti sterrati o pavimentati conformemente al loro stato originario.

Al fine della determinazione della distanza da rispettare dai *percorsi ed itinerari turistici ed escursionistici* essi non sono equiparati alle strade, se non già puntualmente individuati con relativa fascia di rispetto sulle tavole di PI.

E' facoltà del Comune mutare, tramite deliberazione del Consiglio Comunale, l'individuazione di un *percorso ed itinerario turistico ed escursionistico* in *percorso ciclo-pedonale urbano*, o individuare nuove tratte anche se non espressamente indicate in grafia.

Par.20.3.3 - Principali percorsi pedonali e ciclabili di progetto

Nella Tavv. di PI viene indicato in recepimento al PATI di cui alla Tav. 4b.1 e art. 22.1 delle relative NT, il percorso pedonale e ciclabile preferenziale di progetto lungo lo scolo Ronago che integra e completa l'assetto del sistema ciclo-pedonale di livello territoriale.

Il Comune, con apposita variante di PI e/o con specifico studio di dettaglio, in accordo con gli Enti competenti sia per la viabilità ciclo-pedonale che per i corsi d'acqua, valuta l'opportunità di studiare la migliore ipotesi, anche in modifica a quanto indicato nelle Tavole, di realizzare un percorso ciclabile e/o pedonale lungo lo scolo Ronago.

Par.20.3.4 - Corridoio verde di Alonte

Nella Tavv. di PI viene indicato il *Corridoio verde di Alonte* in recepimento al PATI di cui alla Tav. 4b.1 e art. 21.1 delle relative NT, quale ambito di collegamento "verde" tra la Strada Provinciale S. Feliciano e il capoluogo che potrà essere organizzato come percorso ciclo- pedonale arborato. Con apposita variante di PI e/o con specifico studio potrà essere meglio studiata tale indicazione di collegamento ciclo-pedonale arborato tra Strada Provinciale S. Feliciano e il capoluogo, da connettere con il sistema dei percorsi presenti e in progetto indicati.

Par.20.3.5 - Alta via dei Berici

La Variante n. 2 di PI recepisce il progetto dell'Alta Via dei Berici che porterà alla realizzazione del Percorso turistico-escursionistico, denominato appunto "Alta Via dei Berici".

Il progetto, nello specifico, si propone di realizzare, nei territori dei comuni interessati, un percorso ciclopedonale costituente un anello di congiunzione tra le vie di comunicazione rurali esistenti ed i percorsi principali già presenti nell'area dei Colli Berici ("Strada dei Vini dei Colli Berici" e "Strada del Vino dell'Arcole"). Saranno realizzati piccoli lavori di manutenzione straordinaria, la previsione di apposita cartellonistica (tabelle informative/segnaletiche e segnaletica di percorso per l'identificazione e l'accesso al percorso stesso) nonché la realizzazione di piccole infrastrutture a servizio dei fruitori (piazzole di sosta).

Per il comune di Alonte, il recepimento di tale progetto, prevede anche la possibilità di realizzare una volumetria a destinazione bed & breakfast di massimo 800 mc.

TITOLO VIII° - VINCOLI

Art. 21 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua

Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggista.

Art. 22 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Territori coperti da foreste e boschi

Ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 142 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell' art. 15 della L.R. 52/78.

Gli ambiti di cui al presente articolo sono assoggettati per il loro interesse paesaggistico alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione tipica dei luoghi.

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 nel P.I. con le funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.

L'attività edilizia e urbanistica è subordinata, oltre che al rispetto delle norme del PI al benessere preventivo delle Autorità competenti per la tutela del vincolo paesaggistico.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del D.P.C.M. del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Art. 23 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 3267/1923

Sulle tavole del PI è riportato indicativamente il perimetro delle zone soggette a *vincolo idrogeologico* ai sensi di cui al R.D. n°3267 del 30.12.1923, R.D. n°1126 del 16.5.1926, del D.P.R. n°616 del 24.7.1977 e successive Leggi Regionali. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositate tavole catastali sulle quali sono individuati, con maggiore chiarezza, i confini di tali zone e pertanto si devono intendere prevalenti sull'indicazione del PRG.

Per le modalità di intervento sui terreni inclusi nelle aree soggette a *vincolo idrogeologico* si demanda alla legislazione vigente, nonché ai competenti Ispettorati Forestali.

Per gli interventi in genere che prevedono movimentazione di terreno ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo devono essere predisposte da tecnici abilitati delle valutazioni puntuali sul rischio di dissesto idrogeologico.

Art. 24 - Vincolo sismico – Zona 3

Il territorio comunale di Alonte è classificato in zona sismica 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni e per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67 del 03.12.2003.

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.

TITOLO IX° - RETE NATURA 2000**Art. 25 - Sito di Importanza Comunitaria – IT 3220037 Colli Berici**

Ambito territoriale designato come Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), denominato IT 3220037 Colli Berici, facente parte del sistema di aree *Rete Natura 2000* istituito dal Consiglio dei Ministri dell'Unione Europea, con la Direttiva 92/43/CEE "Habitat", ai fini di promuovere la tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio degli Stati membri.

Direttive

Il Comune di Alonte recepisce le direttive e le prescrizioni del Piano d'Area Monti Berici – P.A.M.O.B. approvato.

A sostegno delle norme in esso contenute il Comune promuove e incentiva, azioni gestionali all'interno del SIC e nelle zone limitrofe, in particolare:

- ricerche scientifiche e acquisizioni di dati e informazioni costantemente aggiornate (perimetrazione di dettaglio degli habitat di interesse comunitario e degli habitat di specie; acquisizione dati sulla vegetazione, la flora e sui popolamenti faunistici);
- valutazioni preventive delle capacità di carico e dello stato di salute e di capacità di sopportazione rispetto a specifiche modalità d'uso del territorio (agricoltura, urbanizzazione, allevamento, attività estrattive, captazioni idriche, turismo, ecc.);
- realizzazione di piani e programmi di gestione per l'agricoltura, per le opere di captazione idrica, per le attività legate alla pastorizia e alla forestazione;
- incentivazioni, accordi, contratti ecc. per controllare–indirizzare le modalità d'uso del biotopo;
- regolamenti per la disciplina e il controllo di determinate attività e per gli indirizzi operativi;
- acquisizione pubblica di aree;
- rilascio di licenze per la gestione di servizi.

Il Comune, recependo la normativa Comunitaria (92/43/CEE), configura i seguenti obiettivi gestionali:

- 1) gestione integrata delle attività umane e degli ambienti ove queste si esplicano;
- 2) conservazione e gestione integrata degli spazi rurali, delle superfici forestali, della fauna e della flora (in particolare degli habitat e delle specie di interesse comunitario);
- 3) mantenimento della diversità del paesaggio (eterogeneità paesaggistica) e della sua connettività.

Il Comune promuove le seguenti linee gestionali specifiche per il sito in esame da sviluppare ulteriormente in sede di variante al PI e/o studio specifico:

- 1) predisposizione di misure di regolamentazione degli accessi e dei flussi turistici e delle attività di fruizione, fondati sulle caratteristiche di vulnerabilità degli habitat;
- 2) predisposizione di interventi boschivi da realizzare secondo criteri selvicolturali di tipo naturalistico; predisposizione di interventi di ceduzione al fine di favorire il rinnovamento

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

del bosco; mantenimento di radure, al fine di favorire la diversità ambientale anche in relazione alle esigenze della fauna; mantenimento di alberi vetusti, in grado di ospitare sia vertebrati che invertebrati;

- 3) approntamento di programmi di monitoraggio e lotta alle specie esotiche invasive;
- 4) riduzione della frammentazione del paesaggio e incremento della sua connettività (soprattutto nelle aree vallive intensamente coltivate);
- 5) predisposizione di piani di indirizzo e di linee guida per il ripristino naturalistico delle cave dismesse;
- 6) incentivazione delle pratiche agronomiche tradizionali (sfalcio periodico delle praterie magre da fieno) essenziali per la gestione e la conservazione delle formazioni erbacee seminaturali (*Festuco-Brometea*) anche al fine di bloccarne la colonizzazione da parte delle essenze arboreo-arbustive.

Prescrizioni e vincoli

Il SIC IT 3220037 Colli Berici è individuato ai sensi della DGR n. 1180/2006 e, al fine della tutela e conservazione dell'habitat naturale e della flora e della fauna presenti, è soggetto alla Direttiva 92/43/CEE, recepita dal DPR 357/1997, e alla D.G.R. n. 3173/2006 citate.

I piani, i progetti o gli interventi ricadenti, completamente o in parte, nell'ambito di SIC o esterni allo stesso ma in grado di comportare incidenze significative negative su di esso, i quali, per la loro intrinseca natura possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente ad altri, significativamente incidenti sul SIC, sono soggetti alle disposizioni relative all'obbligatorietà della presentazione del documento di valutazione di incidenza di cui alla D.G.R. 3173/2006.

In ogni caso in tali piani, progetti o interventi devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario che hanno determinato l'individuazione dell'area come SIC, con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.

Per gli interventi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo valgono le seguenti disposizioni:

- 1) per gli ambiti indicati dal PATI nelle Tavv. 4b come *edificazione diffusa* che saranno recepiti da apposita variante al P.I. presenti all'interno dell'area SIC, è fatto salvo quanto disposto dall'art. 20.2 delle NT del PATI, in particolare sono consentiti interventi di riqualificazione e recupero delle preesistenze e limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, nel rispetto del dimensionamento dell'ATO di appartenenza. Tale nuova edificazione potrà essere individuata esclusivamente all'interno dei perimetri dei nuclei edilizi rurali che saranno individuati e meglio precisati da apposita variante al PI, escludendo l'espansione verso il territorio rurale adiacente e non ricadendo in aree occupate da habitat e/o habitat di specie di interesse comunitario.

Per la previsione degli interventi di cui sopra:

- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera di completamento realizzata;

- nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.
- 2) per gli interventi in aree non interessate dagli ambiti di *edificazione diffusa* di cui al punto sopra, è fatto salvo quanto disposto dall'art. 17.1 delle NT di PATI, se ricadenti in area non idonea, e, negli altri casi, dall'art. 23 delle NT di PATI. In ogni caso per tali interventi:
- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera di completamento realizzata;
 - nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.
- 3) per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie vale quanto disposto dall'art. 23.2.7 delle NT di PATI.

Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno valutare l'impatto ambientale a salvaguardia degli edifici di interesse storico-ambientale e della vegetazione di interesse paesaggistico presenti.

Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

E' vietata l'apertura di nuove discariche, cave e miniere a cielo aperto. Sono fatte salve le attività estrattive in atto.

Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

TITOLO X°- PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**Art. 26 - Ambiti naturalistici di livello regionale**

Ambito individuato dal P.T.R.C. vigente che costituisce zona ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico per il quale deve essere applicata la disciplina più restrittiva tra le norme di cui all'art. 19 del P.T.R.C. vigente e agli artt. 11, 24, 25, 26 del nuovo P.T.R.C. adottato, fintantoché questo ultimo non sarà approvato; dopo la sua approvazione sarà fatto salvo quanto previsto dal nuovo P.T.R.C.

L'ambito di cui al presente articolo è assoggettato alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico - ambientali di cui alla disciplina più restrittiva tra l'art. 19 del P.T.R.C. vigente e gli artt. 11, 24, 25, 26 del nuovo PTRC adottato, fintantoché questo ultimo non sarà approvato; dopo la sua approvazione sarà fatto salvo quanto previsto dal nuovo P.T.R.C.

Art. 27 - Zone di ripopolamento e cattura

Il PATI e il PI recepiscono le zone di ripopolamento e cattura (ZRC), individuate dalla Provincia attraverso il Piano Faunistico Venatorio, per la riproduzione della fauna selvatica allo stato naturale ed alla cattura della stessa per l'immissione sul territorio, al fine di ottenere una stabilizzazione della densità faunistica ottimale per il territorio.

Le aree individuate sono destinate a:

1. incrementare la riproduzione naturale delle specie selvatiche autoctone;
2. favorire la sosta e la riproduzione delle specie migratorie;
3. determinare, mediante l'irradiamento naturale, il ripopolamento dei territori contigui;
4. consentire la cattura delle specie cacciabili per immissioni integrative negli Ambiti Territoriali di Caccia (ATC) o il reinserimento in altre zone di protezione.

Pertanto la loro individuazione riguarda territori di pianura che presentino vocazione ambientale per le specie di interesse venatorio presenti sul territorio, dove condizioni ambientali e naturali favorevoli all'insediamento, nidificazione e proliferazione della fauna selvatica indigena. Le ZRC sono presenti in aree da considerarsi di particolare pregio faunistico-ambientale.

Si promuove in tali aree interventi di miglioramento e riqualificazione ambientale per la fauna stanziale e negli ambienti coltivati, per aumentare la capacità portante del territorio, quali:

- conservazione della vegetazione spontanea lungo le scoline e le capezzagne;
- aratura tardiva dei residui colturali;
- prati a sfalcio tardivo con consociazioni miste di graminacee e leguminose, su ampie superfici o lungo i bordi dei coltivi;
- colture a perdere;
- incolti (set-aside);
- colture invernali da sovescio;
- impianto di siepi campestri.

Art. 28 - Icona di paesaggio e giardini tematici n. 22 - Montese (P.A.M.O.B.)

Il territorio comunale di Alonte fa parte del Piano di Area Monti Berici – P.A.M.O.B. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale N. 31 del 09 luglio 2008. Tale Piano indica nel territorio comunale di Alonte l'Icona di paesaggio e giardini tematici n. 22 Montese quale ambito di elevato valore paesaggistico o architettonico-monumentale da tutela e salvaguardare. Il perimetro della suddetta icona, ai sensi di quanto previsto e consentito dall'art. 76, III° comma, delle N.diA. del P.A.M.O.B., è stata leggermente modificata secondo uno studio di maggior dettaglio della reale presenza di peculiarità ambientali – paesaggistiche di pregio, come riportata nella Tav. 1 del PATI.

Si riporta qui di seguito quanto previsto dall'art. 22 delle N.diA. del PAMOB relativamente alle *Icone di paesaggio e giardini tematici*.

Direttive

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:

- rilevano gli elementi storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare;
- indicano le destinazioni funzionali di spazi e luoghi presenti all'interno dell'icona;
- organizzano la viabilità alle diverse scale e le aree di sosta e di belvedere;
- 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.
- predispongono un apposito "Piano del colore" per gli edifici sia storici che di più recente edificazione.

I Comuni, sentita la Provincia, possono motivatamente modificare, in ampliamento, il perimetro delle aree di cui al presente articolo.

Prescrizioni e vincoli

Nelle sottozone classificate E1, E2 e E3 dai piani regolatori generali vigenti all'entrata in vigore del presente piano non sono consentite nuove edificazioni.

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.

E' vietata l'apertura di nuove discariche, cave e miniere a cielo aperto. Sono fatte salve le attività estrattive in atto. Nell'icona di paesaggio e giardino tematico n.6 sono ammesse, nelle aree degradate esistenti, attività estrattive finalizzate solo al recupero ambientale, alla ricomposizione paesaggistica ed al restauro territoriale dei luoghi attraverso la rimodellazione dei suoli ed il recupero dell'unicità del sistema paesaggio e la sua simbiosi con le emergenze monumentali che dal paesaggio ricevono valore e rilevanza singolare. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.

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.

Per le due aziende agricole ad elevata specializzazione ubicate nell'Icona di paesaggio e giardini tematici "Castello di Belvedere" sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento purché la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.

Per il corridoio insediativo afferente la S. P. n. 8 Berica Euganea in località Belvedere, sono ammessi gli interventi per il riordino urbanistico finalizzato al miglioramento del sistema insediativo e della qualità ambientale dei luoghi.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

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.

Art. 29 - Aree di rilevante interesse paesistico – ambientale (P.A.M.O.B.)

Il territorio comunale di Alonte fa parte del Piano di Area Monti Berici – P.A.M.O.B. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale N. 31 del 09 luglio 2008. Tale Piano indica in Alonte delle *Aree di rilevante interesse paesistico – ambientale* quali ambiti caratterizzati da particolari valenze ambientali o naturalistiche, da visuali panoramiche e da contesti agricoli di valore testimoniale, quali in particolare:

- n. 7 Quadro di Montese
- n. 21 Quadro di Alonte;
- n. 23 Quadro di Villa Bedeschi.

Il PATI, ai sensi di quanto previsto e consentito dall'art. 76, III° comma, delle N.diA. del P.A.M.O.B., ha modificato leggermente i perimetri delle aree di rilevante interesse n. 8 e n. 21, secondo uno studio di maggior dettaglio della reale presenza di peculiarità ambientali – paesistiche di pregio, come indicato nella Tav. 1 del PATI.

La Variante n. 2 di PI:

- recepisce l'ambito n. 23 - Quadro di Villa Bedeschi come individuato e precisato dal PATI;
- recepisce ed aggiorna, come consentito dalle norme transitorie del P.A.M.O.B., gli ambiti n. 7 - Quadro di Montese e n. 21 - Quadro di Alonte in rapporto alla scala di maggior dettaglio ed in considerazione dello stato di fatto dei luoghi.

Si riporta qui di seguito quanto previsto dall'art. 21 delle N.diA. del PAMOB relativamente alle *Aree di rilevante interesse paesistico – ambientale*.

Direttive

Le aree di rilevante interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi ai sensi della normativa vigente; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle Direttive CEE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale, con particolare richiamo, al Piano di Sviluppo Rurale del Veneto di cui al Reg. CE n. 1257/99.

I Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano:

- a) identificano e salvaguardano gli edifici e il complesso degli elementi costituenti elementi significativi del paesaggio agrario (ponticelli, chiaviche, salti d'acqua, cippi, tratturi, fossati, etc.);
- b) riconoscono e tutelano i biotopi esistenti (emergenze floristiche, corpi idrici, boschetti, zone umide, e simili) e prevedono interventi finalizzati all'inserimento, al miglioramento e/o incremento di quinte arboree-arbustive lungo il perimetro delle zone umide, dei corsi d'acqua e delle zone coltivate, onde pervenire ad una maggiore articolazione della vegetazione che favorisca la formazione di biocenosi associate al paesaggio agrario;
- c) tutelano le sistemazioni idraulico - agrarie di collina e incentivano le fasce boscate o prative specie lungo i corsi d'acqua al fine di contenere l'apporto di prodotti chimici residui della produzione agricola;
- d) favoriscono la tutela e/o il ripristino delle piantate di viti con palificazione in legno; individuano e salvaguardano, altresì, i grandi alberi isolati comunque localizzati nel territorio;
- e) al fine di consentire la fruizione a scopo ricreativo e didattico-culturale delle aree di cui al presente articolo, individuano idonei percorsi a collegamento delle emergenze storico-naturalistiche presenti e di manufatti di particolare pregio ambientale, e prevedono il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto, in prossimità delle quali si possano individuare congrui spazi ad uso collettivo;
- f) definiscono le tipologie, le caratteristiche ed i materiali delle insegne ed i cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- g) riconoscono e tutelano convenientemente la presenza delle aziende agricole vitali che promuovono un utilizzo dell'ambiente rurale coerente con i criteri generali riportati nel presente Piano di Area;
- h) promuovono d'intesa con le rappresentanze di categoria, in particolare dei produttori agricoli la riconversione delle produzioni agricole eccedentarie e non economicamente vantaggiose a favore della messa a dimora di boschi produttivi ed incentivano le produzioni agricole biologiche e biodinamiche e favoriscono gli interventi necessari per la valorizzazione delle aree di cui al presente articolo;
- i) prevedono, in fregio ai tracciati stradali di maggior scorrimento, nuovi interventi finalizzati all'inserimento, miglioramento ed incremento di quinte arboree - arbustive;
- j) riclassificano, se necessario, parte delle zone agricole per favorire l'utilizzo delle aree ad agricoltura ecocompatibile seguendo di massima i metodi di cui all'Allegato A alle presenti norme;
- k) predispongono un apposito "Piano del colore" per gli edifici sia storici che di più recente edificazione ricadenti nelle aree di cui al presente articolo.

La Provincia, sentiti i Comuni, può motivatamente modificare con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il perimetro delle aree di cui al presente articolo.

Il Comune di Villaga predispone, un apposito piano per il riordino funzionale della Piana di Pozzolo al fine di riqualificare un sistema paesistico-ambientale tra i più significativi dei Monti Berici. In particolare:

- a) indica soluzioni per valorizzare il sistema "carsico" delle acque e dei covoli di S. Donato, nonché del contesto boscato circostante;
- b) predispone criteri per il recupero e ricomposizione della miniera di argilla bentonitica dismessa;
- c) formula ipotesi di valorizzazione compatibile con le qualità ambientali dei luoghi anche promuovendo la coltivazione, lavorazione e degustazione dei prodotti tipici locali (raperonzolo);
- d) detta indirizzi per eliminare gli elementi detrattori la qualità del paesaggio.

Il Comune di Arcugnano, in sede di adeguamento al presente piano, può prevedere l'utilizzo di modeste superfici per il riordino funzionale e compositivo dell'area produttiva di S. Agostino, purchè finite alla stessa e l'intervento sia finalizzato a migliorare complessivamente la qualità ambientale del contesto considerato.

Prescrizioni e Vincoli

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata:

1. l'installazione di palloni presso statici;
2. la tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze igieniche o funzionali;
3. la realizzazione di rilevanti movimenti di terreno e scavi suscettibili di alterare l'ambiente. E' fatta salva la coltivazione dei terreni, la piantagione di nuovi vigneti, con i movimenti di terra necessari ad essi collegati, ivi compresa la formazione di terrazzamenti, tutte le pratiche colturali da sempre praticate con cambio di colture da seminativo a vigneto, a oliveto o altre piantumazioni privilegiando comunque le produzioni agricole tipiche locali, biologiche e biodinamiche.
4. l'apertura di nuove cave e miniere a cielo aperto e la riapertura delle cave e miniere inattive da oltre un anno, ad eccezione delle cave in sotterraneo sfruttanti la pietra di Vicenza sono fatte salve le attività estrattive in atto;
5. la raccolta e il danneggiamento della flora spontanea, qualora non sia di tipo infestante o nociva e comunque non di rilevante interesse floristico, e delle singolarità geologiche e mineralogiche

Per gli edifici di valore storico - testimoniale e sui manufatti esistenti nelle aree finite, sono altresì vietati:

- gli intonaci non a base di calce;
- i rivestimenti plastici alle murature esterne;
- i serramenti, compresi i doppi vetri installati a filo esterno delle murature perimetrali;
- sono vietati portoncini in alluminio anodizzato;
- i coperture, anche a sbalzo, delle aperture (ingressi e finestre);
- le tapparelle;
- le falde sfalsate;

Inoltre, per i suddetti edifici di valore storico - testimoniale e per i manufatti esistenti nelle aree finite:

- le ringhiere dei poggioli o delle porte finestre devono essere in ferro o in pietra, con disegno semplice e possibilmente tradizionale;

- il manto di copertura deve essere realizzato in coppi di tipo tradizionale;
- le grondaie devono essere con profilo tondo;
- i comignoli devono essere realizzati con disegno tradizionale;
- recinzioni: per la delimitazione di aree rurali si utilizzano siepi e/o pali in legno, o reti metalliche senza zoccolatura, con siepe di mascheramento costituita da specie autoctone.

Nelle zone agricole si applica la normativa regionale vigente con i seguenti limiti:

- a) Le nuove costruzioni residenziali sono consentite esclusivamente nelle sottozone classificate E3 dal piano regolatore generale vigente alla data di approvazione del presente piano di area
- b) per le nuove strutture agricole produttive in funzione della dimensione del fondo di pertinenza con il seguente rapporto di copertura:
 - Sup. fondo < 3 ha: 2,5% con max 400 mq
 - Sup. fondo 3- 10 ha: 2,0% con max 1000 mq
 - Sup. fondo >10 ha: 1,5% con max 1500 mq
- c) per gli ampliamenti delle strutture agricolo-produttive in funzione della dimensione del fondo di pertinenza con il seguente rapporto di copertura:
 - Sup. fondo < 3 ha: 2,5%
 - Sup. fondo 3-10 ha: 2,0%
 - Sup. fondo >10 ha: 1,5%
- d) per il recupero residenziale delle strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola: 1/3 della superficie coperta, ovvero per intero, qualora la quota di 1/3 sia inferiore a 200 mq., da realizzare in adiacenza ai nuclei abitati individuati dagli strumenti urbanistici
- e) le nuove strutture produttive agricole devono essere collocate ad una distanza non superiore a 50 metri dal complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da residenze e strutture produttive agricole in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100 nelle zone di pianura e m 200 nelle zone di collina.

Sono confermati, qualora vigenti, gli interventi di attuazione della L.R. 11/87 per le attività produttive esistenti.

Sono consentiti gli interventi relativi all'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti secondo le modalità indicate nella D.G.R. n.497 del 18.02.2005.

Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

Sono ammesse le operazioni di manutenzione e ammodernamento degli impianti di depurazione delle acque nonché della rete dei sottoservizi con la possibilità di ubicare in adiacenza agli stessi impianti per la telefonia.

Sono consentiti interventi eco-tecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili ed industriali.

Le piste ciclabili previste all'interno delle aree di cui sopra, sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione dell'articolo 14 della legge regionale 30/12/1991, n° 39.

Nelle aree con i numeri 13 e 14 nella tavola 3, sono consentiti idonei spazi ad uso ricreativo, da realizzarsi con strutture amovibili.

Vale quanto specificato nei progetti norma, schemi direttori e comunque quanto previsto dal presente piano di area

Sono consentite tutte le misure di mitigazione dell'impatto idraulico prescritte dalle valutazioni di compatibilità idraulica e dai pareri dell'ufficio regionale del Genio Civile di cui alla D.G.R.V. n. 1322 del 10.05.2006.

In località Villa del Ferro è consentita la previsione di un tracciato viario a valle della stessa in modo da razionalizzare la viabilità esistente e tutelare il Borgo "Villa del Ferro".

Nell'area di proprietà comunale in località Palù ed in prossimità delle due aziende agricole denominate "Pedrina" e "Pedrina - Bellini", individuate nel Piano di Area come Aziende agricole a elevata specializzazione, è consentita la realizzazione di un manufatto rurale ai sensi della vigente legislazione in materia ai fini di meglio valorizzare le vocazione dell'area anche da un punto di vista culturale, nel rispetto delle tipologie e caratteristiche dell'ambiente circostante.

Nell'ambito di territorio della Val Lione ricadente sotto il comune di Orgiano, considerata l'elevata specializzazione delle aziende agricole presenti, è consentita, per comprovate esigenze, la realizzazione di strutture agricole produttive

secondo le modalità di cui agli artt. 43-44-45 della L.R. 11/04 ai fini di consentire un'adeguata conduzione dei fondi e di meglio valorizzare la vocazione dell'area anche da un punto di vista culturale, nel rispetto delle tipologie e caratteristiche dell'ambiente circostante. Al Comune di Orgiano è consentita la realizzazione di un manufatto rurale per la conduzione dei campi comunali denominati "Palù" e/o per finalità didattico/culturali.

Art. 29 - bis – P.A.I.

La Variante n. 2 di PI recepisce le indicazioni del P.A.I. – Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta - Bacchiglione, che individua, per il comune di Alonte, le "zone di attenzione geologica", ovvero le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e che sono individuate in cartografia con apposito tematismo.

Tali indicazioni sono risultanti da studi riconosciuti dai competenti organi statali o regionali, ovvero da specifiche previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti, o, in assenza di studi o specifiche previsioni urbanistiche, aree che sono state storicamente interessate da fenomeni di dissesto.

Nello specifico per il territorio comunale di Alonte sono indicati:

1) Dissesti franosi recenti – fonte informativa Autorità di Bacino Alto Adriatico:

- Localizzazione indicativa dissesto franoso recente non delimitato.

2) Banca dati I.F.F.I. – Inventario dei fenomeni franosi in Italia:

- Localizzazione dissesto franoso non delimitato.

3) Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P.:

- Dissesto franoso delimitato;
- Indicazione o schematizzazione di un elemento geomorfologico connesso a fenomeni di instabilità.

Per tali indicazioni si rinvia alle relative Norme di attuazione del P.A.I.

TITOLO XI° - FASCE DI RISPETTO

Art. 30 - Idrografia principale

Trattasi delle zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

Valgono le disposizioni per le zone di tutela e le fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.r. 11/04.

In particolare, ai sensi del suddetto art. 41, L.R. 11/2004, comma 2, il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dello stesso art. 41.

Si dovranno rispettare le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, se vigente e approvato dall'Autorità di Bacino.

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs. 42/2004, il PATI ed il PI dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- vale quanto previsto dai regolamenti di Polizia Idraulica vigenti, quali il RD 368/1904 per le opere di bonifica e il RD 523/1904 per le opere idrauliche, che in particolare prevedono l'inedificabilità assoluta di 10 m oltre che la fascia di 4 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio in cui sono vietate piantagioni e movimento del terreno. In particolare laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico.

Relativamente alla gestione del territorio in connessione con le esigenze idrauliche, qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi.

La vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato.

Piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione.

All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove edificazioni.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
- f) è fatto salvo il nulla osta dell'Ente competente in materia.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati:

- a) purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- b) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

Previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo, possono essere altresì realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Le aree comprese nelle *fasce di rispetto fluviale* sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto.

Art. 31 - Viabilità – fasce di rispetto

Gli interventi e l'edificazione nelle *fasce di rispetto stradale* sono normati dal D.G.L.S. 285/92 di approvazione del Nuovo Codice della strada e dal D.P.R. 495/92, così come modificato dal D.P.R. 147/93 e dalla L. 30/03/1999, n. 83.

La distanza minima va misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta dal confine o ciglio stradale, come definito dalle norme vigenti. Qualora il ciglio stradale fosse di fatto spostato all'interno della proprietà privata, la distanza andrà misurata dal ciglio.

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, scarpate, ecc.).

Per le strade vicinali la distanza minima dal ciglio-strada sarà di ml 10.

L'apertura di nuovi accessi sulle strade è soggetta ai pareri ed autorizzazioni previsti dal Codice della Strada; in ogni caso le distanze tra gli accessi non possono essere inferiori a:

- assi viari di collegamento strategico: 300 m;
- assi viari di primaria importanza: 200 m.

Le distanze si misurano tra gli assi degli accessi o degli incroci consecutivi.

E' previsto comunque l'adeguamento degli accessi esistenti e una loro trasformazione e ricollocazione in funzione di una migliore sicurezza della circolazione.

Il PI incentiva nella fasce di rispetto, anche mediante apposito studio, la mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

Non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, sono consentiti per i fabbricati esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d), del D.P.R. 380/2001;

Gli edifici esistenti presenti nelle fasce di rispetto, anche se oggetto di sanatoria, possono essere oggetto di ristrutturazione senza demolizione integrale, nel rispetto delle singole norma di zona e di quanto previsto dal presente articolo.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di fabbricati esistenti, per la realizzazione di corpi accessori o adeguamenti igienico - sanitari, sono ammessi in fasce stradali purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni del verde;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.).

E' ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante.

Previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo, nelle *fasce di rispetto stradale* possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle Autorità competenti alla tutela delle *fasce di rispetto stradale*.

All'interno del centro abitato e delle zone previste edificabili o trasformabili, i progetti pubblici o privati devono porsi l'obiettivo di arricchire le pertinenze stradali con alberature d'alto fusto. In particolare occorre attenersi ai seguenti indirizzi:

- in tutte le nuove strade di progetto va prevista l'alberatura con piante di alto fusto da ambo i lati. Vanno conservate le caratteristiche di tutti i viali alberati esistenti;
- nelle strade senza alberi vanno progettate alberate stradali (pubbliche o private).

In caso di difformità fra le indicazioni grafiche e quelle scritte del PRG relative all'estensione delle fasce di rispetto stradali, si considerano prevalenti quelle scritte, nel rispetto in ogni caso delle dimensioni minime di rispetto indicate dalle leggi vigenti in materia.

Per le fasce di rispetto di cui al presente articolo, in caso di difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di PI e nei Piani Urbanistici Attuativi convenzionati o nei permessi di costruire in genere già autorizzati prima dell'adozione del presente PI, è fatto salvo quanto previsto negli ultimi casi, ovvero nei Piani Urbanistici Attuativi convenzionati o nei permessi di costruire in genere già autorizzati prima dell'adozione del presente PI.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse, purché ricadano nelle medesime Z.T.O.

Art. 32 - Elettrodotto – D.P.A.– Distanze di Prima Approssimazione

Il territorio comunale di Alonte è attraversato dai seguenti elettrodotti in gestione alla società TERNA SpA così come da essa indicato con nota pervenuta al Comune datata 25.11.2021:

- Linea 380 kV "Dugale - Camin", cod. 21-346
- Linea 132 kV "Lonigo - Ponte Botti ", cod. 23-758.

L'indicazione nelle Tavole di PI delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) delle linee suddette sono state recepite come indicate dalla Società TERNA (con nota pervenuta al Comune datata 25.11.2021) che le ha determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del documento allegato al **Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05.07.2008)** applicando la corrente di calcolo prevista al punto 3.1 della norma CEI 11-60 corretta del fattore 1,5 di cui al punto 3.3 comma 2 della medesima norma, in file DWG, DXF e PDF dei tracciati georeferenziati delle suddette DPA Cod. elaborato DE22228C1CX15597 rev.0), precisando che:

- *la larghezza delle DPA è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggior cautela presente nel tronco di linea considerato e quindi, un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi;*
- *lo studio è stato condotto per i soli elettrodotti in gestione alle ns. società, escludendo elettrodotti di terzi e/o Cabine Primarie e Sottostazioni;*
- *per evitare eventuali imprecisioni relative alle coordinate georeferenziate dei sostegni di linea, la DPA dovrà essere individuata sul campo con riferimento all'asse reale dell'elettrodotto;*
- *le DPA sono espresse in metri.*

La costruzione di fabbricati in prossimità di elettrodotti deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi e, in particolare, deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici, di seguito specificata:

- **D.M. 449 del 21 marzo 1988** [in S.O. alla G.U. n. 79 del 5.4.1988] e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- **Legge n. 36 del 22 febbraio 2001** [in G.U. n. 55 del 7.3.2001], legge quadro sulla

protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, e relativo decreto attuativo emanato con **D.P.C.M. 8 luglio 2003** [in G.U. n. 200 del 29.8.2003], recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50HZ) generati dagli elettrodotti.

Per quanto attiene alla legge 36/2001 ed al relativo decreto attuativo, nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere e nella progettazione di nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovranno essere rispettate le norme relative alle fasce di rispetto (DM 29 maggio 2008, par. 3.2). All'interno di dette fasce, infatti, non è consentita "alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore" (art. 4, comma 1, lett. h, legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"). Il D.P.C.M. 8/7/2003, attuativo della legge quadro, precisa (art. 6 comma 1) che "per la determinazione delle Fasce di Rispetto, si dovrà far riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art.4 ed alla portata in corrente in servizio normale definita dalle CEI 11.60...".

Ai sensi del D.Lgs n. 81 del 9 aprile 2008 - Art. 83 *Lavori in prossimità di parti attive* non possono essere eseguiti lavori in prossimità di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette, o che per circostanze particolari si debbano ritenere non sufficientemente protette, e comunque a distanze inferiori ai limiti di cui alla tabella 1 dell'allegato IX (5 metri per linee A.T. fino a 132 kV, 7 metri per 220 kV e 380 kV), salvo che vengano adottate disposizioni organizzative e procedurali idonee a proteggere i lavoratori dai conseguenti rischi.

La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L.36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente e al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05,07.2008).

In particolare gli Enti e/o le Società concessionarie nella realizzazione di nuovi elettrodotti da realizzarsi preferenzialmente interrati o comunque secondo modalità il meno impattanti possibile, valutano il riutilizzo dei tracciati e/o dei tralicci esistenti prevedendo anche la demolizione di quelli non idonei e il ripristino dei luoghi.

Nelle aree soggette a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e successive modificazioni, e nei sistemi agricoli di rilevante interesse paesistico - ambientale di cui agli artt. 15.4, 15.5, 15. e 19.2 delle presenti norme e individuati dal PATI nelle Tavv. 4b, le linee elettriche dovranno essere di massima interrate.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, in relazione a quanto espresso dalla legislazione vigente in materia.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del PATI e del PI relativamente al tracciato degli elettrodotti e delle relative fasce di rispetto, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti.

Le superfici soggette al vincolo mantengono la destinazione di zona stabilita dal presente P.I.; tali superfici sono sempre utilizzabili ai fini del computo di edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri stabiliti per ciascuna zona.

Art. 33 - Metanodotto – fasce di rispetto

Sulle tavole del PI è indicato il tracciato del metanodotto Snam, e relative fasce di servitù, che attraversa il territorio comunale, denominato Metanodotto Imp. URSS DN 850, e il tracciato dell'allacciamento denominato Comune di Alonte DN100.

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dal metanodotto impongono fasce di rispetto e sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte e specificate dall'ente competente (SNAM).

In particolare il metanodotto di Alonte impone fascia di servitù della profondità di 21 ml dall'asse della condotta, su entrambi i lati.

Per quanto riguarda il tratto di allacciamento DN 100, la fascia di servitù è pari a 13 ml dall'asse della condotta, su entrambi i lati.

Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenuti nel D.M. 24/11/1984 pubblicato sul supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15.01.1985.

In particolare l'art. 2.4.3 del suddetto Decreto prevede che i nuovi fabbricati appartenenti a nuclei abitati vengano posti ad una distanza non inferiore a 100 ml dai metanodotti. Sono ammesse distanze minori purché le tubazioni abbiano determinate caratteristiche strutturali.

Per opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc.) che si intendono realizzare in prossimità del metanodotto, è comunque necessario sia contattato, formalmente con documento scritto, l'Ente responsabile della condotta (SNAM) per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi, in considerazione anche dell'individuazione approssimativa del tracciato sulle tavole di PATI e del PI.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del PATI e del PI relativamente al tracciato dei metanodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

Le aree comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Art. 34 - Fasce di rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.

All'interno delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto 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.

È ammessa a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori.

Sono ammesse soltanto opere di recinzione, secondo le altezze, forme, allineamenti che verranno fissati dal Sindaco, su parere dell'Ufficio tecnico e della C.E.C., nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria agli edifici esistenti, che non modifichino in nessun modo il loro aspetto e la loro cubatura.

E' ammessa la nuova edificazione per l'edilizia cimiteriale; nel qual caso dovrà essere traslata o modificata opportunamente, secondo le modalità previste dalla normativa vigente, la relativa fascia di rispetto.

Le aree comprese nelle *fasce di rispetto cimiteriale* sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse, purché ricadano nelle medesime Z.T.O.

Sono ammessi i parcheggi pubblici alberati a servizio del cimitero.

Art. 35 - Fasce di rispetto dei depuratori

Sulle tavole del PI sono individuate ai sensi dell'ex art. 27 della L.R. 61/85 le fasce di rispetto dei depuratori.

Tali fasce hanno un'estensione di 100 ml dal limite dell'area F2 "67-impianto di depurazione" destinata ai depuratori esistenti e per ampliamenti futuri.

In tali ambiti è vietata l'edificazione, salvo per le opere relative agli impianti di depurazione ed alle strutture di interesse pubblico.

Il Comune e l'Ente gestore del servizio idrico integrato verificano, prima della realizzazione degli interventi edilizi, 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.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono comunque consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, nonché il loro ampliamento purché ciò non comporti l'avanzamento dell'edificio verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi solo se compatibili con le N.T.A. previste per la Z.T.O. in cui è inserita la fascia di rispetto ed i fabbricati oggetto di intervento.

Nella fascia di rispetto possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole del Consiglio Comunale.

Art. 36 - Pozzi di prelievo idropotabile – fasce di rispetto

Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000, del Decreto Legislativo 152/06 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto.

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dagli art. 82, 93, 94 del D. Lg.vo 152/06, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

In riferimento al D.Lgs. 152/2006, il PI recepisce le disposizioni dell'autorità d'ambito che individua nello specifico i pozzi di prelievo per uso idropotabile una fascia di rispetto individuata da un raggio di metri 200 con centro sul pozzo nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

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

Art. 37 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il P.I., in recepimento al P.A.T.I. ed in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della Legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al Decreto Legislativo 1 Agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- a) escludere l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) escludere l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) escludere, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- d) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- e) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;

- f) escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- g) privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti.

Con eventuale apposito PI si provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni.

La costruzione di tali impianti richiede il rilascio del permesso di costruire.

L'installazione degli impianti di telefonia mobile deve fare riferimento alle disposizioni della Circolare 12/07/01, n° 12, «Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti», approvata con DGRV 22/06/01, n° 1636.

Nelle more di approvazione di apposito PI, la localizzazione di nuove sorgenti della telefonia cellulare ed di impianti di comunicazione elettronica o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

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

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

Art. 38 - Servitù militare per ZTO F5

La zona F5, così come indicata sulle tavole del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000 perimetrata con linea tratto punti segnata con ①, è di proprietà del Ministero della Difesa e per essa non esistono norme edilizie applicabili da parte del Comune.

Entro tale area è vietato quanto segue:

1. fare elevazioni di terra o altro materiale;

- impiantare condotte o depositi sopraelevati di Gas o liquidi ambedue infiammabili, materiale esplosivo in genere;
- scavare fossi o canali di profondità superiore a 50 cm;
- aprire o esercitare cave;
- costruire, installare ed esercitare:
 - linee aeree elettriche, telegrafiche e/o telefoniche;

- linee in cavo interrato a profondità non inferiore a cm. 50;
 - scassare il terreno con materiale esplosivo;
 - lasciare seccare sul posto o bruciare i prodotti delle piantagioni;
2. piantare alberi o arbusti e fare piantagioni che superino, con il loro sviluppo, anche futuro i 50 cm di altezza;
3. aprire strade;
- fabbricare muri, edifici od altre strutture in elevazione;
 - sopraelevare muri ad edifici esistenti;

Nella zona di fascia di rispetto perimetrata con linea tratto punto segnata con ② valgono i divieti di cui ai punti 1 e 3 del comma precedente.

Nella zona di fascia di rispetto perimetrata con linea tratto punto segnata con ③ valgono i divieti di cui al punto 3 del comma secondo del presente articolo.

Ogni richiesta di autorizzazione edilizia all'interno della fascia di rispetto militare necessita del preventivo nulla osta dell'Ente Competente.

Art. 39 - Area Rischio Incidente Rilevante – Fascia di rispetto

Il PI, in recepimento al PATI, individua quale area di Rischio di Incidente Rilevante lo stabilimento *Loro* essendo area da sottoporre a specifica disciplina ai sensi dell'art. 3, comma 1, D.M. 9 maggio 2001 e oggetto dell'Elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR), facente parte del PATI, essendo stabilimento soggetto alla presentazione del Rapporto di Sicurezza e del Piano di Emergenza Esterna.

Si tratta di un deposito di g.p.l. (gas di petrolio liquefatto) ad uso commerciale nel quale si svolgono soltanto attività di stoccaggio e di travaso di g.p.l.

A seguito di quanto emerso nell'Elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR)", nelle tavole grafiche del PI viene indicata una fascia di rispetto dell'area RIR corrispondente all'areale di danno per la categoria di effetto - *lesioni irreversibili* più esteso, riferito all'evento incidentale n. 3, tra quelli più rappresentativi considerati dallo stesso Elaborato RIR.

Nell'area di rispetto indicata nella Tavole grafiche del PI, sono consentite le destinazioni d'uso indicate dalle presenti N.T.O. e per le rispettive ATO di appartenenza del PATI. In particolare, in tale fascia di rispetto, le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dalle ATO di appartenenza del PATI e dalla Z.T.O. di appartenenza del PI, sempre e comunque nel rispetto di quelle ritenute compatibili dall'Elaborato tecnico con la presenza dello stabilimento RIR, di cui alle categorie E e F della Tabella 4 dell'Allegato D.M. 9 maggio 2001 e precisamente:

CATEGORIA E

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 m³/m².
2. Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.

CATEGORIA F

1. Area entro i confini dello stabilimento.

2. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone

Art. 40 - Cave

Alle cave ed all'edificazione in prossimità delle cave si applicano le fasce di rispetto previste dal DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104.

L'attività di cava è disciplinata dalla L.R. 44/82, dalla L.R. 3/03, dal Piano Regionale delle attività di cava (P.R.A.C.), dal Programma Provinciale delle attività di cava (P.P.A.C.), nonché dai progetti di coltivazione approvati per ogni singola cava.

In tutte le aree di ex cava gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva indagine geologica finalizzata alla verifica di realizzabilità degli interventi stessi.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'A.S.L. e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.

Art. 40.1 - Cave attive

Sulle tavole del PI sono individuate le *cave attive* sul territorio comunale; gli ambiti perimetrati sono quelli risultanti dalle autorizzazioni in atto.

Al termine dell'attività di escavazione si devono concludere gli interventi di ripristino ambientale conformemente ai progetti previsti ed autorizzati.

Dalle *cave attive*, così come autorizzate, la nuova edificazione deve distare non meno di 30 ml.

Art. 40.2 - Aree di cave abbandonate o dismesse

Al termine dell'attività di escavazione si devono concludere gli interventi di ripristino ambientale conformemente ai progetti previsti ed autorizzati.

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. Tale zone sono assoggettate ai sensi dell'art. 14, L.R. 44/82, ad un "Piano di ricomposizione ambientale" per il recupero all'attività agricola. Il riempimento dello scavo dovrà avvenire nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Dalle *cave abbandonate o dismesse* se non già assoggettate ad interventi di ricomposizione ambientale, la nuova edificazione deve distare non meno di 30 ml.

Art. 41 - Allevamenti zootecnici intensivi

Si rimanda a quanto specificato dall'art. 18.12.4 *Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto* che precede.

TITOLO XII° - ZONE O ELEMENTI DI TUTELA E INVARIANTI AMBIENTALI

Art. 42 - Coni visuali, Crinali, cime e punti paesaggistici

Trattasi dei crinali, delle cime e dei coni visuali (vedute) di elevato valore ambientale e paesaggistico.

Nella tav. di progetto di PI sono individuati coni visuali attraverso i quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario.

Il P.I. recepisce i crinali, le cime – punti paesaggistici e i coni visuali indicati dal PATI nella Tav. 2.b.

Il PI con una apposita Variante del Piano e sulla base di un apposito studio:

- può individuare eventuali altri coni visuali e meglio precisare e localizzare quelli individuati dal PATI e all'interno degli stessi indicare gli elementi detrattori della qualità ambientale e stabilire le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi e per favorire la percezione visiva degli stessi;
- a completamento dell'indagine già svolta in sede di PATI sugli elementi principali di tutela, individua e classifica le cime ed i crinali 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 linea di crinale e della cima, tale da garantire un orizzonte naturale visibile dalla viabilità presente nonché da punti di vista strategici;
- per le vedute nelle quali è stata riscontrata la conservazione dei caratteri originali, individua l'area oggetto della veduta e disciplina la tutela anche in rapporto al punto di osservazione;
- per le vedute nelle quali è stata riscontrata la trasformazione dei caratteri originali, verifica il rapporto tra la necessità delle scelte urbanistiche comunali e la trasformazione della veduta panoramica indagata, definisce il tipo di azione da praticare al fine di arrestare o invertire la tendenza dei processi anomali, ovvero introduce correttivi e mitigazioni in modo da recuperare gli elementi di qualità delle vedute;
- verifica 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;
- per cime e crinali, tutela 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, definisce eventuali adeguamenti, revisioni e mitigazioni.

La tutela del cono visuale e/o del relativo campo visivo si effettua evitando che l'interposizione di ostacoli tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato ne

alteri in modo significativo o impedisca la percezione. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.

Per un tratto di ml 20 in corrispondenza di tali punti e per una profondità di ml 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolazione del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni o elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

Visto il particolare pregio paesaggistico ed ambientale dell'area posta a nord della S.P. 14, a nord di tale tratta in corrispondenza dei coni visuali e per una profondità fino alla sommità delle prime colline visibili è vietata qualsiasi tipo di edificazione, ancorché ammessa dalla L.R. 11/2004 e/o gli edifici previsti e ammessi dal Piano di Sviluppo Aziendale.

Per i fabbricati ricadenti all'interno di questa fascia, è ammessa l'ordinaria e la straordinaria manutenzione nonché il restauro e la ristrutturazione con aumento di volumetria di norma pari al 20% dell'esistente, purché nel rispetto di quanto sopra indicato. L'eventuale ampliamento che ecceda il limite del 20% potrà essere previsto esclusivamente nei fronti retrostanti degli edifici esistenti, senza ulteriore ingombro dei coni visuali presenti e per una profondità non superiore a 10 ml.

Sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezza costa possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a metri 30, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici.

Nelle more di individuazione e classificazione dei crinali e delle fasce di rispetto da parte del P.I., su apposita variante, per un'ampiezza di m. 30 in proiezione orizzontale dalle cime e dalle linee di crinale individuate dal P.A.T.I., per ogni lato, è vietata la realizzazione di nuovi edifici, le costruzioni 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 e insegne pubblicitarie.

Per gli interventi:

- ricadenti nelle aree di *edificazione diffusa* di PATI, che saranno meglio recepiti e aggiornati su apposita Variante di PI, e in ambito S.I.C., è fatto salvo quanto disposto dall'art. 8.1 delle NT di PATI e dall'art. 25 delle presenti norme;
- interessanti gli edifici di valore storico testimoniale, è fatto salvo quanto previsto dall'art. 16.4 delle NT del PATI e dall'art. 49 delle presenti norme.

Negli ambiti interessati dai coni visuali è consentita:

- 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.

All'interno degli ambiti di cui al presente articolo sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

Art. 43 - Aree di verde privato

Tali aree sono poste a protezione dell'edificato e a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali o circostanti emergenze storiche o naturali da lasciare isolate.

Nei *Centri Storici* o nelle *Corti Rurali di antica origine* o nei *Manufatti Significativi* come individuati dal PI, sono considerate a verde privato ai sensi del presente articolo, tutte le aree ortive e cortilizie pertinenti alle costruzioni racchiuse dai rispettivi perimetri.

Nelle Corti Rurali di antica origine o nei Manufatti Significativi sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti, nonché quanto previsto dal paragrafo 49.4.14 "Arredo Urbano e uso del suolo".

Nei Centri Storici le suddette opere hanno, di norma, carattere prioritario; oltre alle fattispecie indicate al paragrafo 49.4.14 "Arredo Urbano e uso del suolo", saranno acconsentiti gli interventi di ampliamento previsti dalla normativa (nazionale o regionale) in vigore o che in futuro entrerà in vigore. Si precisa che tali interventi dovranno ricondursi ad uniformità conformativa e figurativa con l'esistente e che i nuovi inserimenti dovranno essere coerenti dal punto di vista stilistico e compositivo col contesto di riferimento.

In tutti gli ambiti suddetti:

- è consentita la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e/o carrabile per il superamento delle barriere architettoniche;
- sono vietati gli abbattimenti degli alberi ad essenza pregiata; possono essere invece abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve.
- per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune;
- per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione;
- è consentito il restauro conservativo delle strutture e degli elementi architettonici originari, quali le murature originarie in sasso locale, le pavimentazioni originarie in pietra ed altri manufatti originari.

Art. 44 - Aree a Parco privato

Trattasi di parchi o giardini privati di pregio a salvaguardia dei verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le norme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebo, giochi, ecc.). Data la loro estensione e la loro vocazione in parte agricola, le superfici di tali zone concorrono a determinare la volumetria ammessa nelle aziende agricole di pertinenza.

Art. 45 - Habitat prioritario Natura 2000 cod. 6210

Si tratta di cenosi erbacee marcatamente xerofile che presenti lungo le dorsali e i pendii con

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

esposizione S, SE e SW dei Colli Berici. Tali formazioni erbacee possono essere ricondotte a quelle tipologie di praterie aride che vanno sotto il nome di Brometi, ampiamente diffusi nell'Europa centro-meridionale. Le praterie xerofile possono essere inquadrare nel *Bromion erecti* (Syn.: *Mesobromion*) in cui gli elementi dominanti sono, oltre ad alcune graminacee tra cui il Bromo (*Bromus erectus*), l'Ononide (*Ononis pusilla*), il Convolvolo (*Convolvulus cantabrica*), la Coronilla (*Coronilla minima*) e la Stipa (*Stipa pennata*). Tra tutte le formazioni dell'area collinare berica, i Brometi costituiscono in assoluto il più ricco complesso floristico. L'elevata percentuale di elementi eumediterranei rendono estremamente interessante la flora delle superfici interessate da queste formazioni erbose. Porzioni più o meno estese di prati aridi stanno purtroppo evolvendo verso cenosi boschive di ricolonizzazione caratterizzate soprattutto dall'Orniello, dalla Roverella e dal Carpino nero.

Il PI tutela, recupera e valorizza l'habitat prioritario di cui al presente articolo promuovendo forme di gestione sostenibile del territorio e in particolare il ripristino di tecniche di conduzione tradizionali tra cui lo sfalcio periodico dei prati, al fine di evitare la ricolonizzazione degli spazi erbosi da parte della vegetazione arboreo-arbustiva.

Art. 46 - Ambito di particolare valore vegetazionale – Valle dei molini

Nella tavole di PI viene individuato, in recepimento al PATI di cui alla Tav. 2.1, art. 15.7 l'ambito di particolare interesse vegetazionale siti nell'ambito collinare di Alonte denominato "la Valle dei molini di Alonte".

Il P.I., con apposita variante, d'intesa con gli Enti competenti, disciplina, individua e dettaglia esattamente la delimitazione topografica dell'ambito di cui al presente articolo, recepito dal PATI, e stabilisce le opportune misure per la salvaguardia delle specie floristiche e vegetazionali presenti in sito e regola la raccolta di quelle utilizzate ai fini officinali; inoltre individua e tabella i sentieri di attraversamento tramite i quali permettere la fruizione del contesto vegetazionale.

Sono vietati gli interventi che possono compromettere in maniera irreversibile la naturalità degli ambiti vegetazionali e delle specie di particolare pregio floristico e vegetazionale presenti.

Art. 47 - Sistema agricolo – ambientale di collina

Il PI, in recepimento al PATI, individua le aree di territorio collinare caratterizzate da appezzamenti coltivati di piccole dimensioni e circondati da aree naturali coperte da vegetazione arborea. In esse prevalgono prati stabili a forte valenza agricolo-ambientale e colture di pregio come la vite, con aree DOC, e l'ulivo. Sono presenti inoltre terrazzamenti di pregio storico e agronomico-paesaggistico, delimitati da muretti di pietra a secco, che sostengono terreni coltivati principalmente a vite o ulivo.

Il PI salvaguarda l'assetto agrario e paesaggistico, in particolar modo i terrazzamenti e le doline che rappresentano un elemento di pregio territoriale e della tradizione agronomica dell'ambiente collinare e promuove un'attività agricola sostenibile che indirizzi al mantenimento dei prati stabili e alla conversione dei seminativi a prato ed allo sviluppo della viticoltura.

Il PI inoltre:

- al fine della tutela e valorizzazione dei terrazzamenti, con specifico studio, provvede ad un censimento puntuale degli stessi e la risistemazione di quelli degradati e/o parzialmente distrutti;
- favorisce la fruizione turistica compatibile del territorio e la conoscenza delle sue produzioni

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

tipiche attraverso l'organizzazione di percorsi e itinerari naturalistico- gastronomici connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche e di servizio;

- promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado;
- al fine della salvaguardia del paesaggio e la valorizzazione dei caratteri tipici dell'edilizia rurale presenti in tali zone, disciplina la tipologia, le caratteristiche architettoniche e le distanze dei nuovi edifici, e comunque sempre ai sensi dell'art. 23 delle NT di PATI, degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., e delle norme sul territorio agricolo del PI di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Per i nuclei edificati indicati dal PATI e dal PI come *Edificazioni diffuse* di cui all'art. 18.12 delle presenti norme, che saranno recepite e normate dettagliatamente con una apposita variante al PI, è fatto salvo quanto disposto dall'art. 53 delle NT di PATI e, se ricadenti in aree SIC, dall'art. 25 delle presenti norme.

Vale altresì per i fabbricati indicati dal PATI come *Altri edifici con valore storico - ambientale*, confermati dal PI come *invarianti di natura storico - monumentale - ambientale*, quanto disposto dall'art. 49 delle presenti norme.

Per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie vale quanto disposto dall'art. 23.2.7 delle NT di PATI.

Per le aree ricadenti nel S.I.C. valgono le disposizioni di cui all'art. 25 delle presenti norme.

Gli ambiti territoriali individuati dal PAMOB e dal PATI come doline possono essere adeguati alle specifiche esigenze dell'attività agricola a condizione che gli eventuali movimenti di terreno non modificano e non pregiudichino la funzione idraulica della dolina medesima, la cui funzione idraulica deve essere mantenuta e consolidata, anche con riferimento agli aspetti di natura idrogeologica e geologica.

In tale contesto sono consentite ridotte modifiche dei profili nel rispetto della funzionalità idraulica in essere.

Art. 48 - Norme per la tutela del paesaggio

Art. 48.1 - Tutela dei vigneti a terrazzamento

In tali zone è fatto divieto il cambio di coltivazione. I sostegni viticoli dovranno essere preferibilmente in legno.

Si dovranno prevedere inoltre appositi interventi per garantire la rivitalizzazione di queste colture.

Gli interventi di manutenzione sulle aree terrazzate e di taglia-poggio, dovranno avvenire nel rispetto dei materiali e delle tecniche locali.

E' consentita la realizzazione di punti attrezzati e di sosta ai margini della viabilità per la fruizione visiva dei siti. In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

In recepimento a quanto disposto dalle NT del PATI al par. 23.2.7 - *Indirizzi e criteri per le opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie*, punto 2, il P.I., con specifico studio, per i versanti collinari, individua aree con presenza di sistemazioni agrarie tipiche, in particolare per

la coltura della vite e dell'ulivo, di elevato interesse paesaggistico, prevalentemente costituite da terrazzamenti con contenimenti in pietra a secco, per le quali i proprietari dei fondi devono assicurare:

- 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.

Art. 48.2 - Recinzioni

Le recinzioni devono costituire un elemento che si integra formalmente con l'edificio/i considerato/i e dovranno essere realizzate esclusivamente con siepi sempreverdi con interposta rete metallica o con su pietra a vista.

In zona D potranno essere realizzate con elementi metallici rettilinei di semplici fatture fissati ad uno zoccolo in cls. di altezza non superiore a cm 20 oppure potranno essere realizzate in cls. a vista con esclusione di elementi in cls. prefabbricati. Il Sindaco può imporre con propria ordinanza, al fine di mascherare depositi all'aperto di materie prime semilavorati o prodotti finiti, la messa a dimora di siepi e/o alberature sempreverdi a mascheramento di tali spazi.

Art. 48.3 - Alberature

Allo scopo di salvaguardare specificatamente l'integrità ecologica del territorio e in particolare per prevenire il depauperamento floristico e faunistico, è fatto divieto di tagliare a raso, estirpare i filari di siepe, le alberature ad elevata valenza ecologica presenti, salvo il caso di esigenze attinenti le opere di pubblica utilità.

Art. 48.4 - Tutela delle Rogge

Al fine di tutelare opportunamente il sistema delle rogge presenti nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico ecologico ed ambientale di questi ecosistemi, è fatto divieto di modificare, alterare o rettificare in modo consistente i predetti corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di argini ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi.

Dovrà altresì essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi (agricoli, urbani, industriali, ecc.) in base a quanto disposto agli artt. 12 e 13 del P.T.R.C.

TITOLO XIII° INVARIANTI DI NATURA STORICO – MONUMENTALE - AMBIENTALE

Costituiscono invariante gli elementi con valore storico – monumentale - ambientale interni ed esterni al centro storico, per le parti di interesse storico – ambientale e i beni culturali di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

Per gli elementi con valore storico – monumentale - ambientale di cui alla descrizione sopra e nei Centri Storici-sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi previsti dalla normativa di PI e dei piani urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici e gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) per gli elementi non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 fintantoché non saranno disciplinati puntualmente con apposite schedature redatte ai sensi del successivo art. 49.5.2.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare il sistema di questi elementi come identificativi della dimensione storica del paese e del territorio aperto.

Art. 49 - Elementi di valore storico – monumentale - ambientale (PRG)

Gli elementi di valore storico – monumentale – ambientale sono quelli individuati dal PRG e confermati nel presenti PI, costituiti da:

- Manufatto significativo
- Oggetti puntuali
- Edifici vincolati D.Lgs. 42/2004
- Corte di antica origine

Le relative Schedature degli elementi suddetti vengono con il presente PI confermate; le schedature potranno essere modificate nel rispetto di quanto disposto dal successivo art. 49.5.2.

Per tali edifici si conferma la disciplina delle relative NTA del PRG qui di seguito riportata.

Art. 49.1 - Manufatto significativo

Sulle tavole del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000 e 1:1000 sono indicati con perimetrazione specifica e sigla identificativa "Mn°" gli ambiti dei *Manufatti Significativi* individuati come beni culturali ambientali e architettonici del territorio comunale, individuati dal PRG ai sensi dell'ex art. 28 della L.R. 61/85. Questi consistono in singoli edifici e manufatti con le rispettive aree e pertinenze, aventi caratteristiche ambientali e architettoniche.

ELENCO MANUFATTI SIGNIFICATIVI
e loro riferimento alle schede B di sola analisi

AMBITO	IDENTIFICATIVO	N° SCHED E B	NOME ISOLATO DI RILEVAZIONE (schede A)	N° ISOLATO	FASCICOLO N°	TAVOLA N°
M1	<i>Capitello alla Madonna</i>	1	Case sparse nord	11	1	12.2.1
M2	<i>Cimitero comunale</i>	3	Case sparse nord	11	1	12.2.2
M3	<i>Chiesa Santa Maria al Castello</i>	2	Case sparse nord	11	1	12.2.2
M5	<i>Capitello Ave Maria</i>	1	Case sparse nord	11	1	12.2.2
M6	<i>Pozzo in via Toare</i>	1	Case sparse nord	11	1	12.2.2

Par.49.1.1 - Destinazioni d'uso

I *Manufatti Significativi* non costituiscono Z.T.O. a sé stante, ma si sovrappongono alle diverse Z.T.O. nelle quali ricadono; pertanto la loro destinazione d'uso, salvo quanto qui di seguito riportato, è quella indicata dalle specifiche norme di zona pertinenti all'area in cui si trovano, e nel particolare per i *Manufatti Significativi* ricadenti in zona agricola, le destinazioni d'uso previste nel paragrafo 18.10.1 attinenti alle Corti Rurali di antica origine.

Per gli edifici con codice identificativo univoco di schedatura 11.243.01 e 11.077.04, individuati sulle tavole di PRG 13.4.2 da simbolo * e ricadenti rispettivamente all'interno dei Manufatti Significativi M3 e M4, è ammessa la sola destinazione d'uso di attività di ristorazione/bar ed attività espositiva; non è ammessa alcuna destinazione di tipo residenziale.

Per tutti i *Manufatti Significativi* i cambi di destinazione d'uso sono comunque ammessi qualora, a giudizio della Commissione edilizia, risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico ed architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio previsti, per i fabbricati in oggetto, dal PI in tavole specifiche, e a condizione che possano essere rispettati i requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente in materia.

I locali ricavati nei *Manufatti Significativi* secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

a) Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m 1,80, purché la media sia almeno di ml. 2,70 o, qualora il sottotetto sia preesistente alla data del 31.12.98, l'altezza media sia di almeno ml. 2,40. L'altezza utile può essere di m 2,20 esclusivamente per locali la cui destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente.

Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10. Per gli edifici per i quali è individuato quale unico intervento possibile il restauro, è ammessa la deroga al rispetto dei rapporti di illuminazione.

b) i locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei

locali destinati all'attività deve essere di mq 25 e l'altezza media non inferiore a m 2,70 salvo comunque parere da parte della ULSS competente per territorio.

- c) i locali per i bagni e i servizi igienici immessi in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata, sempre nel rispetto di quanto previsto nel Regolamento edilizio.

Qualora – se consentito – si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegnerà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli eventuali interventi di adeguamento necessari da realizzare.

Par.49.1.2 - Interventi edilizi ammessi e modi di attuazione

Le tavole 13.4.n del PRG relative anche ai *Manufatti Significativi*, redatte in scala 1:1.000, indicano per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione, gli interventi edilizi ammessi.

In queste aree il PI si attua mediante:

- Intervento Edilizio Diretto, per gli edifici esistenti e per le nuove edificazioni, secondo le indicazioni specifiche riportate nelle tavole 13.4.n del PRG relative ai Gradi di Intervento e Arredo Urbano nei Manufatti significativi redatte in scala 1:1000. A tal fine il PI determina, con apposita simbologia le unità minime di intervento edilizio e urbanistico e stabilisce per ognuna il grado di trasformazione e le categorie di intervento edilizio ammesse, secondo le modalità descritte nel successivo art. 49.4 delle presenti NTA. Ciascuna unità edilizia individuata con specifico intervento costituisce unità minima di intervento. Sono sempre prevalenti gli interventi edilizi più restrittivi disposti dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Art. 49.2 - Oggetti puntuali

Sulle tavole del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono indicati, con sigla identificativa "OPn°", gli edifici denominati *Oggetti Puntuali* individuati come beni culturali ambientali e architettonici del territorio comunale, individuati dal PRG ai sensi dell' art. 28 della L.R. 61/85. Questi consistono in singoli edifici, o anche solo porzioni significative d'aggregati edilizi, aventi caratteristiche ambientali e architettoniche ancora salvaguardabili.

ELENCO OGGETTI PUNTUALI e loro riferimento alle schede B di sola analisi

AMBITO	IDENTIFICATIVO	N° SCHED E B	NOME ISOLATO DI RILEVAZIONE (schede A)	N° ISOLATO	FASCICOLO N°	TAVOLA N°
OP1	Edificio a Stamberga	2	Loc. Stamberga	2	3	12.1
OP2	Edificio in via San Feliciano	2	Loc. Stamberga	2	3	12.1
OP3	Casa rurale Le Boccare	2	Case sparse nord	11	3	12.1
OP4	Casa rurale Val Longa	1	Case sparse nord	11	3	12.1
OP5	Casa rurale La Castagnara	1	Case sparse sud	12	3	12.1
OP6	Casa rurale Castelletto	2	Case sparse sud	12	3	12.1

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Par.49.2.1 - Interventi edilizi ammessi e modi di attuazione

Sugli edifici individuati come *Oggetti puntuali* sono consentiti i soli interventi di Manutenzione Ordinaria, di Restauro o di Risanamento Conservativo e di Ristrutturazione così come definiti nel successivo art. 49.4.4 - *Definizione degli interventi edilizi* delle presenti NTA, al fine di tutelare le valenze architettoniche dell'edificio.

Su questi edifici il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto. Ciascuna unità edilizia individuata costituisce unità minima di intervento.

Art. 49.3 - Edifici vincolati D. Lgs. 42/2004

Sulle tavole del PI sono indicati con colore nero i fabbricati e le eventuali loro pertinenze, soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

Art. 49.4 - Beni culturali: modalità di intervento nei centri storici, corti rurali di antica origine, manufatti significativi

La presente sezione della normativa si applica agli edifici ed agli spazi compresi nei *Centri Storici*, nelle *Corti Rurali di antica origine*, nei *Manufatti Significativi*, e, limitatamente alla parte attinente alla definizione degli interventi edilizi, per gli edifici individuati come *Oggetti puntuali*.

Questi ambiti sono perimetrati o individuati nelle planimetrie di PI alle diverse scale, vincolati dal PI come beni culturali ambientali e architettonici del territorio comunale.

Tutti gli edifici compresi negli ambiti dei *Centri Storici*, delle *Corti Rurali di antica origine*, e dei *Manufatti Significativi* sono individuati con apposito perimetro e numerazione nelle tavole di Piano serie 13.4 in scala 1:1000, in cui compaiono campiti con un colore che corrisponde al tipo di intervento ammesso ai sensi del successivo art. 49.4.4 - *Definizione degli interventi edilizi*.

Tutti gli edifici appaiono contraddistinti con un codice identificativo univoco di schedatura che consente il collegamento con le schede B di analisi e le tavole serie 12.2 "Gradi di protezione dei fabbricati", in cui gli edifici stessi compaiono campiti con un colore che corrisponde alla loro classificazione secondo una gamma di gradi di protezione in relazione al loro valore storico, architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione.

La schedatura dei beni ambientali e architettonici del territorio comunale fa parte degli elaborati di analisi della Variante Generale al PI; essa individua le singole unità edilizie mediante specifiche schede B di analisi, dove si riportano ai fini illustrativi e documentaristici i principali caratteri edilizi, nonché la relativa documentazione cartografica e fotografica.

Par.49.4.1 - Unità Minime di Intervento

Le tavole di progetto individuano le U.E.M -Unità Edilizie Minime di intervento, o Unità Minima di Intervento, che rappresentano l'unità minima di studio e che corrispondono in linea di massima alle unità edilizie.

Il perimetro dell'unità minima di intervento fa riferimento alla linea esterna continua e nel caso di nuova costruzione alla sagoma definita dal tratteggio.

Gli interventi edilizi previsti per ogni singola Unità Minima di Intervento sono da intendersi vincolanti; per ogni Unità Minima di Intervento sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal successivo art. 49.4.4 - *Definizione degli interventi edilizi*, fatta eccezione per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, per i quali è consentito solo l'intervento di manutenzione ordinaria.

La progettazione deve interessare almeno una Unità Minima di Intervento anche se di più proprietari, o almeno una intera proprietà se riferita a più edifici.

Qualora gli interventi edilizi proposti riguardino solo una o più unità immobiliari di una Unità Minima di Intervento ed il progetto non sia riferito e coordinato alla totalità della stessa, saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di restauro, anche se alla Unità Minima di Intervento è attribuito un intervento di minore tutela.

Per favorire gli interventi previsti dalle tavole di progetto, che comprendono più proprietà o più unità edilizie chiaramente identificabili, è ammessa la suddivisione in sotto-unità o la rettifica parziale dei perimetri delle Unità Minima di Intervento per meglio adeguarli alla natura dei fabbricati.

Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:

- si dimostri la reale autonomia tipologica e funzionale delle diverse parti;
- l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
- siano fatti salvi i diritti della rimanente parte di Unità di intervento;
- non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.

Nelle tavole di progetto vengono identificate e quantificate quelle parti di fabbricato per le quali è ammesso l'ampliamento o la ricomposizione dei volumi secondo appositi schemi grafici. La nuova volumetria dovrà essere conforme alla composizione attuale ed in ogni caso inderogabilmente accorpata unitariamente con il volume preesistente secondo le tavole di progetto; il nuovo volume dovrà essere correttamente inserito e relazionato all'unità edilizia contigua e al contesto edificato, con presentazione di un progetto unitario che garantisca un miglioramento architettonico-ambientale complessivo.

Par.49.4.2 - UMI - Unità Minima di Intervento Edilizio-Urbanistico

Le tavole di progetto individuano le U.M.I. - Unità Minime di Intervento Edilizio Urbanistico che rappresentano l'eventuale ambito esteso di studio e corrispondono in linea di massima alle proprietà terrene.

Le U.M.I. - Unità Minime di Intervento Edilizio Urbanistico sono individuate sulle tavole di progetto con un perimetro nero e segno marcato; qualora non riportate è da intendersi che esse coincidono con il perimetro dei rispettivi nuclei di Centro Storico o Corti Rurali di Antica Origine o Manufatti Significativi.

Tutti gli interventi edilizi previsti all'interno di ogni singola U.M.I. - Unità Minima di Intervento edilizio urbanistico sono da intendersi vincolanti. Solo previa redazione di un Piano di Recupero con disegno planivolumetrico esteso all'intero perimetro della relativa U.M.I. è consentita una diversa soluzione progettuale che dovrà risultare coerente e correttamente integrata con il tessuto edilizio circostante.

Par.49.4.3 - Interventi Edilizi Ammessi

Le tavole del PRG serie 13.4.n in scala 1.1000 relative ai Centri Storici, alle Corti Rurali di antica origine e ai Manufatti Significativi, indicano gli interventi edilizi ammessi per le singole U.E.M. -Unità Edilizie Minime di intervento o Unità Minima di Intervento, in relazione al loro valore storico, architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione.

Sono individuati le seguenti categorie di interventi edilizi ammessi, graduati per categoria di tutela:

- *Restauro*
- *Risanamento conservativo*
- *Ristrutturazione edilizia su sedime*
- *Sostituzione edilizia con indici dati*
- *Demolizione senza ricostruzione*

Inoltre sono previsti alcuni interventi di *nuova edificazione* e di *ristrutturazione edilizio-urbanistica* indicati anch'essi puntualmente nelle tavole di PRG della serie 13.4.n. in scala 1:1000.

Sono sempre prevalenti gli interventi edilizi più restrittivi disposti dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati vincolati ai sensi della del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Sono sempre consentiti per tutti gli edifici gli interventi di *Restauro* o di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come definiti nel successivo art. 49.4.4 - *Definizione degli interventi edilizi* delle presenti NTA, fatta eccezione per gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione per i quali è consentito solo l'intervento di manutenzione ordinaria.

I medesimi interventi di *Restauro* od ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammessi anche per gli edifici compresi negli ambiti dei *Centri Storici*, delle *Corti Rurali di antica origine*, e dei *Manufatti Significativi* a cui non sia stato eventualmente assegnato un grado di protezione, in pendenza dell'approvazione di uno strumento attuativo che lo definisca sulla base di adeguate analisi di carattere storico, tipologico ed insediativo; fanno eccezione quei manufatti dall'evidente carattere di precarietà o di superfetazione per i quali è direttamente attribuito l'intervento di demolizione.

Di norma si deve applicare la categoria di intervento prevista dalle tavole del PRG serie 13.4.n in scala 1.1000, salvo che il richiedente giustifichi con idonea documentazione l'applicabilità di una categoria di intervento edilizio di immediata minor tutela; il Consiglio Comunale sentita la Commissione edilizia decide motivatamente sull'attribuzione dell'intervento richiesto.

All'interno delle categorie del *Restauro* e del *Risanamento conservativo* sono previste due distinte classi degli interventi ammissibili. Di norma si deve applicare la classe di intervento di maggior tutela, salvo che il richiedente giustifichi con idonea documentazione l'applicabilità della graduazione di minor tutela; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione edilizia, decide motivatamente sull'attribuzione più o meno restrittiva della classe dell'intervento richiesto, rimanendo nella categoria di intervento edilizio prevista dalle tavole del PRG serie 13.4.n.

Ai fini della ridefinizione della categoria di intervento, o della graduazione di intervento più o meno restrittiva, come sopra descritte, la relativa indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- a) le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico, architettonico, statico-strutturale e delle destinazioni d'uso;
- b) l'evoluzione storica delle predette caratteristiche, con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
- c) il comportamento statico dell'organismo architettonico nel suo insieme e l'individuazione delle principali cause di degrado e di dissesto;
- d) l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive, comprendenti fondazioni, murature in elevazione, volte, solai, tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale, ecc., con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie, in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
- e) la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente (urbano, monumentale, territoriale, paesistico ecc.).

Lo studio sarà sintetizzato in un rilievo critico redatto anche secondo le indicazioni di massima della tab. A di seguito riportata, ed in una relazione, schematica nei casi più semplici, adeguatamente elaborata e documentata nei casi complessi o di maggior rilievo, anche relativamente a ciascuno dei singoli punti sopraelencati.

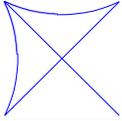
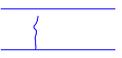
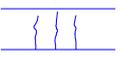
In ogni caso la consistenza tecnica degli interventi di *Restauro* o *Risanamento conservativo* dovrà essere sempre definita a mezzo di un compiuto progetto, redatto anche secondo le indicazioni di massima della tab. A di seguito riportata, contenente appositi elaborati che consentano la precisa individuazione delle condizioni di stato attuale, delle operazioni da compiere e delle relative modalità di esecuzione; all'uopo campendo sugli elaborati di stato attuale in giallo le demolizioni e su quelli di progetto in rosso gli elementi di nuova costruzione o sostituiti.

Il rilievo dello stato di fatto dovrà indicare la geometria delle forme, la consistenza delle strutture, il loro stato di degrado o di dissesto, nonché l'analoga situazione delle finiture, degli infissi, degli impianti e di ogni altro elemento importante, ivi compresi il sottosuolo e lo stato degli spazi circostanti l'edificio.

Inoltre gli interventi di rafforzamento statico previsti dovranno essere definiti sulla base delle risultanze dello studio generale e particolare di cui ai paragrafi precedenti e dovranno tendere ad irrobustire l'intero organismo edilizio, consolidando le strutture ed eliminando i dissesti e le loro cause, nella considerazione dell'essenzialità del mantenimento dell'organismo architettonico preesistente o, in quanto compatibile, di quello originario, tanto nel suo insieme quanto nelle sue singole componenti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso.

TAB. A - GRAFIE UNIFICATE PER IL RILIEVO CRITICO DI STATO ATTUALE

PIANTA	ALZATO	
		Apertura (porta o finestra attualmente utilizzata)
		Apertura attualmente non utilizzata, tamponata ma chiaramente individuabile
		Apertura ricavata in breccia posteriore all'edificazione originaria (incoerenza tra contorni e muratura)
		Discontinuità delle murature dimostrabile con mancanza di ammorsature e intonaco continuo sulla faccia o facce interne
		Traccia di orizzontamento preesistente (solaio o scale demoliti e sostituite ad un diverso livello)
		Superfici intonacate e dipinte o decorate da conservarsi
		Superfici che si presumono dipinte o decorate su cui sono stati effettuati i sondaggi indicati (+ esito positivo, - esito negativo)
		Superfici che si presumono dipinte o decorate sulle quali vanno effettuati i sondaggi
		Solai in legno, con sola orditura primaria, direzione e interasse delle travature
		Solai in legno, con orditura primaria e secondaria, direzione e interasse delle travature

PIANTA	ALZATO	
		Solai come sopra, trave inflessa con freccia maggiore 1/100 luce
		Solai come sopra, trave in grave stato di faticenza (marciume, fessurazioni, ecc.)
		Solai come sopra, travatura sfilata o marcita ad uno o tutti due gli appoggi
		Volta a crociera o a padiglione
		Volta a botte
		Lesione singola con netta soluzione di continuità tra le murature
		Lesione composta, incoerenza muraria complessiva
		Fuori piombo delle murature verticali con indicazione del punto massimo in proiezione (positivo verso l'esterno, negativo verso l'interno)
		Aree che presentano cedimento di fondazione presunto dal quadro fessurativo generale

Par.49.4.4 - Definizione degli Interventi Edilizi

Per quanto attiene agli interventi edilizi ed alle relative opere ammesse viene definito che per:

- rinnovo s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e i trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
- ripristino s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- sostituzione s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Par.49.4.5 - Manutenzione ordinaria

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., per manutenzione ordinaria si intendono le opere di rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. La sostituzione, negli interventi di manutenzione, non è ammessa per gli edifici sottoposti alle norme di *Restauro* per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o conservare negli edifici soggetti a *Risanamento conservativo*.

Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici sottoposti agli interventi di *Restauro*, *Risanamento conservativo* e *Ristrutturazione edilizia su sedime*, soltanto per quegli elementi che non siano in contrasto con i modelli originari. In ogni caso per gli edifici sottoposti ai suddetti interventi, non sono considerate opere di manutenzione e sono quindi soggette ad autorizzazione, stante la loro rilevanza di carattere ambientale, quelle riguardanti:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- il rifacimento degli infissi esterni;
- il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).

Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi, e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.

Rientrano nella categoria della *Manutenzione ordinaria* i seguenti interventi:

- pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.), tinteggiatura dell'edificio;
- sostituzione di elementi accessori o ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.;
- costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
- spostamento di porte interne o di chiusura e apertura delle stesse;

- interventi descritti nella circolare Min. LL.PP. 1918/77 per edifici produttivi e aziende agricole;
- con riferimento alle aree scoperte, interventi di conservazione, sostituzione di elementi di arredo, pavimentazioni di percorsi o sostituzione di quelle esistenti.

Non rientrano in ogni caso l'alterazione dei prospetti, l'eliminazione o la realizzazione di aperture verso l'esterno.

Par.49.4.6 - Manutenzione straordinaria

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., sono considerate di *Manutenzione straordinaria* le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono ancora consentiti, come *Manutenzione straordinaria*, i lavori per adeguamenti statici, igienici tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili).

Per i fabbricati soggetti a *Restauro* e *Risanamento conservativo* gli interventi di *Manutenzione straordinaria* sono ammessi solo se non risultano in contrasto con i criteri di conservazione e tutela richiesti per gli edifici stessi, nonché alla luce anche di quanto precedentemente prescritto per la *Manutenzione ordinaria*.

Per eventuali edifici produttivi compresi negli ambiti in oggetto all'art. 49.4, costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche, necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico.

Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende collocazione di elementi di arredo, movimenti di terreno superficiali, pavimentazioni di nuovi percorsi.

Par.49.4.7 - Restauro

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., per interventi di *Restauro* si intendono quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne corretti requisiti di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni d'uso compatibili.

Gli edifici soggetti all'intervento di *Restauro* sono campiti in colore rosso porpora sulle tavole del PRG serie 13.4.n. redatte in scala 1:1000.

In relazione al diverso grado di valore architettonico, storico, culturale ed ambientale ed al degrado strutturale dell'edificio considerato o di parte di esso, quale risulterà dalla specifica documentazione di indagine prevista all'art. 49.4.3, sono previste due distinte classi degli interventi ammissibili e precisamente:

1^a) Restauro conservativo

Intervento finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza secondo i criteri del restauro scientifico e filologico.

È ammesso:

- il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali; delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, preferibilmente in pannelli prefabbricati, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali, degrado stilistico o alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica. L'inserimento dei servizi igienici tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura.

È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultima.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo colturale del territorio, anche se non strettamente connessi all'organismo edilizio, nonché nello spazio di pertinenza tutti gli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, edicole, lapidi antiche, aie di antica origine, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.

In occasione della domanda di intervento deve essere prevista l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che contrastino con la comprensione storica dell'edificio (aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti o pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati).

È ammessa la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite di impianto storico.

2^a) Restauro propositivo

Intervento finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie qualora si tratti di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia originaria dell'edificio;

- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con il contesto edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché le aie di antica origine, gli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- h) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione, anche con l'apertura di ridotti passaggi nelle strutture verticali murarie interne;
- i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- l) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti. Non sono ammesse scale esterne;
- m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- n) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;
- o) conservazione delle pavimentazioni esterne originarie (pavimentazione aie): laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;
- p) conservazione e ripristino degli infissi originari: laddove questi vengano meno andrà fatto comunque riferimento agli elementi originari preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- q) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre sono escluse tinteggiature lavabili, plastiche, ecc.;
- r) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è ammessa la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), tali interventi dovranno rispettare integralmente le

prescrizioni precedenti, fatta eccezione per il punto c) che risulta variato nel modo seguente:

- a) inserimento di nuovi collegamenti interni verticali ed orizzontali nonché l'inserimento di soppalchi e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri tipologici originari.

È inoltre da rispettare quanto prescritto ai seguenti punti:

- a) i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre con infissi di materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Qualora la loro chiusura fosse avvenuta in precedenza tramite infissi non idonei questi dovranno essere rimossi e sostituiti con infissi di materiale tradizionale. Viene consentita l'apertura di finestre sul tetto utilizzando infissi di materiali idonei, evitando però la modifica del profilo del tetto;
- b) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno o in pietra locale, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

Par.49.4.8 - Risanamento Conservativo

Per interventi di *Risanamento conservativo* si intendono quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione sotto i profili architettonico, ambientale, artistico e culturale, sono rivolti a trasformarlo mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza aumenti di volume.

Gli edifici soggetti all'intervento di *Risanamento conservativo* sono campiti in colore arancio sulle tavole del PRG, serie 13.4.n., redatte in scala 1:1.000.

In relazione al maggiore o minore contenuto residuo degli elementi di significativa caratterizzazione da recuperare e conservare quali emergeranno dalla specifica documentazione di indagine prevista all'art. 49.4.3, sono previste due distinte classi di interventi ammissibili di intervento e precisamente:

1^a) *Risanamento conservativo parziale*

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie contenendo l'eventuale variazione della quota di imposta originaria in un massimo di 50

- cm; qualora si tratti di solai originari architettonicamente caratterizzati, la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti se non tramite il riutilizzo di parti degli stessi;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - d) possibilità di apertura di finestre sul tetto, senza però modificarne il profilo;
 - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione e comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché delle aie di antica origine e degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
 - h) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;
 - i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, rispettando quanto previsto dal R.E.;
 - l) possibilità di inserire scale, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture. Non sono ammesse scale esterne;
 - m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo, rispettando quanto previsto dal R.E.;
 - n) conservazione e ripristino degli infissi originari; che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
 - p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storico dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), essi dovranno rispettare oltre le prescrizioni ed indicazioni precedenti anche le seguenti:

- a) possibilità di realizzare aperture nelle pareti cieche laddove necessarie per la nuova destinazione d'uso, nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame e comunque a quelle tradizionalmente proprie dei fabbricati a cui tipologicamente è riconducibile lo stesso;
- b) i porticati, le vaste aperture dei fienili o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa. Qualora la loro chiusura fosse avvenuta in precedenza tramite infissi non idonei questi dovranno essere rimossi e sostituiti con infissi di materiale tradizionale;
- c) possibilità di inserimento di nuovi collegamenti interni verticali ed orizzontali nonché di soppalchi e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri tipologici originari.

2^a) Risanamento conservativo totale

A questa classificazione si potrà giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne, pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale.

L'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano circostante, adeguandosi alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici", nel caso in cui si tratti di edifici ricadenti nel Centro Storico, o in "Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola" nel caso in cui gli edifici ricadano all'interno di una Corte rurale di antica origine o in un Manufatto significativo.

Il risanamento conservativo totale permette interventi fino alla completa ridefinizione dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto di reperto di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

L'intervento non può giungere alla totale demolizione del fabbricato.

Par.49.4.9 - Ristrutturazione Edilizia su sedime

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., riguarda edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro di Beni Culturali quali i *Centri Storici o le Corti Rurali o i Manufatti Significativi*, non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico.

Gli edifici soggetti all'intervento di *ristrutturazione edilizia in sedime* sono campiti in colore nocciola sulle tavole del PRG redatte in scala 1:1.000.

Sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), e d) del D.P.R. 380/2001 nonché la demolizione parziale o totale con eventuale ricostruzione in sito del volume esistente.

Nella ricostruzione sono ammessi modesti scostamenti di sedime purché almeno l'80% della nuova superficie coperta ricalchi la preesistente senza invadere l'area definita a *corte*, sempre

inedificabile, salvaguardando inoltre gli allineamenti planimetrici e altimetrici – quest'ultimi se non altrimenti specificati – con i fabbricati adiacenti.

L'intervento di ricostruzione dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano circostante, adeguandosi alla normativa riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici", nel caso in cui si tratti di edifici ricadenti nel Centro Storico, o in "Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola" nel caso in cui gli edifici ricadano all'interno di una Corte rurale di antica origine o in un Manufatto significativo.

Par.49.4.10 - Sostituzione edilizia con indici dati

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., per gli edifici soggetti all'intervento di *Sostituzione edilizia con indici dati*, campiti in colore verde sulle tavole del PI in scala 1:1000, è consentito l'adeguamento planivolumetrico indicato sulle tavole (con linea tratteggiata rossa e dato "n"), realizzabile talvolta solo con la preventiva o contestuale demolizione dell'edificio preesistente, almeno per i volumi eccedenti la nuova sagoma, definita dalla linea tratteggiata in rosso per l'altezza "n" indicata.

L'altezza "n" della nuova costruzione è indicata nei seguenti modi:

- con dato metrico (n= altezza unità esistente);
- con simbologia che fa riferimento all'altezza dell'edificio adiacente (U.A.= altezza unità adiacente segnalata; P.F.A.= proseguo falda unità adiacente segnalata);
- con conferma dell'altezza esistente (E= altezza utile esistente; R.F.P.=ricomposizione falda preesistente).

La sagoma planimetrica (tratteggio rosso) intesa anche come allineamenti ed accostamenti, e l'altezza, indicata con dato metrico o simbologia che la collega all'edificio adiacente o ne conferma quella esistente, sono vincolanti, non si devono intendere cioè come indicazioni massime.

Il nuovo edificio dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante adeguandosi alla normativa riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici", nel caso in cui si tratti di edifici ricadenti nel centro storico, o in "Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola" nel caso in cui gli edifici ricadano all'interno di una corte rurale di antica origine o in un manufatto significativo.

Par.49.4.11 - Demolizione senza ricostruzione

Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dall'evidente carattere superfetativo, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali si rende necessaria la *demolizione senza ricostruzione*.

Gli edifici soggetti all'intervento di *demolizione senza ricostruzione* sono campiti in colore giallo sulle tavole del PRG redatte in scala 1:1.000.

L'intervento è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque permesso di costruire e/o autorizzazione relativa ad interventi nella proprietà che le includono.

Par.49.4.12 - Ristrutturazione edilizio-urbanistica

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., l'intervento di *ristrutturazione edilizio-urbanistica* prevede la realizzazione di una nuova volumetria derivante dalle preventive o contestuali demolizioni di tutti i fabbricati soggetti a *demolizione senza ricostruzione* esistenti nell'ambito della proprietà, finalizzata al recupero di una configurazione omogenea del tessuto insediativo.

Sulle tavole del PRG in scala 1:1.000 è indicata la sagoma planimetrica, con linea tratteggiata blu, e l'altezza "n" indicata.

L'altezza "n" della nuova costruzione è indicata nei seguenti modi:

- con dato metrico (n= altezza unità esistente);
- con simbologia che fa riferimento all'altezza dell'edificio adiacente (U.A.= altezza unità adiacente segnalata; P.F.A.= proseguo falda unità adiacente segnalata);
- con conferma dell'altezza esistente (E= altezza utile esistente; R.F.P.=ricomposizione falda preesistente).

Sia la sagoma planimetrica, intesa anche come allineamenti ed accostamenti, che l'altezza sono vincolanti, non si devono intendere cioè come indicazioni massime.

Previa redazione di un Piano di Recupero con disegno planivolumetrico esteso all'intero ambito della relativa *Unità minima di intervento edilizio-urbanistico (UMI)* è ammessa la traslazione della nuova volumetria prevista nella localizzazione ritenuta più idonea, sempre comunque all'interno della relativa *UMI*. In questo caso la sagoma planimetrica e l'altezza sono ridefinibili, purché sia rispettata la volumetria intesa come massima.

La diversa soluzione planivolumetrica dovrà risultare coerente e correttamente integrata con il tessuto edilizio circostante. Si devono considerare inedificabili tutte le aree individuate a *corte* sulle tavole 13.4.n del PRG.

In ogni caso la nuova volumetria dovrà risultare omogenea al tessuto edilizio esistente, adeguandosi alla normativa riportata in "*Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici*" nel caso in cui si tratti di edifici ricadenti nel centro storico, o in "*Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola*" nel caso in cui gli edifici ricadano all'interno di una corte rurale di antica origine o in un manufatto significativo.

Par.49.4.13 - Nuova edificazione

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., l'intervento di *nuova edificazione* è ammesso secondo le indicazioni ed entro i limiti planivolumetrici riportati sulle tavole del PI. La sagoma planimetrica, definita con una linea tratto-punto nera, il volume e l'altezza, indicati con dato metrico, sono da intendersi massimi: il nuovo edificio dovrà quindi svilupparsi entro questa planivolumetria con una riduzione volumetrica massima del 25%, fatto salvo eventuali allineamenti di facciata o di gronda.

Il nuovo fabbricato dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante, adeguandosi alla normativa riportata in "*Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici*", nel caso in cui si tratti di edifici ricadenti nel centro storico, o in "*Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi in zona agricola*" nel caso in cui gli edifici ricadano all'interno di una corte rurale di antica origine o in un manufatto significativo.

Il nuovo volume dovrà essere inserito correttamente nel contesto edificato e relazionato all'unità edilizia contigua che dovrà essere compresa in un progetto edilizio unitario che garantisca un miglioramento architettonico-ambientale complessivo.

Par.49.4.14 - Arredo urbano e uso del suolo

Le tavole 13.4.n del PRG relative ai *Gradi di intervento nei Centri Storici, Corti rurali di antica origine e Manufatti Significativi*, redatte in scala 1:1.000, oltre a definire i gradi di intervento degli edifici, classificano le aree scoperte ed individuano gli elementi di pertinenza dei fabbricati, soggetti alle seguenti norme.

Le aree scoperte e quelle su cui insistono gli edifici da demolire sono inedificabili, salvo nei casi previsti per gli interventi di *Sostituzione edilizia in sedime* e di *Ristrutturazione edilizio-urbanistica*, ovvero, nei Centri Storici, nei casi previsti all' art. 43.

Sono ammessi garages interrati isolati (senza sovrastanti edifici), purché la copertura di tali garages abbia manto erboso con uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm e non venga modificato l'andamento originario del terreno, nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 01.02.1986.

Gli eventuali scivoli di accesso ai garages interrati devono essere collocati in spazi non particolarmente in evidenza, non sono comunque realizzabili negli spazi definiti a *corte*; è necessario che nella progettazione che li riguarda siano contestualizzati planimetricamente almeno nell'intero proprio ambito di *Unità minima di intervento edilizio-urbanistico (UMI)* per valutarne la corretta collocazione.

Le aree classificate a *corte* possono essere pavimentate in pietra o in acciottolato, mantenute in terra battuta, in ghiaio o a prato, purché libere da qualsiasi elemento che le frazioni o le occupi, se non già in origine preesistente e caratterizzante; l'intervento deve essere unitario e risultare omogeneo per l'intero ambito della *corte*.

Eventuali aie esistenti all'interno delle *corti*, o comunque nelle proprietà, vanno mantenute e restaurate usando materiali e tecniche costruttive come quelli originari.

Gli impianti sportivi, consentiti solo ad uso strettamente privato, vanno collocati al di fuori degli spazi definiti a *corte* e comunque in posizioni non troppo emergenti e visibili. E' necessario che nella progettazione che riguarda gli impianti sportivi essi siano contestualizzati planimetricamente almeno nell'intero proprio ambito di *unità minima di intervento edilizio urbanistico (UMI)*.

I percorsi e le aree scoperte non destinate a *verde (privato o per funzione pubblica)*, eccetto le strade pubbliche, non possono essere pavimentati in asfalto o calcestruzzo, possono invece essere in terra battuta o ghiaio.

Le aree individuate a *verde privato e per funzione pubblica* devono essere mantenute con destinazione di giardini, parchi ed orti.

Sono ammesse strutture in ferro o legno aperte, quali gazebo, ridotte serre o capanni in legno, purché utilizzate esclusivamente in funzione del giardino (non ad uso di garages o ricoveri attrezzi). Tali strutture devono essere di dimensioni contenute (massimo 9 mq, per un'altezza massima di 2,50 m) e non collocate negli spazi definiti a *corte*, né addossate ai fronti principali degli edifici. Tali strutture non sono soggette a SCIA.

Gli *alberi* e i *filari significativi* individuati, ed in generale quelli esistenti negli ambiti in oggetto, sono da salvaguardarsi. Sono auspicabili il completamento e le nuove piantumazioni di *alberi* e di *filari*, così come indicati sulle tavole del PI, con essenze autoctone e analoghe alle preesistenti.

I *muri di brolo* esistenti in mattoni o pietra a vista, sono soggetti a conservazione mediante interventi di restauro e di completamento per le parti demolite; sulle tavole del PI sono indicate le possibili integrazioni e nuove realizzazioni, prescritte come uniche possibili tipologie di recinzione e di muri di sostegno per gli ambiti individuati. I muri esistenti in calcestruzzo a vista devono essere tamponati con rivestimento in pietra, e sono obbligatoriamente da comprendersi negli interventi edilizi che coinvolgono la proprietà entro cui sono presenti sin dal primo intervento anche se di manutenzione.

Le aree classificate a *piazza* sono inedificabili e dovranno esservi organizzati marciapiedi ed aree pedonali con cordonatura e pavimentazione in pietra o in acciottolato, mentre le sole superfici stradali destinate al transito dei veicoli potranno essere asfaltate; nella loro sistemazione saranno da attrezzarsi anche delle porzioni piantumate con essenze locali.

Nelle tavole di PRG serie 13.4.n, in scala 1:1000, sono inoltre individuati gli *elementi di arredo urbano e uso del suolo*, quali edicole votive, pozzi, cancelli monumentali, ecc.; tali elementi sono soggetti a conservazione mediante interventi di restauro. Sono obbligatoriamente da comprendersi negli interventi edilizi che coinvolgono la proprietà entro cui sono presenti tali elementi sin dal primo intervento anche se di manutenzione.

Art. 49.5 - Edifici di valore storico – monumentale - ambientale (PI)

Gli elementi con valore storico – monumentale - ambientale indicati dal PATI e precisati dal PI che il PI potrà individuare ulteriori rispetto quelli di cui all'art. , per i quali gli interventi non sono ancora stati disciplinati dalla normativa del PI e dai piani urbanistici attuativi vigenti o li si voglia cambiare o modificare, sono classificati dal P.I., in base alle rispettive caratteristiche tipologiche, nelle categorie di valore A1, A2, A3, A4 di cui al successivo par. 49.5.1.

Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto individuato, considerando il valore emergente, la categoria di riferimento, con la relativa disciplina, tra quelle determinate dal PI al successivo par. 49.5.2

Gli elementi con valore storico-ambientale possono comprendere anche immobili o parti di immobili di valore culturale diverso da quello emergente, che distingue le categorie di valore attribuito. Il diverso valore può essere accertato dall'analisi filologica, preliminare alla progettazione, di cui al successivo par. 49.5.3, che definisce le diverse categorie di valore.

Per questi immobili o parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica, secondo quanto previsto al successivo par. 49.5.3.

Per le parti di edificio prive di valore culturale individuate dal PI, ovvero, dall'analisi filologica (par. 49.5.3), sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o demolizione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale degli immobili e/o dell'ambiente urbano circostante.

Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va in ogni caso migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storico-ambientale.

Per gli interventi con valore storico-ambientale è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Par.49.5.1 - Definizione delle categorie di valore

CATEGORIA	CLASSE DI VALORE
A.1	<i>Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</i>
A.2	<i>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</i>
A.3	<i>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili</i>
A.4	<i>Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili</i>

Par.49.5.2 - Disciplina delle categorie di valore

CATEGORIA A.1 Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- 6) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.

CATEGORIA A.2 Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 6) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.

CATEGORIA A.3 Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti;
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica ;
- 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.

CATEGORIA A.4 Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti;
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei principali caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- 8) demolizione e ricostruzione con salvaguardia, ove possibile, delle tracce dell'impianto originario.

Par.49.5.3 - Analisi filologica preliminare agli interventi

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i progetti di intervento negli edifici di valore storico - ambientale, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti.

Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi negli edifici di valore storico - ambientale, l'analisi filologica deve comprendere l'intero edificio di valore storico - ambientale.

L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti dal P.I., in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal P.I. di una classe al massimo, escludendo le classi A1 e A2 di cui all'art. 49.5.1 delle presenti N.T.O. e i gradi di intervento di restauro filologico, restauro conservativo e demolizione senza ricostruzione, senza modificare la classe attribuita all'edificio stesso.

L'analisi filologica contiene:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle

destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;

- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

Il Dirigente dell'U.T.C. si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

Art. 50 - Tombe paleovenete

Il PI, in recepimento al PATI, indica sul versante meridionale del colle di Alonte le tombe paleovenete costituite da una serie di antiche fosse funerarie scavate nella roccia. Ben visibili sono otto tombe di forma rettangolare, che costituiscono invariante per il loro valore storico-testimoniale.

Il PI con una apposita Variante del piano e sulla base di un apposito studio, nel rispetto dell'integrità del bene di cui al presente articolo:

- a) detta norme di tutela, riqualificazione e valorizzazione delle tombe paleovenete anche favorendo la fruizione turistica compatibile con l'ambiente circostante;
- b) aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei beni di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione;
- c) indica le tipologie eventuali di fruizione;
- d) indica il distributivo dei servizi correlato alla visitazione del bene;
- e) indica eventuali misure per la mitigazione e/o l'eliminazione degli elementi detrattori che penalizzano la qualità dell'ambiente circostante;
- f) organizza e definisce le azioni finalizzate alla conoscenza, pubblicizzazione e frequentazione dei beni anche mediante il riordino e potenziamento della tabellazione didattico-divulgativa.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere immediatamente posti a disposizione delle autorità competenti, dandone comunicazione al Sindaco ed alla Soprintendenza competente per territorio.

Non sono consentite opere di recinzione o di modifica morfologica del suolo.

TITOLO XIV° ATTUAZIONE DEL PI

Art. 51 - Modalità di attuazione del PI

Il PI si attua per mezzo di Piano urbanistici attuativi (P.U.A.) o di coordinamento e interventi edilizi diretti (I.E.D.), secondo le modalità previste dalle presenti norme.

Il PI si attua per mezzo di Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica

I Piani di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del PI indicate nelle planimetrie, nelle presenti norme e nel regolamento edilizio.

Art. 51.1 - Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.)

L'intervento edilizio diretto è finalizzato alle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste dalle leggi in materia, ed è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

I Permessi di costruire diretti sono consentiti nelle Z.T.O. dove previsto dalla normativa vigente.

Gli interventi di cui al comma 7, art. 2 Legge 23/12/1996, n° 662 e successive modificazioni ed integrazioni, sono soggetti alla presentazione di denuncia di inizio dell'attività. L'esecuzione di tali opere non è subordinata alla corresponsione di contributi di cui alla Legge 28/02/1977, n° 10.

Per le zone soggette a lottizzazione si rimanda alle NTA di attuazione della zona e/o alla Convenzione che disciplina i rapporti tra enti e soggetti lottizzanti.

L'edificazione di nuovi edifici, gli ampliamenti, le modificazioni e demolizioni degli edifici esistenti, e comunque tutte le opere che comportino una modificazione permanente dell'aspetto fisico del territorio, sono soggette a denuncia di inizio attività, autorizzazione o permesso di costruire, in rapporto alle singole opere da eseguire, secondo le modalità contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 51.2 - Piani urbanistici attuativi (P.U.A.)

IL PI si attua tramite strumenti di controllo intermedi, variabili da zona a zona.

Il Piano Urbanistico Attuativo o P.U.A. prevede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.I. e l'intervento edilizio diretto e definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento.

È prescritto in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'insediamento, nonché nelle zone di espansione.

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 sono Piani urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.) di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;

- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata" e successive modificazioni;
- d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L.S. 457/78 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni e s.m.i.;

La delimitazione dell'ambito d'intervento dei piani urbanistici attuativi è stabilita dalle tavole di progetto del PI o dalle presenti norme.

Rispetto al PI i piani urbanistici attuativi possono prevedere limitate variazioni di 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 P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.

Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono variante al P.I.

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.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al P.I.

Indipendentemente dalla qualità e quantità di opere di urbanizzazione e del tipo di piano da adottarsi, che potrà essere prescelto in tempi successivi all'adozione del PI, in tali zone gli interventi edilizi dovranno essere preceduti da progettazione urbanistica estesa al comparto indicato; nel caso in cui non fosse possibile procedere con intervento urbanistico sull'intera area, le parti non pianificate dovranno ugualmente essere considerate ai fini della progettazione stessa, dimostrandone in opportuni elaborati l'armonica futura progettazione urbanistica e impiantistica.

All'interno delle singole zone omogenee del PI il Comune potrà, con delibera consiliare, fissare il parametro delle singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli, attuabile anche per stralci.

a) Piano particolareggiato (P.P.)

Il piano particolareggiato è il Piano Urbanistico Attuativo finalizzato all'intervento sia su aree non interessate da insediamenti preesistenti, e quindi indicate per la prima volta dal P.I. come urbanizzabili, sia su aree già interessate da insediamenti preesistenti.

La sua perimetrazione è prevista dal Piano degli Interventi.

I Piani Particolareggiati devono essere composti degli elaborati richiesti dalla L.R. 11/2004 e s.m.i., art. 19, comma 2.

b) Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge n°167/62 e s.m.i., è un Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica che ha lo scopo di far acquisire al patrimonio comunale la disponibilità degli immobili da destinare agli interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata e/o convenzionata.

Il piano per l'edilizia economica e popolare è solo di iniziativa pubblica.

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è costituito dagli elaborati di cui all'art. 19, comma 2 della L.R. 11/2004 e s.m.i., ed è attuato a norma delle specifiche disposizioni che lo riguardano (L. 167/62, L. 865/71, L. 179/92, L.R. 11/2004 e s.m.i.).

c) Piano di insediamenti produttivi (P.I.P.)

Il piano di insediamenti produttivi è un Piano Urbanistico Attuativo non diverso dal piano di lottizzazione, ma definito in modo preciso nella destinazione d'uso (implicita nel nome) e nelle procedure di formazione, approvazione ed attuazione da leggi settoriali (e, in particolare, la legge 865/71 e succ., L.R. 11/2004 e s.m.i.), alle quali si rimanda.

Il piano di insediamenti produttivi è solo di iniziativa pubblica.

Il piano di insediamenti produttivi è formato dagli elaborati previsti dalla normativa vigente di cui all'art. 19, comma 2 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

d) Piano di recupero (P.d.R.)

I Piani di Recupero si applicano alle zone di degrado individuate dal PI ovvero con provvedimento del Consiglio Comunale con la procedura dell'art. 17 della L.R. 11/2004.

Previa delimitazione delle zone di degrado di cui all'art. 27 della legge 457/78, questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di PI, consentendo anche eventuali integrazioni tecnico- volumetriche, necessarie alla trasformazione e all'inserimento di aree ed edifici nel contesto urbano limitrofo. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione ammessi dal PI e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai Piani di Recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale.

I Piani di Recupero sono presentati e attuati dal Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Il Comune ha la possibilità di individuare con apposita procedura le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Il Consiglio Comunale, con apposita procedura, individua le zone di degrado.

Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Il piano di recupero dovrà essere esteso ad almeno una unità minima di intervento, e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltreché nelle cessioni di standards o delle corrispondenti quote monetizzate.

La progettazione urbanistica dovrà, altresì, riguardare, pure se indicativamente, l'intero comparto definito dal PI specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.). L'Amministrazione potrà, quando ne rilevi la necessità, recepire, in alternativa alla stesura diretta dei P.di R., le proposte dei privati, trasformando le proposte in P.di R. (apportando modifiche non sostanziali, inserendo elementi pubblici o di uso pubblico).

Gli aumenti non quantificati o quantificabili relativi alle necessità di garage, volumi tecnici verticali, magazzini o altro, sono espressi, ove ammessi, nel repertorio di sottozona.

Il Piano di recupero è formato dai seguenti elaborati oltre a quelli stabiliti dall'art. 19 della L.R. 11/2004:

2. planimetria dell'area interessata, in scala 1/1000, oppure 1/500, con indicazione dello stato di fatto fisico, funzionale e normativo;
3. documentazione fotografica a colori, su carta, dello stato di fatto, con indicazione dei punti di ripresa delle foto stesse, da redigere su planimetria allegata;
4. planimetria dell'area esistente, in scala omogenea a quella della planimetria precedente (sub. 1), con indicazione degli elementi di progetto, e in particolare:
 - delle partizioni e degli usi del suolo;
 - delle linee di fabbrica e dei limiti all'edificazione;
 - del sistema della viabilità;
 - delle destinazioni d'uso degli edifici;
 - degli impianti tecnologici;
 - delle altre opere di urbanizzazione;
5. profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1/500 o di minore denominatore, con indicazioni delle altezze degli edifici e delle destinazioni di uso dei vari piani;
6. relazione sui principi e sulle finalità del piano di lottizzazione, completa di tutte le quantificazioni necessarie a descriverne compiutamente l'entità;
7. norme di attuazione del piano di lottizzazione, in riferimento alle norme e previsioni del piano regolatore generale ed alla più generale normativa vigente;
8. elenco delle proprietà catastali interessate al piano di lottizzazione con indicazione della destinazione d'uso attuale e di quella prevista;

9. schema di convenzione col Comune che definisca in forma impegnativa per i promotori tempi, modi e garanzie finanziarie per l'attuazione del piano di lottizzazione.

TITOLO XV° DIMENSIONAMENTO DEI P.U.A.**Art. 52 - Dimensionamento dei P.U.A. (da aggiornare con la Var PI in approvazione)**

Nelle zone di espansione ancora in atto si prescrive che il Piano Urbanistico Attuativo esistente (PUA), mantenga quanto previsto nella convenzione stipulata a suo tempo, come pure gli indici stereometrici, fino alla loro completa edificazione e saturazione.

Art. 52.1 - Rapporti di dimensionamento per i piani attuativi

Il piano di assetto del territorio intercomunale di Alonte, Asigliano Veneto, Orgiano e Pojana Maggiore (PATI) (approvato in conferenza di servizi del 16.01.2009 con ratifica d.g.r.v. n. 113 del 27.01.2009, pubblicata sul BUR n. 15 del 17.02.2009) per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:

- l'istruzione;
- l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare;
- gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- gli elementi di riqualificazione urbana.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico, di cui:
 - standard primari
 - parcheggio 5 mq/ab
 - verde 5 mq/ab
 - standard secondari
 - istruzione 5 mq/ab
 - attrezzature di interesse comune 5 mq/ab
 - verde 10 mq/ab
- relativamente all'industria e artigianato:

standard primari

10% della superficie territoriale, di cui a parcheggio non meno dell'80%

standard secondari

10% della superficie territoriale

La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% nelle zone di espansione e fino al 2% nelle zone di completamento, mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in danaro per la riduzione delle superfici.

- relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Lo standard per abitante teorico è determinato dal PATI in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.

Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

Relativamente alla ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, si devono mantenere ferme almeno le superfici libere esistenti; in particolare, i parcheggi sono ricavabili, anche con vincolo convenzionale di uso pubblico, nel sottosuolo o all'interno degli edifici.

Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale o fluviale e nelle zone di tutela cimiteriale, previo parere favorevole delle autorità competenti.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincolo di destinazione d'uso pubblico.

Le aree per i servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria.

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile.

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.

Art. 52.2 - Monetizzazione e Collocazione delle aree a standard secondari

E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio del permesso di lottizzare.

Quando il perimetro della zona interessata dal P.U.A. comprende aree a standard/servizi e/o la viabilità di PI è da intendersi che queste dovranno essere totalmente realizzate e cedute nel contesto del piano attuativo della zona stessa, anche a scomputo degli oneri.

TITOLO XVI° PARCHEGGI PRIVATI**Art. 53 - Parcheggi privati**

Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione con cambio di destinazione d'uso devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nei seguenti limiti minimi: dovrà essere previsto all'interno di ogni nuovo fabbricato un posto macchina di almeno 18 (diciotto) metri quadrati per ogni abitazione; i restanti parcheggi sino alla concorrenza di 1 mq ogni 10 mc, qualora non siano interrati o interni al fabbricato, è preferibile che siano realizzati all'esterno, lungo il fronte strada e con accesso diretto dalla medesima strada.

Tale obbligo sussiste anche nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, qualora la superficie utile oggetto della ristrutturazione superi i 120 metri quadrati.

Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione che contemplino l'aumento del numero delle unità immobiliari ad uso residenziale, fermo restando che non possono essere sottratti garage esistenti alle unità immobiliari preesistenti, il requisito di un posto auto per alloggio si intende soddisfatto anche con il ricavo di un posto macchina esterno in parcheggio di pertinenza del fabbricato, fermo restando il limite di 1 mq ogni 10 mc di aree a parcheggio.

Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Le aree destinate a parcheggi privati - interne, esterne, coperte o scoperte o realizzate in aree attigue, non facenti parte del lotto - devono essere vincolate all'uso di parcheggio, con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

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

In sede di Piano Urbanistico Attuativo sono cedute o asservite a pubblico uso aree, e realizzati parcheggi nelle misure e con le modalità stabilite dal precedente art. 52.

Per i nuovi fabbricati e per i mutamenti di destinazione d'uso di fabbricati esistenti da adibirsi, anche se parzialmente, ad attività commerciali, compreso il commercio all'ingrosso, turistiche o direzionali, si dovranno prevedere altre aree destinate a parcheggio e verde nella misura di 1 mq ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento destinata a tali attività; almeno il 60% dovrà essere destinato a parcheggio e almeno il 20% a verde; valgono le medesime condizioni realizzative dei parcheggi di tipo residenziale.

Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio di permesso secondo le procedure di cui alla L.R. 61/85.

Per le attività commerciali previste nelle aree centrali, qualora sia dimostrabile l'impossibilità a reperire i parcheggi di cui sopra, è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo.

Le previsioni del presente articolo sono da attuarsi in tutte le zone omogenee.

**TITOLO XVII° DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE
ALL'EDIFICABILITÀ**

Art. 54 - Disposizioni generali per l'edificabilità

Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.

Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, su cui si effettua l'intervento nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.

Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, paesaggistici, militari, ecc. dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle del P.I.L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentiti, fatte salve le limitazioni previste dallo strumento urbanistico generale per zone od aree particolari, attività commerciali e terziarie; artigianato di servizio, autoscuole e autonoleggi, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolenti, banche, tipografie, centri per il benessere della persona, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio dell'ufficio competente siano compatibili col carattere residenziale della zona, nel rispetto delle disposizioni del P.T.R.C.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovora, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc., sono regolati dall'art. 80 della L.R. 61/85 e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni planivolumetriche, mantenendo comunque un minimo di ml. 5.00.

Art. 55 - Indagini Geologico Sismiche

Nelle nuove aree di espansione sono prescritte le analisi generali sulle caratteristiche ai fini edificatori dovute a particolari situazioni geomorfologiche e geolitologiche del sito. L'indagine geotecnica puntuale viene prescritta qualora esistano carichi fondazionali particolari e, in ogni caso, ogni qualvolta l'edificio superi i ml. 7,00 di altezza e i ml. 30 di lunghezza, in armonia con il D.M. del 11.03.88 e relative istruzioni.

TITOLO XVIII° VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**Art. 56 - Rispetto della vegetazione e sistemazione aree scoperte**

È fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione dell'ufficio competente.

Le aree scoperte dei lotti devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentazione, con materiali o tecnologie, che non provochino l'impermeabilizzazione dei suoli e cambiamenti irreversibili all'equilibrio idrogeologico e alle caratteristiche chimico fisiche dei terreni consentendo il deflusso naturale delle acque superficiali e sotterranee.

Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanistiche e in quelle da urbanizzare, dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora. Il progetto della sistemazione degli spazi aperti è parte integrante di ogni progetto edilizio. In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti nel sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature pregiate, avendo cura di non offendere gli apparati radicali. Le specie pregiate vanno conservate.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

Nelle zone industriali e per le attività produttive, il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospicenza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere alla riduzione dell'impatto acustico.

La tabella che segue riporta l'elenco delle specie consigliate, con l'indicazione dell'altezza media della pianta giunta al suo pieno sviluppo e della conseguente distanza ottimale di piantumazione.

SPECIE	ALTEZZA SVILUPPO FINALE	SESTO D'IMPIANTO	DISTANZA DAI CONFINI
PARCHEGGI			
ACER PSEUDOPLATANUS	20-30 m./15-20	10-12 m.	3m.
POPULUS ALBA	20-30 m.	12-13 m.	3m.
CELTIS AUSTRALIS	10-15 m.	10-12 m.	3m.
ACER CAMPESTRIS	7-10 m.	5-6 m.	1,5 m
FRAXINUS ORNUS	8-10 m.	6-8m.	1,5 m
PRUNUS PISSARDI	7-8 m.	5-6m.	1,5 m
PRUNUS SPINOSA	3-5 m.	3-4m.	1,5 m
MESPILUS (Nespolo)	6-7m.	5-6m.	1,5 m
FILARI			
CARPINUS BETULUS	10-12m.	3-4m.	1,5 m
QUERCUS ROBUR	30-35m.	15-18m.	3 m
POPULUS NIGRA	30-35m.	5-6m.	1,5 m
FRAXINUS ORNUS	8-10m.	6-8m.	1,5 m
PRUNUS PISSARDI	7-8 m.	5-6m.	1,5 m
PRUNUS SPINOSA	3-5 m.	3-4m.	1,5 m
MESPILUS (Nespolo)	6-7m.	5-6m.	1,5 m
AREE VERDI			

SALIX BABYLONICA	10-12m.	10-12m.	3m
CELTIS AUSTRALIS	10-15m.	10-12m.	3m.
JUGLANS REGIA	20-25m.	12-15m.	3m.
PRUNUS AVIUM	20-25m.	10-12m.	3m.
FRAXINUS EXCELSIOR PEN	10-12 m.	8-10m.	3m.
SIEPI			
CRATAEGUS OXYCANTHA	6-8 m.	5-6 m.	0,5 m
PRUNUS SPINOSA	3-5 m	3-4 m.	0,5 m
CORYLUS AVELLANA	4-6 m.	4-5 m	0,5 m
LABURNUM ANAGYROIDES	6-8 m.	5-6 m	0,5 m

TITOLO XIX° BIOEDILIZIA**Art. 57 - Incentivi e promozione della Bioedilizia****Art. 57.1 - Indirizzi ed incentivi**

Gli indirizzi che seguono sono volti ad incentivare una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale.

In funzione delle diverse zone urbanistiche, vengono proposti incentivi a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, in un'ottica di sperimentazione e anche di riqualificazione degli spazi aperti.

Gli incentivi che seguono si sommano agli indici previsti dalle singole norme di zona, e il conseguente aumento di volume è soggetto alla verifica dei servizi di cui agli specifici articoli.

ZONA	INCENTIVI	REGOLE DA RISPETTARE
ZONA B – RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	Ampliamento volumetrico del 10%	B + V + R + E
ZONA C1 – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	Ampliamento volumetrico del 10%	B + V + R + E
ZONA C2 – RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	Ampliamento volumetrico del 15%	B + V + R + E
PIANI DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE	<p>E' previsto un incentivo volumetrico del 10% per la realizzazione di autorimesse esterne con altezza interna pari a 2,40 m, purché vengano rispettate le seguenti regole:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ divieto di realizzare sull'intera lottizzazione, rampe a scivolo per l'accesso ad ambienti interrati e/o seminterrati; ▪ cessione gratuita – per ogni mc di volume aggiunto – di 5 m² di aree non attrezzate destinate a servizi pubblici, comprese quelle entro il perimetro di intervento eccedenti la quantità minima prevista dalla normativa; ▪ realizzazione in ogni singolo lotto di superficie a verde privato, totalmente permeabile per almeno il 50% della Sf. 	
ZONA D1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La destinazione a residenza, se prevista, può arrivare complessivamente al 20% della Sul esistente rimanendo comunque sempre al servizio dell'attività insediata o in corso di insediamento. 	V + R + E

Art. 57.2 - Bioedilizia (B)

Regola **B**: intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri di bioedilizia. Si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

1. la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
2. per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superfici vetrate verso sud-est e ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato nord, le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;
3. certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
4. possibilità di non computare nella volumetria le verande o le serre solari vetrate non riscaldate, disposte nei fronti sud-sudest e sud-sudovest, con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purché con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto);
5. possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi (profondità massima 2,50 m) volte a Nord e con effetto tampone sui locali interni;
6. le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm);
7. spessore dei solai intermedi > 40 cm (per isolamento acustico);
8. pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
9. posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
10. preferenze per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o latero-cemento debolmente armati e orientati;
11. abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni, sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.
12. recupero, per usi compatibili, delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavabi, vasche, docce, lavatrici, previo idoneo trattamento e accumulo.
13. recupero per usi compatibili, delle acque bianche provenienti dalle coperture e dalle superfici impermeabili poste a quota campagna
14. creazione di un sistema di dispersione per processi lenti negli spazi a verde esistenti delle acque bianche meteoriche, da sostituire allo scarico in rete fognaria.

Art. 57.3 - Valorizzazione delle Corti, Cortili e Aree di Pertinenza (V)

Regola **V**: intervento dettagliato di progettazione esteso all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile, che preveda:

- la rimozione delle strutture incongrue;
- la valorizzazione e il ridisegno del verde;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto;

- la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni, ecc...;
- la massima permeabilità del suolo.

Art. 57.4 - Riqualificazione e Riordino degli Immobili Esistenti (R)

Regola **R**: consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizia nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori, ecc...

Art. 57.5 - Estensione degli Elementi Naturali (E)

Regola **E**: per le aree ricadenti nel territorio extraurbano l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto.

L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:

- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- protezione arboree di laghi, bacini, lagunaggi;
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi, ecc.;

Per le aree ricadenti nel territorio urbano l'intervento deve riguardare la fornitura e messa a dimora all'esterno dell'area di intervento, in zona indicate dal Comune, di 1 albero di alto fusto ogni 20 mq di Superficie Utile Lorda derivante dall'incentivo.

COMUNE DI
A L O N T E

PROVINCIA DI VICENZA

P.I.

NORME TECNICHE OPERATIVE

Appendice inerente la compatibilità geologica ed il dissesto idrogeologico del territorio comunale (*Carta delle Fragilità*)

ANNO DI STESURA

2015

IL SINDACO: dr. Leonardo Adami
IL SEGRETARIO: dr. Michelangelo Pellé

PROGETTISTI: arch. Andrea Dovigo - Ufficio Tecnico Comunale
dr. geol. Enrico Marcato

FRAGILITÀ DEL TERRITORIO	3
ART. 1 - COMPATIBILITÀ GEOLOGICA	3
ART. 2 - AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	9
ART. 3 - ENTRATA IN VIGORE	9

FRAGILITÀ DEL TERRITORIO

Articolo 1 – Compatibilità geologica

riferimento	legislativo	LR n.11/2004
	elaborato grafico	Tav. 3 – Carta delle fragilità

La Compatibilità Geologica ai fini urbanistici del territorio del Comune di Alonte viene descritta in modo grafico nella “Carta delle Fragilità” e riassume l’analisi di tutti gli elementi di criticità emersi in fase di studio ed evidenziati negli elaborati del Quadro Conoscitivo. La Carta delle Fragilità in particolare riunisce e classifica a livello cartografico gli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici ed idraulici di tre livelli informativi principali che sono, oltre alla Compatibilità Geologica, le “Aree soggette a dissesto idrogeologico” e le “Zone omogenee in prospettiva sismica”.

Il territorio comunale di Alonte, per quanto concerne la Compatibilità Geologica ai fini urbanistici, è stato diviso in n. 3 classi e in altrettante sottoclassi, come di seguito indicato:

1. Aree idonee
2. Aree idonee a condizione
 - A. Ricadenti all’interno dell’altopiano carsico
 - B. Versanti ad acclività media e medio-elevata
 - C. Pianura alluvionale con problemi idraulici e caratteristiche geotecniche dei terreni scadenti
3. Aree non idonee

1. Aree idonee

Si tratta di aree stabili, prive di dissesti idrogeologici e/o idraulici, con buone caratteristiche meccaniche delle rocce e dei terreni, bassa acclività e/o pendenza dei versanti, assenza di acqua di falda, buone/ottime caratteristiche di drenaggio del suolo.

2. Aree idonee a condizione

Sono aree in cui le condizioni morfologiche, nonché le caratteristiche stratigrafiche, litologiche e di permeabilità dei terreni sono tali da richiedere adeguati approfondimenti d’indagine con grado rapportato in relazione all’importanza delle opere previste. In esse possono essere presenti uno o più elementi di criticità ambientale e derivano da una valutazione incrociata degli aspetti riportati nel Quadro Conoscitivo alla cartella “c05_SuoloSottosuolo”.

Tali aree, che occupano la maggior parte del territorio comunale, sono state suddivise nelle seguenti sottoclassi:

- A) Ricadenti all'interno dell'altopiano carsico: area di bassa pendenza che si estende alla sommità dei versanti collinari, classificata, per le sue caratteristiche geomorfologiche, come "altopiano carsico". I fenomeni di rischio che interessano queste aree sono essenzialmente legati alla possibile presenza di cavità ipogee, con potenziale rischio di sprofondamento dovuto al crollo della volta di una di tali cavità, o di doline non rilevate ricolme di materiali compressibili che mascherano possibili vuoti nel sottosuolo. L'altopiano carsico è inoltre caratterizzato da una elevata permeabilità in quanto l'ammasso roccioso è ricco di fessure e fratture aperte oltre che di doline, inghiottitoi e grotte; tutti questi elementi costituiscono vie di rapida infiltrazione di fluidi di qualsiasi natura, comprese le sostanze inquinanti.
- B) Versanti ad acclività media e medio-elevata: le problematiche che caratterizzano queste aree sono essenzialmente quelle legate alle dinamiche di versante e alle situazioni stratigrafiche locali che possono essere determinanti dal punto di vista della stabilità dei versanti: la presenza di pareti rocciose, anche di modesta entità, può dar origine a crolli di roccia, come pure depositi sciolti possono risultare instabili ed evolvere in crepe, scivolamenti o colate.
- C) Pianura alluvionale con problemi idraulici e caratteristiche dei terreni scadenti: ricadono in tale sottoclasse aree pianeggianti ma con criticità di tipo idraulico legate a difficoltà di drenaggio delle acque superficiali nei settori in cui i terreni prevalentemente limoso- argillosi hanno bassa permeabilità, oppure soggetti a inondazioni periodiche a prescindere dalla loro natura litologica. Sono inoltre presenti in questo raggruppamento zone con terreni alluvionali poco addensati o compressibili che danno pertanto problematiche di tipo geotecnico.

3. Aree non idonee

In questa classi sono state inserite aree caratterizzate da un grado di criticità così elevato da vietare ogni trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti un aumento del carico insediativo.

Sono state classificate come tali le seguenti aree:

- versanti ad elevata acclività (> 35°);
- doline.

DIRETTIVE

Ogni intervento di trasformazione del territorio dovrà essere coerente con le specifiche tecniche nel seguito indicate. Usufruento dei dati del quadro conoscitivo del PAT (relazione geologica, carte litologica, geomorfologica e idrogeologica) gli ulteriori studi, indagini e relazioni dovranno approfondire, a scala di dettaglio, le tematiche relative agli specifici fattori condizionanti evidenziando gli eventuali diversi aspetti di carattere geologico o idrogeologico non individuabili alla scala del presente Piano.

1. Aree idonee

Dal punto di vista geologico, non essendoci limiti all'edificabilità, ogni intervento dovrà essere semplicemente supportato da:

- relazione geologica e geotecnica, comprensiva di indagini geognostiche, redatta ai sensi del DM 14/01/08 (NTC) da professionista abilitato e competente in materia, che confermi la bontà dei materiali di fondazione;
- relazione idrogeologica e idraulica, redatta da professionista abilitato e competente in materia, al fine di definire le modalità di allontanamento delle acque meteoriche, la cui gestione, dal punto di vista qualitativo, dovrà ottemperare a quanto previsto all'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.

2. Aree idonee a condizione

Ogni intervento che ricade in queste aree dovrà essere corredato da studi e indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia ed estese per un intorno e profondità significativi rapportati all'importanza delle opere previste, con rilievi di superficie, verifiche di stabilità, indagini geognostiche ed adeguate prove geotecniche, idrogeologiche, ecc.. Tutto ciò al fine di garantire la corretta realizzazione degli interventi e le necessarie condizioni di idoneità, cioè di massima sicurezza, per le persone, le strutture e le infrastrutture.

Vengono di seguito indicati gli studi specifici necessari per ogni sottoclasse:

A. Aree ricadenti all'interno dell'altopiano carsico:

tutti gli interventi dovranno essere preceduti da un'indagine geologica, includendo eventualmente anche prospezioni di tipo geofisico, finalizzata in particolare a:

- accertare la presenza, nel sito e in un suo ragionevole intorno, di cavità sotterranee che possano interferire con le strutture di fondazione;

- definire le caratteristiche geomeccaniche dell'ammasso roccioso;
- caratterizzare dal punto di vista geotecnico l'eventuale presenza in superficie di terreni di copertura di natura detritica e/o colluviale.

B. Versanti ad acclività media e medio-elevata:

in tali aree, caratterizzate in linea generale dalla presenza di un substrato roccioso affiorante o sub- affiorante, l'indagine geologica dovrà essere finalizzata nello specifico a:

- caratterizzare l'ammasso roccioso dal punto di vista geomeccanico;
- valutare la stabilità dei versanti nelle situazioni pre- e post- realizzazione dell'opera;
- analizzare le modalità di deflusso delle acque di dilavamento superficiale, definendo se avviene diffusamente lungo il versante o se sussistono evidenze di ruscellamento concentrato;
- verificare la stabilità dei fronti di scavo.

Qualora, in fase di progettazione, le indagini in sito evidenziassero la presenza di coperture di materiale sciolto, la relazione geologica dovrà approfondire inoltre:

- lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche di tali depositi di copertura;
- la stabilità dei medesimi nelle fasi antecedente e conseguente alla realizzazione dell'opera;
- la stabilità dei fronti di scavo nell'ambito di detti materiali sciolti.

Si dovranno inoltre mettere in atto adeguate opere di regimazione delle acque superficiali, nonché di sistemazione e consolidamento delle scarpate di scavo, corredate da opportune analisi di stabilità, per impedire l'instaurarsi dei fenomeni erosivi.

C. Pianura alluvionale con problemi idraulici e caratteristiche dei terreni scadenti:

in tali aree, caratterizzate da difficoltà di drenaggio idrico superficiale e sotterraneo, allagamenti e/o presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche, dovranno essere condotte specifiche indagini idrauliche ed geologiche volte a definire le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione a dette criticità.

Per gli aspetti idraulici tale relazione dovrà determinare:

- l'assetto idrogeologico ed idraulico locali ed eventuali possibili soluzioni mitigatorie, tra cui la sopraelevazione del piano finito degli edifici e del loro intorno rispetto al piano campagna

- le modalità di deflusso delle acque superficiali ai fine di evitare possibili ed indesiderabili ristagni,
- qualora si realizzino vani interrati, sconsigliati in tali contesti ed in particolar modo nelle aree soggette ad inondazioni periodiche, dovranno essere valutate le interazioni con le acque superficiali prevedendo, per le situazioni di criticità, idonei sistemi di emungimento automatico e la creazione di soglie di accesso poste ad una quota superiore al livello di allagamento previsto.

Per gli aspetti geotecnici si dovrà invece determinare:

- lo spessore e le proprietà geotecniche di tali terreni, al fine di poter valutare idonee tipologie fondazionali e prevedere gli eventuali relativi cedimenti,
- la stabilità dei fronti di scavo, qualora si preveda di realizzare piani interrati.

3. Aree non idonee

In tali aree, definite come non idonee all'utilizzazione urbanistica, sono vietati interventi di nuova edificazione; sono tuttavia attuabili i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- adeguamento a scopo igienico-sanitario;
- realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o reti tecnologiche;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione, ripristini ambientali e di gestione del territorio in genere.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Lo sviluppo delle analisi dovrà essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.N. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2008, e proporzionato al grado di penalità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

1. Aree idonee

Qualsiasi intervento urbanistico e progettuale che ricade in queste aree dovrà essere corredato da un'indagine geologica, geotecnica e idrogeologica che confermi la bontà dei materiali di fondazione, e da una relazione idrogeologica e idraulica che dovrà definire le modalità di allontanamento delle acque meteoriche (art. 39 del PTA).

2. Aree idonee a condizione

Oltre a quanto previsto per le aree idonee, qualsiasi intervento urbanistico e progettuale che ricade in aree idonee a condizione dovrà essere corredato da un'indagine geologica, geotecnica e idrogeologica, a seconda del caso in esame, nella quale si individui l'elemento, o gli elementi, predominanti di criticità che penalizzano il territorio.

3. Aree non idonee

Tutti gli interventi realizzabili all'interno di tali aree dovranno essere accompagnati da un'indagine geologica, geotecnica ed idrogeologica, che affronti in maniera approfondita gli elementi di fragilità presenti. Tale indagine dovrà indicare le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera.

Articolo 2 – Aree soggette a dissesto idrogeologico

riferimento	legislativo	LR n.11/2004 - D.G.R. n. 2948/2009
	elaborato grafico	Tav. 3 – Carta delle fragilità

Il PAT, al fine di visualizzare le condizioni di dissesto idrogeologico ed idraulico che interferiscono con l'uso del territorio, individua nella "Carta delle Fragilità" le seguenti aree:

- Area di frana: aree cartografate come "idonee a condizione" ai fini edificatori, sono interessate da fenomeni di dissesto gravitativo quiescente o in atto.
- Area esondabile o a ristagno idrico: aree interessate da fenomeni di ristagno idrico, già perimetrate come "aree idonee a condizione" ai fini edificatori.
- Area di cava: aree caratterizzate dalla presenza di fronti di sbancamento sia in attività che dismessi.

DIRETTIVE

Valgono le seguenti direttive:

Area di frana

Entro i limiti delle "area in frana" sono da evitare gli interventi che comportino modifiche significative al profilo del versante quali scavi e riporti di terreno. Eventuali lavorazioni dovranno comunque essere supportate da verifiche di stabilità globale del pendio, tenendo conto delle aree a monte soggette ad erosione regressiva e di quelle a valle interessate da accumulo.

Sono consentite le attività di movimentazione o asporto di materiali, comprese le attività di cava, unicamente finalizzate alla messa in sicurezza dei siti, previo apposito progetto.

Area esondabile o a ristagno idrico

Per tali aree, oltre alle prescrizioni dettate al paragrafo relativo alla compatibilità geologica, dovrà essere prodotta una specifica Valutazione di Compatibilità Idraulica che indichi le misure compensative necessarie per rendere sostenibili gli interventi, quali regimazioni idrauliche e/o riporti di terreno.

Area di cava

Per queste aree, che rientrano nella classe “idonee a condizione”, qualora in attività, sono regolamentate dalla LR 44 del 1982. Nel corso dell’attività estrattiva gli interventi sono quelli previsti dal relativo progetto di coltivazione, che prevedono a fine lavori la ricomposizione ambientale. Qualsiasi intervento post-estinzione dovrà essere condotto in osservanza a quanto previsto nell’Articolo 1 (Compatibilità geologica) delle presenti norme e comunque prevedendo opportune verifiche che valutino la stabilità complessiva del sito e dei versanti subito adiacenti in relazione alle nuove modifiche che si andrebbero a realizzare.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Qualsiasi intervento urbanistico ricadente all’interno di “aree soggette a dissesto idrogeologico” dovrà sottostare alle specifiche norme del PAI (Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, giugno 2012 - http://pai.adbve.it/PAI_4B_2012/doc_4bacini.html), contenere un’adeguata relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica che, a seconda del caso in esame, valuti l’interazione tra le strutture e il sottosuolo e dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza, garantendo la sicurezza degli insediati dagli eventi meteo più gravosi con riferimento alle indicazioni della D.G.R. 2948/2009.

Lo sviluppo dell’analisi dovrà essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2008 e s.m.i., e proporzionato al grado di penalità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell’opera in progetto.

Articolo 3 – Entrata in vigore

Le presenti norme hanno efficacia ad avvenuta approvazione delle stesse da parte del Consiglio Comunale, decorsi quindici giorni dalla pubblicazione all’albo pretorio del Comune di Alonte.

Gli articoli riportati della presente appendice vanno a sostituire integralmente, per il Comune di Alonte, gli artt. 18 e 19 delle Norme Tecniche del P.A.T.I. Monti Berici Area Sud (Comuni di Alonte, Asigliano Veneto, Orgiano e Pojana Maggiore).

COMUNE DI
A L O N T E

PROVINCIA DI VICENZA

P.I.

APPENDICE URBANISTICA PER IL COMMERCIO

ANNO DI STESURA

2017

IL SINDACO: dr. Leonardo Adami
IL SEGRETARIO: dr. Massimo candia

PROGETTISTA: arch. Andrea Dovigo - Ufficio Tecnico Comunale

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	3
ART. 1 - PRINCIPI E FINALITA', AMBITO DI APPLICAZIONE	3
ART. 2 - DEFINIZIONI	3
TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ.....	3
ART. 3 - COMMERCIO AL DETTAGLIO	3
ART. 4 - ESERCIZI DI VICINATO.....	3
ART. 5 - MEDIA STRUTTURA DI VENDITA	4
ART. 6 - COMMERCIO ALL'INGROSSO	4
TITOLO III – REQUISITI URBANISTICI	4
ART. 7 - COMMERCIO AL DETTAGLIO	4
ART. 8 - COMMERCIO ALL'INGROSSO	4
TITOLO IV - ONERI	4
ART. 9 - COMMERCIO ALL'INGROSSO	4

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1 - PRINCIPI E FINALITÀ, AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento, in applicazione del d.lgs 31 marzo 1998, n. 114, della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e del Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 “*indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale*”, disciplina in ambito comunale l’attività commerciale all’ingrosso, ovvero, l’attività di commercio al dettaglio su area privata, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati.
2. Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e per le grandi strutture di vendita si rimanda a separata specifica regolamentazione.
3. Restano salve le disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale, ed in particolare le disposizioni relative alla vendita di determinati prodotti previste da leggi speciali.

ART. 2 – DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente regolamento si intendono per:
 - a. **commercio all’ingrosso**: l’attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all’ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali (industrie, aziende artigiane, ecc..), o ad altri utilizzatori in grande (collegi, ospedali, enti pubblici o privati, ecc..) . Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
 - b. **commercio al dettaglio**: l’attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
 - c. **superficie di vendita**: l’area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l’area destinata alle esposizioni, con esclusione dell’area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
 - d. **superficie lorda di pavimento**: la superficie di pavimento complessiva dell’edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all’attività di commercio;
 - e. **esercizio commerciale**: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
 - f. **esercizio di vicinato**: l’esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
 - g. **media struttura di vendita**: l’esercizio commerciale singolo o l’aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;
 - h. **medio centro commerciale**: una media struttura di vendita costituita da un’aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente.

TITOLO II – DISCIPLINA DELL’ATTIVITÀ

ART. 3 – COMMERCIO AL DETTAGLIO

1. L’attività di commercio al dettaglio su area privata si articola esclusivamente nei settori merceologici alimentare e non alimentare.

ART. 4 – ESERCIZI DI VICINATO

1. L’apertura, l’ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il sub ingresso degli esercizi di vicinato non ubicati all’interno di medio o grandi strutture di vendita sono soggette a SCIA da presentarsi al SUAP. La sospensione e la cessazione dell’attività sono soggette a mera comunicazione.
2. L’esercizio di vicinato è consentito in ambito comunale nelle zone classificate dal Piano degli Interventi come: “A” – “B” – “C1” – “C2” – “D1” – “D2” .

ART. 5 – MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

1. L'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il sub ingresso delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati sono soggette a SCIA, da presentarsi al SUAP. La sospensione e la cessazione dell'attività sono soggette a mera comunicazione.
2. La riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, nonché il sub ingresso delle medie strutture di vendita di cui al comma 1 sono soggette a SCIA, da presentarsi al SUAP. La sospensione e la cessazione dell'attività sono soggette a mera comunicazione.
3. La media struttura, con superficie di vendita non superiore a 400 metri quadrati, è consentita in ambito comunale nelle zone classificate dal Piano degli Interventi come: "A" – "B" – "C1" – "C2" – "D1" – "D2".
4. La media struttura, con superficie di vendita superiore a 400 metri quadrati ed inferiore a 1.500 metri quadrati, è consentita in ambito comunale nelle zone classificate dal Piano degli Interventi come "D1" – "D2".

ART. 6 – COMMERCIO ALL'INGROSSO

1. Per avviare una attività di commercio all'ingrosso è necessario presentare apposita segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) al SUAP.
2. L'attività commerciale all'ingrosso è consentita in ambito comunale nelle zone classificate dal Piano degli Interventi come "D1" – "D2".

TITOLO III – REQUISITI URBANISTICI**ART. 7 – COMMERCIO AL DETTAGLIO**

1. L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali al dettaglio sono subordinati alla realizzazione di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico nella misura di 1 mq per 1 mq di superficie di vendita e di 0,2 mq per 1 mq di superficie non destinata alla vendita (magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi).
2. In zona "A" – Centro Storico è consentita la monetizzazione; la stessa è consentita anche nelle zone "B" – "C1" – "C2" in caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli spazi da destinare a parcheggio.

ART. 8 – COMMERCIO ALL'INGROSSO

1. L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali all'ingrosso, senza spazi di vendita, sono subordinati alla realizzazione di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico nella misura di 0,2 mq per mq di superficie lorda di pavimento.
2. L'eventuale presenza di spazi di vendita implica, limitatamente agli stessi, la realizzazione di parcheggi nella misura di 1 mq per mq di superficie di vendita.
3. Nei casi di realizzazione di nuovi insediamenti commerciali all'ingrosso, senza spazi di vendita, derivata dal cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti è consentita la monetizzazione.

TITOLO IV – ONERI**ART. 9 – COMMERCIO ALL'INGROSSO**

1. L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali all'ingrosso, senza spazi di vendita, comportano la corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) in misura ridotta del 40% rispetto a quanto stabilito per gli insediamenti commerciali al dettaglio.
2. Non sarà applicata alcuna riduzione per gli eventuali spazi di vendita.