



**COMUNE DI SAN
GERMANO DEI BERICI
PROVINCIA DI VICENZA**

P.I.

Elaborato

3

Scala

Norme Tecniche Operative

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

**COMUNE DI SAN GERMANO DEI
BERICI**

Il Sindaco Alberto Zanella

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Geom. Claudio Cariolato

IL PROGETTISTA

STUDIO ASSOCIATO ZANELLA

Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella

Architettura e Urbanistica

Via Vittime delle Foibe, 74/6

36025 Noventa Vic. (VI)

Tel 0444 787040 Fax 0444 787326

info@studiozanella.it

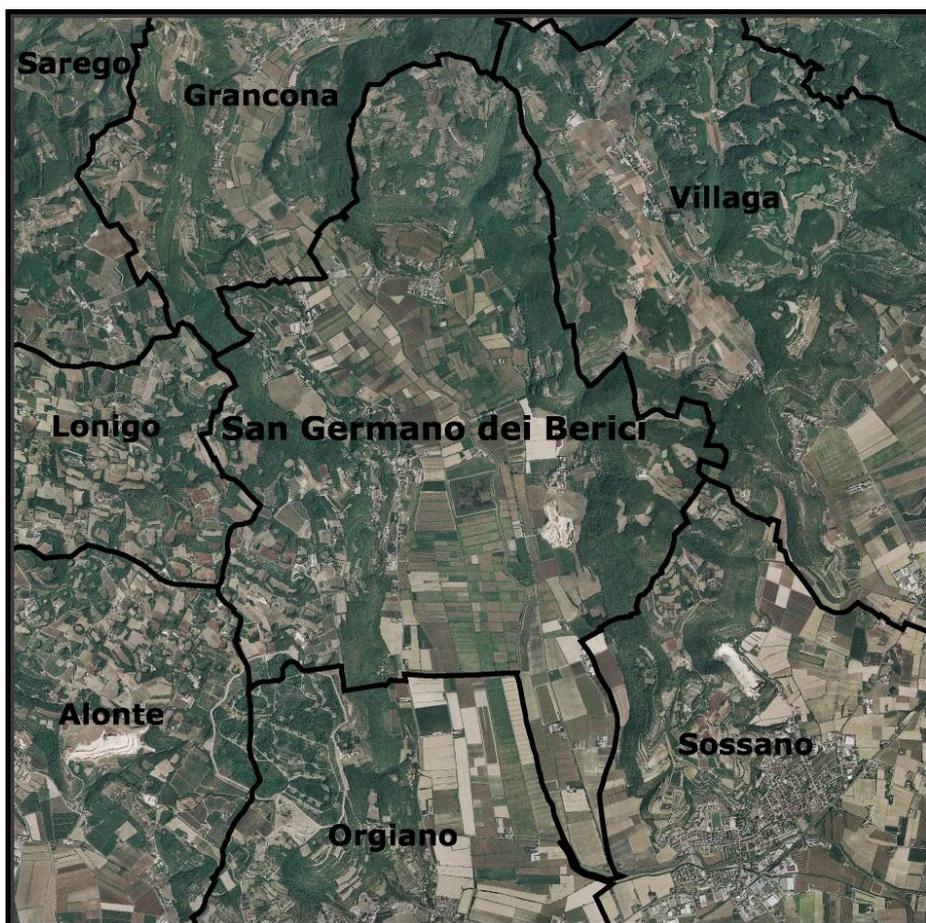
**ANALISI AGRONOMICHE E
AMBIENTALI**

Dott. Agr. Gino Benincà

Dott. Agr. Pierluigi Martorana

Dott. P.a. Giacomo De

Franceschi



SOMMARIO

TITOLO I°	DISPOSIZIONI GENERALI	9
Art. 1 -	Pianificazione e legislazione vigente.....	9
Art. 2 -	Finalità ed efficacia del P.I.	9
Art. 3 -	Elaborati del PI.....	10
Art. 4 -	Applicazione del P.I. e N.T.O.	11
TITOLO II°	DISPOSIZIONE PER LE ZONE	12
Art. 5 -	Zone Territoriali Omogenee – Caratteristiche generali	12
Art. 5.1 -	Zone Territoriali Omogenee del P.I.	13
Art. 6 -	Norme comuni alle varie Z.T.O.	13
Art. 6.1 -	Interventi su edifici esistenti.....	13
Art. 6.2 -	Destinazioni d'uso	14
Art. 6.3 -	Movimenti terra per interventi edificatori	14
Art. 7 -	Norme comuni alle Zone Residenziali	14
Art. 7.1 -	Destinazione d'uso	14
Art. 7.2 -	Edifici preesistenti.....	14
TITOLO III°	SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	16
Art. 8 -	Zona A – parti del territorio aventi caratteristiche di “Centro storico”.....	16
Art. 8.1 -	Schede Edifici Beni ambientali.....	17
Art. 8.2 -	Ulteriori prescrizioni urbanistiche per gli interventi nel centro storico	25
Par.8.2.1 -	Coperture	25
Par.8.2.2 -	Cornicioni e pluviali	25
Par.8.2.3 -	Comignoli e Caminetti	26
Par.8.2.4 -	Poggioli	26
Par.8.2.5 -	Parapetti e recinzioni	26
Par.8.2.6 -	Finestre	26
Par.8.2.7 -	Tende da sole.....	27
Par.8.2.8 -	Intonaci, pitture, colori	27
Par.8.2.9 -	Disposizioni finali	28
TITOLO IV°	SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE	29
Art. 9 -	Indicazioni progettuali per interventi in Z.T.O. B1, C1 e C2	29
Art. 9.1 -	Cortile	29
Art. 9.2 -	Cavedio, chiostrina, pozzo luce	29
Art. 9.3 -	Scale esterne	29
Art. 9.4 -	Portico	29
Art. 9.5 -	Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.....	30
Art. 9.6 -	Coperture	30
Art. 9.7 -	Balconi e legge	30
Art. 9.8 -	Murature ed intonaci	30
Art. 9.9 -	Tinteggiature.....	30

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. 9.10 - Imposte ed infissi esterni	30
Art. 9.11 - Elementi architettonici e di arredo	31
Art. 9.12 - Grondaie e pluviali	31
Art. 9.13 - Recinzioni e muri di cinta	31
Art. 9.14 - Muri di sostegno	32
Art. 9.15 - Spazi aperti di uso pubblico	32
Art. 9.16 - Spazi verdi privati	32
Art. 9.17 - Piantumazioni.....	33
Art. 9.18 - Cartelli stradali pubblicitari e simili	33
Art. 9.19 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	33
Art. 9.20 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	34
Art. 9.21 - Insegne, materiale pubblicitario, targhe e vetrine	34
Art. 9.22 - Chioschi, edicole, cabine, bancarelle	35
Art. 9.23 - Aree a parcheggio e di servizio alla residenza.....	35
Art. 9.24 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico	35
Art. 10 - Zona Territoriale Omogenea B	36
Art. 10.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. B.....	36
Art. 11 - Zona Territoriale Omogenea C1	37
Art. 11.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. C1	38
Art. 12 - Zona Territoriale Omogenea C2	46
Art. 12.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. C2.....	46
Art. 12.2 - Indirizzi operativi ZTO C2.1	50
TITOLO V° SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO.....	51
Art. 13 - Zona Territoriale Omogenea D1	51
Art. 13.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. D1.....	52
Art. 14 - Zona Territoriale Omogenea "D2"	54
Art. 14.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. D2.....	55
Art. 15 - Zona Territoriale Omogenea "D3".....	55
Art. 15.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. D3.....	56
Art. 16 - Prescrizioni costruttive comuni alle Zone D1 e D2.....	56
TITOLO VI° SISTEMA AGRICOLO.....	58
Art. 17 - Zona E – Agricola	58
Art. 17.1 - Destinazioni d'uso consentite.....	58
Art. 17.2 - Attività agrituristica.....	59
Art. 17.3 - Indirizzi sulle caratteristiche tipologiche delle costruzioni	59
Art. 17.4 - Porticati.....	60
Art. 17.5 - Recinzioni	60
Art. 17.6 - Altezze	61
Art. 17.7 - Distanza minima dalle strade.....	61
Art. 17.8 - Distanze minime dai confini.....	62
Art. 17.9 - Distanze minime tra fabbricati	62
Art. 17.10 - Sentieri e percorsi pedonali nelle zone agricole.....	62

Art. 17.11 - Indirizzi e criteri per le opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie	63
Art. 17.12 - Indirizzi operativi	65
Art. 17.13 - Attività agricola produttiva	71
Art. 17.14 - Allevamenti	71
Art. 17.15 - Tutela ambientale	72
Art. 18 - Nucleo rurale	72
Art. 18.1 - Interventi in nucleo rurale	74
Art. 19 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione	75
Art. 20 - Interventi su fabbricati esistenti	78
Art. 21 - Aree di riqualificazione e riconversione	79
Art. 22 - Siepi e filari alberati esistenti	80
Art. 23 - Azioni di mitigazione ambientale– Siepi e filari alberati di progetto	82
Art. 23.1 - Barriere alberate ZTO C2.1	82
Art. 24 - Sistema agricolo paesaggistico della Val Liona	82
Art. 25 - Sistema agricolo paesaggistico delle doline	83
Art. 26 - Aree boschive o destinate a rimboschimento	84
Art. 27 - Area umida	84
Art. 28 - Area di tutela paesaggistica	85
Art. 29 - Area soggetta a frana	85
Art. 30 - Serre e vivai	85
Art. 31 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici	85
Art. 32 - Allevamenti zootecnici intensivi	86
Art. 33 - Allevamenti zootecnici non intensivi	87
Art. 34 - Dismissione degli allevamenti intensivi	88
TITOLO VII° SISTEMA DEI SERVIZI	89
Art. 35 - Sistema dei servizi - Aree per servizi pubblici e di uso pubblico	89
Art. 35.1 - F1 Zone per Istruzione (Standards secondario)	89
Art. 35.2 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune (Standards secondario)	90
Art. 35.3 - F3 Zone a verde pubblico per parco, gioco, sport e tempo libero (Standards secondario)	90
Par.35.3.1 - F3.3 Lago da pesca di Campolongo	91
Art. 35.4 - F4 Zone per parcheggio	91
Art. 35.5 - Zone per impianti tecnologici comunali	91
Art. 35.6 - Punto per parapendio	92
Art. 35.7 - Zone a verde privato	92
Art. 35.8 - Dotazione minime di aree per servizi	92
Art. 35.9 - Opere di urbanizzazione	93
TITOLO VIII° SISTEMA DELLA MOBILITÀ	95

Art. 60 - Siti archeologici	120
TITOLO XII° RETE NATURA 2000.....	121
Art. 61 - Sito di importanza comunitaria – IT3220037 Colli Berici	121
TITOLO XIII° PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE.....	125
Art. 62 - Ambiti naturalistici di livello regionale	125
Art. 63 - Piano di Area Monti Berici vigente	125
Art. 64 - Icone di paesaggio e giardini tematici (P.A.MO.B.)	125
Art. 65 - Aree di rilevante interesse naturalistico - ambientale (P.A.MO.B.)	125
TITOLO XIV° ATTUAZIONE DEL P.I.	126
Art. 66 - Modalità di attuazione del P.I.....	126
Art. 67 - Piani urbanistici attuativi.....	127
Art. 67.1 - Contenuti ed elaborati	127
Par.67.1.1 -Piano Particolareggiato	128
Par.67.1.2 -Individuazione delle Zone di recupero e Piani di Recupero.....	129
Par.67.1.3 -Piani di Lottizzazione e norme per la loro redazione	129
Par.67.1.4 -Altri Piani Urbanistici Attuativi.....	130
Par.67.1.5 -S.A.V. O P.U.A. vigenti	130
Par.67.1.6 -Comparto urbanistico	130
Art. 67.2 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A.....	130
Art. 68 - Progetti di coordinamento urbanistico – Progettazione unitaria – Unità minima di intervento.....	132
Art. 68.1 - Progetti di coordinamento urbanistico	132
Art. 68.2 - Progettazione unitaria.....	132
Art. 68.3 - Unità Minima di Intervento	132
TITOLO XV° DISPOSIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ.....	133
Art. 69 - Indici urbanistici	133
Art. 69.1 - Elementi Geometrici e Indici Urbanistici.....	133
Par.69.1.1 - Superficie territoriale (S.T.)	133
Par.69.1.2 - Superficie Fondiaria (S.F.)	133
Par.69.1.3 - Superficie Coperta (S.C.)	133
Par.69.1.4 - Indice di edificabilità Territoriale (I.T.)	133
Par.69.1.5 - Indice di edificabilità Fondiaria (I.F.)	133
Par.69.1.6 - Rapporto di Copertura Territoriale (R.C.T.)	133
Par.69.1.7 - Rapporto di Copertura Fondiaria (R.C.F.)	133
Par.69.1.8 - Lotto Edificabile	134
Art. 69.2 - Indici Territoriali	134
Art. 69.3 - Densità Edilizia Massima	134
Art. 70 - Superficie Fondiaria Vincolata	134
Art. 71 - Definizione dei parametri e degli elementi stereometrici	134

Art. 71.1 - Parametri edilizia residenziale.....	134
Par.71.1.1 -Edifici costruiti in data antecedente il D.M. 05.07.1975.....	134
Par.71.1.2 -Nuovi edifici residenziali.....	135
Par.71.1.3 -Superficie finestrata apribile.....	135
Par.71.1.4 -Angolo cottura.....	135
Par.71.1.5 -Taverna.....	135
Art. 71.2 - Volume del Fabbricato.....	135
Art. 71.3 - Volumi Tecnici.....	135
Art. 71.4 - Sottotetti.....	136
Art. 71.5 - Costruzioni Interrate.....	136
Art. 71.6 - Altezza del Fabbricato.....	136
Art. 71.7 - Distacco tra i fabbricati.....	136
Art. 71.8 - Distanze dai confini.....	137
Art. 71.9 - Distanze dalle strade.....	137
Art. 71.10 -Costruzioni pertinenziali.....	138
Art. 71.11 -Ampliamenti funzionali degli alloggi esistenti ad uso residenziale.....	138
Art. 71.12 -Piscine private.....	139
Art. 72 - Poteri di deroga.....	139
Art. 73 - Norme abrogate.....	139
TITOLO XVI° TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	140
Art. 74 - Perequazione.....	140
Art. 74.1 - Metodologia calcolo Valore Perequazione.....	141
Art. 75 - Schede di perequazione.....	146
Art. 76 - Accordi pubblico privato - art. 6 della L.R. 11/2004.....	148
Art. 77 - Credito edilizio.....	149
Art. 77.1 - Metodologia Calcolo Credito Edilizio e relativa perequazione.....	152
TITOLO XVII° CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PI, IN RAPPORTO ALLA VAS DEL PAT.....	153

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Pianificazione e legislazione vigente

Il P.R.C. - Piano Regolatore Comunale del Comune di San Germano dei Berici si articola in:

- P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio - approvato in Conferenza dei Servizi il giorno 10.12.2010, ratificato con D.G.R.V. n. 549 in data 10.05.2011, entrato in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regionale n. 38 del 31 maggio 2011;
- P.I. - Piano degli Interventi.

Gli interventi di natura urbanistica e/o edilizia devono rispettare, oltre alla legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica degli Piani sovracomunali vigenti (Piano Regionale Territoriale di Coordinamento - P.T.R.C., Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P., Piano d'Area Monti Berici), del P.A.T., e quella specificata negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti norme operative del PI. Restano pertanto abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme.

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

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/04 il P.I. è il piano urbanistico operativo che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., ha la finalità di individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Considerato che ai sensi del 5° comma dell'art. 48 della L.R. 11/04 il Piano Regolatore Generale acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il PAT, vengono mantenute e confermate tali parti nella cartografia del PI non oggetto di variante con il presente P.I..

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/20004, il Piano degli Interventi diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a piani 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 - Elaborati del PI

Gli elaborati del Piano degli Interventi sono:

1. Elaborati grafici:
 - 1.1.A Tav. PI - Intero territorio comunale – Vincoli - scala 1:5.000
 - 1.1.B Tav. PI - Intero territorio comunale – Zonizzazione - scala 1:5.000
 - 1.2.1 Tav. PI - Zone significative - scala 1:2.000
2. Relazione programmatica
3. Norme tecniche operative
4. Regolamento edilizio
5. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
6. Verifica Dimensionamento
7. Registro del Credito edilizio
8. Accordi pubblico – privati sottoscritti
9. Fascicolo - Schede Edifici Beni Ambientali
10. Fascicolo - Schede Edifici rurali
11. Fascicolo – Schede Z.T.O. D1/n.
12. Banca dati alfanumerica e vettoriale

Nel caso cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:

- a) fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola di scala maggiore;
- b) tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- c) tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- d) le Schede puntuali prevalgono su tutti gli elaborati del PI.

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I.

L'indicazione delle reti stradali primaria e secondaria debbono intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Gli elaborati agronomici sono:

AA. 1 – Relazione tecnico- agronomica comprensiva dell'elenco delle aziende agricole, della verifica del consumo di SAU e classificazione degli allevamenti

AA. 2 – Tavola della Aziende Agricole

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>

AA. 3 – Tavola degli Allevamenti intensivi

AA. 4 - Tavola di aggiornamento delle aree boscate, siepi e filari

AA. 5 - Tavola di verifica del consumo di SAU corrispondete alle azioni di Piano

Art. 4 - Applicazione del P.I. e N.T.O.

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

Le Norme Tecniche Operative disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso, nel rispetto del P.A.T..

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

TITOLO II° DISPOSIZIONE PER LE ZONE**Art. 5 - Zone Territoriali Omogenee – Caratteristiche generali**

Il P.I. recepisce ed, in alcuni casi, aggiorna la suddivisione delle Zone Territoriali Omogenee del vecchio P.R.G. (previste dall'art. 17 della Legge 6/08/1977 n. 765, e stabilite dall'art. 2 del D.M. 2/04/1968 n. 1444 e della Legge Regionale 27/06/1985 n. 61) per l'intero territorio comunale e ne indica di nuove nel rispetto del PAT.

Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.

Il territorio comunale secondo la grafia dell'annesso P.I. è suddiviso in:

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A": quelle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale e costituenti quindi il "Centro Storico".
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B": quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate prevalentemente ad uso residenziale. Dette zone coincidono con quelle comunemente chiamate di risanamento, di ristrutturazione o di completamento. In esse la superficie coperta degli edifici esistenti deve essere maggiore o uguale al 12,50% della superficie fondiaria dell'intera zona e la densità territoriale esistente deve essere maggiore o uguale a 1,50 mc/mq.
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C": quelle parti del territorio destinate a nuovi interventi insediativi di tipo prevalentemente residenziale che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti sotto indicati. Le zone territoriali omogenee "C" sono suddivise nelle due sottozone "C1" "C2". La sottozona "C2" deve avere limiti di edificazione esistente minori di quelli citati per la sottozona "C1". Le caratteristiche generali delle due sottozone sono le seguenti:
 - C1. Zona territoriale omogenea di tipo prevalentemente residenziale di completamento dei centri o nuclei esistenti;
 - C2. Zona territoriale omogenea di tipo prevalentemente residenziale di nuova espansione, soggetta a piano urbanistico attuativo.
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D1": quelle parti del territorio interessate o destinate ad attività ed insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale o misto industriale-artigianale.

Esse possono essere di nuova espansione o di completamento.
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D2": quelle parti del territorio interessate o destinate ad attività ed insediamenti di tipo misto commerciale e produttiva dove la superficie commerciale deve essere almeno il 50% della superficie fondiaria.
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D3": quelle parti del territorio interessate o destinate ad attività ed insediamenti di tipo prevalentemente ricettivo e del tempo libero. Esse possono essere di nuova espansione o di completamento.
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E": quelle parti del territorio interessate ad uso agricolo normate dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F": quelle parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Esse si suddividono in:

- F1 - Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori)
- F2 - Aree per attrezzature di interesse comune (religione, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative)
- F3 - Aree per spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (verde secondario)
- F4 - Aree per parcheggi

Art. 5.1 - Zone Territoriali Omogenee del P.I.

Il territorio comunale, secondo la grafia del P.I. è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

- ZONA "A" – Parti del territorio aventi caratteristiche di "Centro Storico".
- ZONA "B" – Prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione.
- ZONA "C1" – Prevalentemente residenziali di completamento.
- ZONA "C2" – Prevalentemente residenziali di nuova espansione.
- ZONA "C2 SAV" – Strumenti attuativi confermati (ora denominati con L.R. 11/2004 e s.m.i. Piani Attuativi confermati).
- ZONA "D1.1" – Per insediamenti produttivi di completamento.
- ZONA "D1.2" – Per insediamenti produttivi e commerciali di nuova previsione.
- ZONA "D1/n°" – Per insediamenti produttivi esistenti con interventi puntuali.
- ZONA "D1. SAV" – Strumento attuativo confermato (ora denominato con L.R. 11/2004 e s.m.i. Piano Attuativo confermato).
- ZONA "D2" – Mista Commerciale Produttiva.
- ZONA "D3" - Per insediamenti prevalentemente ricettivi turistici di nuova previsione.
- ZONA "E" - Zona Agricola.
- ZONA "F" – Per insediamenti di interesse generale.

Art. 6 - Norme comuni alle varie Z.T.O.

Al fine dell'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona, il volume degli edifici e le loro caratteristiche geometriche sono da valutare in conformità al Titolo XV - *Disposizioni per l'edificabilità*.

Art. 6.1 - Interventi su edifici esistenti

Gli edifici esistenti con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Z.T.O., possono essere oggetto di interventi edilizi compresa la demolizione con ricostruzione conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono altresì essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona.

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>

Se tali edifici ricadono in zone destinate ad esproprio possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti, per gli edifici con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Z.T.O., gli interventi di cui all'art. 31 lettere a - b- c - d della legge n. 457 del 1978 così come integrate dall'art. 3 del D.P.R. 380/01.

La demolizione è comunque esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico, ambientale specificati nelle tavole del P.I.

Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalla L. R. 11/2004 e s.m.i. per la zona agricola.

Art. 6.2 - Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

Art. 6.3 - Movimenti terra per interventi edificatori

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna preordinato ad interventi edilizi deve essere chiaramente descritta e espressamente autorizzata con permesso di costruire.

Gli scavi di sbancamento devono essere comunque limitati e il terreno di riporto sistemato in conformità alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Art. 7 - Norme comuni alle Zone Residenziali

Art. 7.1 - Destinazione d'uso

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa. In essa tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona. In genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali sono: negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private. Sono ammessi anche laboratori a carattere artigianale e artigianale di servizio, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e limitatamente al piano terra; sono fatte salve le deroghe previste per le specifiche Z.T.O. di cui agli articoli seguenti. Dalle zone residenziali sono comunque escluse tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona, e in particolare: industrie, macelli, stalle, scuderie o allevamenti.

Art. 7.2 - Edifici preesistenti

Gli edifici produttivi esistenti ed individuati con apposita grafia nelle tavole del P.I. possono conservare la destinazione d'uso in atto nel rispetto delle norme contro l'inquinamento e di disciplina degli scarichi ad eccezione di quelle di cui ne è previsto il trasferimento.

Nel caso di cambio del tipo di attività devono essere osservate le prescrizioni di cui al precedente comma; è necessaria la preventiva autorizzazione dal Sindaco e, qualora richiesto, nuovo certificato di agibilità.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quella di zona possono essere recuperati, per destinazione d'uso ammesse, con intervento edilizio diretto nei limiti dell'indice fondiario.

Sottotetti: è consentito utilizzare ai fini residenziali i sottotetti e le soffitte esistenti alla data di entrata in vigore del vecchio P.R.G., anche in deroga ai parametri previsti dal R.E. per l'agibilità di detti locali. L'altezza media di detti locali non dovrà essere inferiore a ml. 2,50 con un minimo di ml. 1,80.

TITOLO III° SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 8 - Zona A – parti del territorio aventi caratteristiche di “Centro storico”

Riguarda le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione ambientale, nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, ovvero nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

Fanno parte integrante del centro storico le aree e i fabbricati in esso compresi, le zone residenziali, a standards e le opere di urbanizzazione.

Sono ammessi, salvo diversa specifica norma del P.I.:

- residenze;
- botteghe e negozi;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori o odori molesti, di norma ai piani terreni e su parere del C.C. anche ai piani superiori degli edifici;
- autorimesse private o comunque rientranti in quanto previsto da ex L.S. 122 (Legge Tognoli);
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar e caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici ad eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del vecchio P.R.G.;
- autorimesse pubbliche, stazioni di servizio;
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

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

Nelle zone residenziali i ritrovi ed i luoghi di svago, qualora vengano inseriti in fabbricati residenziali, sono consentiti limitatamente ai piani terra o seminterrati, salvo diversa specifica norma del P.I.

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. 8.1 - Schede Edifici Beni ambientali

L'edificio viene classificato secondo i diversi valori d'arte, di storia, di cultura a mezzo di schede di analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettere "a", "b" e "c" della L.S. 05.08.1978 n. 457 così come integrate dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 per gli edifici vincolati ai sensi della ex L.S. 1089/39 così come modificata dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. qualora i relativi progetti vengano approvati dalla Soprintendenza ai Monumenti, nonché per gli altri gli interventi relativi al grado di protezione assegnato. Le aree libere sono inedificabili.

Ogni intervento deve essere confortato da studi geologici di fattibilità che prevedano verifiche di stabilità sia nelle condizioni naturali sia in relazione alle opere previste ai sensi del DM 11/3/88.

A integrazione della normativa particolare, che segue nel presente capitolo, predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato si forniscono alcune definizioni ed esplicazioni:

- A. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA:** quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- B. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- C. INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- D. RINNOVO:** s'intende ogni intervento e/o trattamento su elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso senza tuttavia giungere al ripristino;
- E. RIPRISTINO:** s'intende ogni opera che costituisce integralmente con le stesse tecniche o materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnicamente;
- F. 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.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni di cui al Dlgs 490/1999 così come integrato dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino assieme allo stato finale anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e la ricostruzione di singole parti se necessario.

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>

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative si precisa che con le opere di risanamento i volumi edilizi non devono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, altezze che comunque non devono tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storica-critica esauriente.

Negli interventi singoli, non è consentito occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche se provvisorie, giardini, cortili, cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili ed effettuare ampliamenti.

In misura del maggiore o minore valore accertato è stato assegnato ad ogni edificio, come in precedenza chiarito, uno dei seguenti gradi di protezione:

- **GRADO DI PROTEZIONE 1:** edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna od esterna;
- **GRADO DI PROTEZIONE 2:** edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dei fabbricati stessi;
- **GRADO DI PROTEZIONE 3:** edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni caratterizzanti il tipo edilizio;
- **GRADO DI PROTEZIONE 4:** edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture interne ed esterne;
- **GRADO DI PROTEZIONE 5:** edifici di nessun carattere storico od artistico originario per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione globale con possibilità anche di interventi di demolizione e ricostruzione tesi a realizzare un intervento compatibile con l'ambiente circostante;
- **GRADO DI PROTEZIONE 6:** edifici di nessun carattere storico od artistico originario per i quali è prescritta la demolizione per l'evidente carattere di superfetazione.

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio dato è possibile procedere con i seguenti interventi (sono comunque sempre consentiti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente ad eccezione che per gli edifici con grado di protezione "6").

- **RESTAURO FILOGICO (PER GLI EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 1):** riguarda edifici e strutture murarie, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.

Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

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>

È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemi in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempre che non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza documentativa storica-architettonica.

Per rispettare lo stato di fatto è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

È ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o di superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

L'intervento di restauro interessa alcuni manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato, nonché tutti gli altri reperti di valore storico, documentativo e monumentale; per essi si prevede dunque la conservazione integrale, la ricostruzione e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denunciano la contemporaneità, secondo criteri filologici.

- **RESTAURO CONSERVATIVO (PER DLI EDIFICI CONGRADO DI PROTEZIONE 2)** : riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il valore storico ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare 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, ecc.);
- b. conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota d'imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie, se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c. conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale 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 fondamentale dell'edificio;
- e. conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole lapidee antiche ecc..., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o giardino;
- g. possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative, adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione e senza la realizzazione di strutture murarie;

- h. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- i. possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l. possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata, sia servizi di cucina, sistemati in nicchia in locali dotati di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m. conservazione e ripristino degli infissi originali che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
- n. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originali che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori e calce; sono vietate le tinteggiature lavabili plastiche e simili;
- o. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40: nel caso in cui non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- p. obbligo di eliminare le superfetazioni e, in genere, le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista 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 definite al comma precedente ai punti "a", "b", "d", "e", "f", "h", "i", "l", "m", "n", "o" e "p" dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del comma precedente:

- a. i collegamenti interni verticali ed orizzontali dovranno essere inseriti con la minima alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- b. la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta una organizzazione adeguata delle accessibilità.
- c. 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, la struttura lignea del tetto e dei solai, se elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista;
- d. i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo.

Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate tutte le murature d'ambito, le quote delle linee di gronda e di colmo, tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc..) per

posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc..) esistenti nell'edificio all'interno ed all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marciapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio e del complesso.

- **RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (PER GLI EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 3):** riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna architettonica caratterizzanti.

L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti; anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marciapiani, lesene, ecc..);
- b. i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 50 cm; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- 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. 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, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole lapide antiche ecc..., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o giardino;
- f. possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato riutilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti;
- g. possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
- h. possibilità di inserire scale, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano al morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i. possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in locali dotati di illuminazione e aerazioni naturale;
- l. conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;

- m. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili plastiche e simili;
- n. possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili pari aml. 2,40: nel caso in cui non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- o. obbligo di eliminare le superfetazioni e, in genere, le sovrastrutture di epoca recente che non abbiano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la variazione della destinazione d'uso originaria, (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc...) questi dovranno rispettare oltre alle prescrizioni precedenti, anche le seguenti:

- a. conservazione e ripristino dell'immagine complessiva della facciate interne ed esterne, con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denunciano chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili si debbono mantenere aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio;
- b. conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marciapiani, lesene, ecc..).

È possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture lignee o in ferro, con relativo impianto distributivo.

- **RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (PER GLI EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 4):** riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico.

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti. In ogni caso non sono ammessi poggioli, terrazze.

Non sono ammesse pure sostituzioni di contorni e bancali se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

È inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi costruttivi e compositivi originari, laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da reidificare:

- A. MURI ESTERNI: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- B. MANTI DI COPERTURA: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle esemplificazioni date nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore

deve unificarsi a quelli esistenti nel centro storico, è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato ecc...

- C. **DIMENSIONI DELLE APERTURE:** le dimensioni della aperture, in particolare di quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini in grado di protezione superiore;
- D. **SERRAMENTI E INFISSI ESTERNI:** dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate: di preferenza verde scuro, marrone ecc... Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. È fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc..; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad un'altezza superiore a ml. 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle e tende alla veneziana.
- E. **OPERE DI FERRO:** non esistono tradizioni in merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc...) dovranno essere di norma evitate, laddove sia strettamente indispensabile, si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
- F. **PIANEROTTOLI E GRADINI DI SCALE ESTERNE AL FABBRICATO:** dovranno essere di norma in pietra posta in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, granito, ecc...
- G. **STIPITI DI PORTE E FINESTRE:** essi dovranno essere in pietra naturale. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo del muro esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- H. **DAVANZALI:** dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale (con limitate sporgenze rispetto al filo del muro esterno della superficie muraria di oltre 5 cm.). È ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- I. **COMIGNOLI:** non sono ammessi comignoli in eternit, cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivetiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme della tradizione locale.
- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIO URBANISTICA (PER EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 5):** riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione in sito. In sede di progettazione può essere prevista la traslazione che, sulla base di un specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione omogenea a quella originaria o realizzi un intervento compatibile con il tessuto circostante senza aumenti di volume.
- **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (PER GLI EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 6):** riguarda gli edifici o parte di essi di epoca recente dei quali si renda indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o

perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale e igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel P.I. è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque permesso relativo agli interventi nella proprietà che li includono.

- **INTERVENTI DI ELEVAZIONE ED AMPLIAMENTO:** tali interventi sono consentiti solo qualora individuati su cartografia di progetto.
- **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE:** l'intervento di nuova costruzione è consentito solo qualora individuati su cartografia di progetto.

Ad integrazione della normativa predisposta per gli edifici schedati, qui di seguito si forniscono ulteriori definizioni e prescrizioni:

- **UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO:** unità edilizia schedata e con relativo grado di protezione e destinazione d'uso ammissibile che sostituisce unità di minimo intervento.

Non può quindi essere rilasciato il permesso di costruire che non investa la globalità dell'unità edilizia individuata.

In taluni casi particolari, precisandoli in scheda, l'unità minima di intervento riguarda l'insieme di più unità edilizie.

Va precisato che trovandosi in presenza di unità edilizie con aree di pertinenza in cui insistono altre unità edilizie di proprietà l'intervento proposto le dovrà necessariamente comprendere. Gli interventi potranno essere eseguiti anche per stralci ma sempre in aderenza con il progetto originale.

L'intervento diretto nell'unità minima di intervento siano previste aree per servizi o per opere di urbanizzazione, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla concessione o al vincolo di destinazione pubblica o di dette aree.

- **UNITÀ MINIMA DI PROGETTAZIONE UNITARIA:** trattasi del perimetro di aree e/o edifici, appartenenti anche a più proprietari o aventi titolo ad edificare, e costituenti un organismo edilizio e/o urbanistico sul quale è necessaria una progettazione unitaria.

Per l'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia di tali zone dovrà essere costituito un consorzio e presentata una unica istanza di permesso di costruire.

Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali (unità di minimo intervento, singoli lotti, ecc..) ma sempre in aderenza col progetto generale.

- **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** dove le tavole di progetto o schede di analisi prevedono destinazioni d'uso miste è sempre possibile ricondurre l'intero organismo edilizio alla singola funzione residenziale.

Nelle tavole di progetto e nelle schede relativamente alla destinazione d'uso dei fabbricati ed esclusivamente per la zona "A" centro storico, dove viene indicata la destinazione d'uso "residenza" debbono intendersi comprese anche le seguenti funzioni compatibilmente con i vincoli edilizi di cui al grado di protezione di ciascun edificio:

- uffici pubblici e privati;

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>

- studi professionali;
- attività artigianali di servizio;
- autorimesse private o comunque rientranti in quanto previsto da ex L.S. 122 (legge Tognoli);
- alberghi o pensioni;
- laboratori artigiani i cui impianti non producano rumori o odori molesti, limitatamente ai piani terra degli edifici e, su parere motivato del C.C. anche ai piani superiori.

È ammesso realizzare autorimesse, cantine, ecc..., al disotto dei fabbricati e negli spazi collettivi della residenza a condizione che venga ripristinato per questi ultimi l'eventuale pavimentazione o il riporto di terreno vegetale per il mantenimento delle funzioni attuali.

Si prescrive inoltre che con tali operazioni non dovranno essere abbattuti alberi d'alto fusto e di particolare valore.

- **AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI SCHEDATI:** in tali aree è vietata qualsiasi costruzione, al fine di non danneggiare la prospettiva trattandosi di edifici di particolare pregio storico-ambientale.

Art. 8.2 - Ulteriori prescrizioni urbanistiche per gli interventi nel centro storico

Par.8.2.1 - Coperture

La copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, seguendo l'andamento delle falde adiacenti.

Il manto deve essere in coppi con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, in cemento, lastre di cemento, amianto, lamiera, ecc..) eccettuato l'uso in minime superfici di materiali diversi quali rame, vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Salvo quanto specificato nel comma precedente, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, la copertura va conservata nella forma, nell'inclinazione e negli elementi costitutivi originari.

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento la copertura deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Le coperture in contesto con le caratteristiche morfologiche e del costruito, secondo le presenti norme, vanno ricondotte alle forme ammesse. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminano gli elementi in contrasto con i criteri di salvaguardia ambientale qui espresse. Coperture piane, eccettuati i terrazzini, devono essere ricondotte al tipo a falde.

Par.8.2.2 - Cornicioni e pluviali

Negli interventi di restauro e 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.

Negli interventi di sopraelevazione, ricostruzione e nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali rispettando le sporgenze attuali.

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>

I cornicioni dovuti a inserimenti non omogenei con il fabbricato o con il contesto devono essere rimossi in concomitanza con concessioni rilasciate per il fabbricato interessato.

Nelle fronti che in piazza risultino spezzate i cornicioni devono seguire l'andamento.

Par.8.2.3 - Comignoli e Caminetti

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali.

Nei nuovi interventi possono essere impiegati previo parere favorevole della C.E.C. comignoli prefabbricati in cotto. Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge o nei poggioli.

Par.8.2.4 - Poggioli

Negli interventi di restauro o risanamento conservativo non sono ammessi inserimenti di poggioli o porte finestre, dovendo l'intervento rispettare la forometria originaria.

Nel rispetto di questo criterio sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentino ampie aperture. Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione o nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in

arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggioli sporgenti a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto) nei fronti secondari sono consentite solamente porte finestre.

I poggioli dovuti ad inserimenti non omogenei con il contesto, devono essere demoliti o ricondotti alla tipologia delle logge.

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

Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di unità edilizia se non previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto sopra espresso.

Par.8.2.5 - Parapetti e recinzioni

Sono tassativamente vietati:

- parapetti piani;
- ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
- parapetti e recinzioni con lastre in vetro retinato, ondulato o vetro-cemento;
- parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento

Par.8.2.6 - Finestre

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo per i prospetti soggetti a conservazione deve essere ripristinata o conservata la forometria originaria o coerente con l'edificio.

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento i fori della facciata devono essere considerati come semplici bucatore del parametro murario, senza l'impiego di cornici.

I fori devono essere di forma semplice, con esclusione di oblò, finestre ad arco e simili.

Possono essere consentite su parere della C.E.C. aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi architettonici.

Le finestre di forma rettangolare devono essere impostate con l'asse maggiore verticale.

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

I serramenti devono essere in legno con esclusione del materiale plastico o metallico.

Par.8.2.7 - Tende da sole

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

Non sono ammesse tende infisse sulle superfici di facciata qualunque sia il sistema di riavvolgimento o di raccolta. Tende sporgenti a ventaglio, a vela, sono ammesse esclusivamente per le vetrine dei negozi e degli esercizi pubblici, che non interessino porticati, sentito il parere della C.E.C. che ha facoltà di prescrivere altre soluzioni.

Par.8.2.8 - Intonaci, pitture, colori

Non sono consentiti 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 e al fino.

In corrispondenza di cornici ed elementi lapidei, si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure di segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Le murature in mattoni o in pietra con caratteristiche di facciata 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 malto di cemento e la stilatura delle fughe con tondino. Si prescrivono le seguenti finiture dei parametri murari:

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

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

La pittura deve essere stesa con un unico colore all'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa)

escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano);

possono essere distinti, con apposito accordo tra colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

Negli edifici soggetti a restauro si conservano i parametri esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili. Gli elementi in pietra devono essere dipinti.

Par.8.2.9 - Disposizioni finali

Le presenti prescrizioni sono applicabili, in quanto non incompatibili, con particolari prescrizioni del P.I. per le singole zone o edifici, o con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili succitati.

TITOLO IV° SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

Art. 9 - Indicazioni progettuali per interventi in Z.T.O. B1, C1 e C2

I nuovi edifici dovranno essere posizionati in modo da inserirsi armonicamente nel contesto dell'ambiente circostante in modo che gli stessi non arrechino danno o pregiudizio ai valori ambientali del paesaggio circostante.

Il responsabile dell'ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia nei casi previsti, può imporre la riduzione o la divisione dei fronti dei fabbricati qualora ciò venga reputato indispensabile per la salvaguardia del paesaggio e del valore ambientale.

I progetti dovranno curare in particolare gli elementi di cui ai seguenti articoli.

Art. 9.1 - Cortile

È l'area scoperta, delimitata da fabbricati lungo il suo perimetro, destinata ad illuminare ed areare locali abitabili.

I cortili devono essere realizzati in maniera tale da assicurare il rapido deflusso delle acque meteoriche.

Si potranno utilizzare materiali quali ghiaia fine, tappeti erbosi anche con eventuali inserimenti di grigliati in cemento, nonché lastre di pietra locale per le pavimentazioni.

Si dovrà tener conto inoltre del contesto circostante, se urbano o rurale, nella realizzazione di orti e giardini e nella piantumazione di alberi, siepi e arbusti.

Art. 9.2 - Cavedio, chiostrina, pozzo luce

Sono così definite le aree libere scoperte delimitate da fabbricazione continua alla illuminazione ed alla areazione.

Non sono ammessi aggetti (balconi, poggiosi, ecc.) né coperture e l'accesso può avvenire da locali posti a livello del pavimento.

Il fondo deve essere impermeabile, non dare luogo a ristagni e dotato di sistema di rapido smaltimento delle acque meteoriche. Potrà essere realizzato in lastre prefabbricate di cemento o in pietra locale.

Art. 9.3 - Scale esterne

Le scale esterne costituiscono un elemento di rilevante interesse architettonico e figurativo da rapportare alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Ove non esistano limitazioni di inserimento o non siano state proposte indicazioni tipologiche obbligatorie, le scale esterne sono ammesse sino al primo piano dell'edificio.

Art. 9.4 - Portico

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario assieme all'intervento edilizio principale oggetto di permesso di costruire.

La loro ampiezza misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a ml. 1,50 mentre l'altezza, salva diversa indicazione delle norme tecniche, non può essere minore di ml. 3,00.

La pavimentazione nella scelta dei materiali e dei colori dovrà attenersi alle caratteristiche locali.

Si considera portico lo spazio aperto su tre lati anche se delimitato da pilastrature.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 71.2 *Volume del fabbricato* delle presenti N.T.O.

Art. 9.5 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere curati sotto il profilo architettonico ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, secondo quanto previsto dalle norme vigenti. In particolare deve essere curato l'inserimento di antenne televisive e paraboliche.

Art. 9.6 - Coperture

Le coperture vanno realizzate con il tetto a falde inclinate con pendenza minima del 25%, non necessariamente con cornice in aggetto di tipo tradizionale con esclusione di tegole marsigliesi o in cemento, eternit, ondulux.

Sono altresì consentite coperture in lastre di lamiera di rame o in lamiera di acciaio verniciata nei colori seguenti: verde scuro, rosso mattone scuro, bruno.

Sono escluse coperture piane, comunque rivestite.

Art. 9.7 - Balconi e logge

Non sono consentiti balconi a sbalzo sporgenti oltre 150 cm. E con sviluppo lineare per piano superiore a ¼ della lunghezza della facciata.

È sempre consentita la costruzione di logge interne all'involucro dell'edificio.

Art. 9.8 - Murature ed intonaci

Per tutti i tipi di intervento le murature esterne dei corpi di fabbrica e i muri di confine, portali, ecc., dovranno essere eseguite in muratura di mattoni piene e/o pietrame a facciavista o intonacate.

L'uso del cemento armato dovrà essere limitato alle parti strutturali strettamente indispensabili. Per tutti i tipi di intervento devono essere utilizzati intonaci eseguiti preferibilmente con malta di calce o di calce idraulica e con inerti e tecniche tradizionali, con esclusione di malte a base di resine altri prodotti sintetici, di intonaci plastici.

Art. 9.9 - Tinteggiature

Per tutti i tipi di intervento, le tinteggiature esterne degli edifici devono essere eseguite a calce miscelata con terra e con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata.

I colori da usarsi devono essere studiati in rapporto a quelli degli edifici contigui e di edifici antichi vicini. I colori devono essere delle tonalità evitando colorazioni troppo accese o comunque inedite nel passaggio. Per le opere in ferro o in altri materiali metallici, e per le opere in legno tinteggiate con smalti sintetici sono sconsigliati i seguenti colori: i marroni, i grigi, i verdi in tonalità morbide, il rosso mattone. Sono esclusi il nero, i rossi accesi, il verde bandiera, il blue e gli azzurri, il bianco se non per limitati particolari decorativi.

Art. 9.10 - Imposte ed infissi esterni

Per i nuovi interventi gli infissi esterni dovranno essere in legno naturale o verniciato, nelle coloriture previste per le opere in ferro. Sono vietati infissi esterni a filo delle murature in facciata.

Art. 9.11 - Elementi architettonici e di arredo

Architravi, cornici, soglie e davanzali di porte e finestre esterne, eseguite in pietra, marmo o in pietra artificiale, devono essere tenute rigorosamente a filo della superficie finita dell'intonaco esterno. Per cornici in pietra, marmo o pietra artificiale di spessore superiore a cm. 10, è tollerato un aggetto massimo di cm. 1,00 rispetto alla superficie suddetta. Non sono consentite cornici in graniti, pietre e marmi estranei alla tradizione locale.

Art. 9.12 - Grondaie e pluviali

Nella posa di nuove grondaie e pluviali, sempre di sezione circolare, devono essere usati solo materiali quale il rame o la lamiera zincata e verniciata, con l'esclusione di acciaio inox, P.V.C. o altri materiali plastici.

Art. 9.13 - Recinzioni e muri di cinta

Nelle zone residenziali lungo il fronte stradale sono ammesse recinzioni a delimitazione di spazi in proprietà uniformate ad un'altezza di ml 1,50 con la parte in muratura pari a 50 cm e soprastante rete metallica sempre con h. max complessiva di ml 1,50.

Per la parte a giorno non sono consentiti grigliati di blocchi o pannelli in cemento stampato, il tipo di finitura deve essere coerente con l'edificio relativo.

La costruzione e la ricostruzione dei muri di cinta e delle recinzioni devono rispettare le distanze dal confine stradale stabilite dal codice della strada per gli interventi all'interno e all'esterno dei centri abitati.

Le nuove recinzioni devono rispettare la tipologia locale e vanno realizzate con materiali tradizionali; in subordine vanno progettate rispettando le tipologie e i materiali utilizzati nella zona (o nel zone) in cui l'intervento deve inserirsi. Devono avere un aspetto intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richiesta dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 0,50 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.

È sempre possibile l'impiego di siepi di essenze arbustive locali eventualmente integrate con rete metallica disposta sul lato interno. L'altezza massima consentita è di ml. 1,50.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitativi, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

I cancelli pedonali e carrai, inseriti nella recinzione, devono aprirsi verso l'interno della proprietà e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante.

Le recinzioni e i muri di cinta con carattere storico, in muratura o in pietrame, dovranno essere recuperati attraverso il restauro, consolidamento ed eventualmente il ripristino con i medesimi materiali (mattoni, pietra) e tessiture dei muri residui preesistenti.

Le recinzioni su strada pubblica devono essere eseguite o con muri di pietre locali ed eventuali mattoni, o con muretti e/o pilastri a sostegno di inferriate da eseguirsi in profilati di ferro pieno a sezione rettangolare o quadrata, in associazione a siepi realizzate con essenze arboree autoctone.

Altre soluzioni potranno essere approvate alla Commissione edilizia, se progettate in scala non inferiore ad 1: 20, e documentate rispetto alla situazione esistente nelle aree contermini.

Art. 9.14 - Muri di sostegno

I muri di sostegno di norma devono essere eseguiti:

- a) a gradoni, la cui altezza non deve superare i ml.1,00 per ciascun gradone;
- b) a parete singola, sino ad una altezza massima di ml.3,00 previo parere favorevole dell'ufficio tecnico.

In entrambi i casi i muri devono essere eseguiti con:

- terre armate o terre rinforzate;
- controparete in c.a. rivestita in pietra locale assemblata a secco o con malta di calce e/o mimetizzata con essenze vegetali di specie autoctone.

In casi eccezionali eventuali soluzioni alternative dovranno prevedere idonee lavorazioni e finiture formali adeguate all'ambiente circostante, richiedendo attraverso la presentazione di un progetto preliminare, il parere preventivo della Commissione Edilizia integrata.

In tutti i casi dovrà essere prevista l'esecuzione di idonee opere per il drenaggio della parete o per lo smaltimento delle acque al piede delle murature.

Art. 9.15 - Spazi aperti di uso pubblico

All'interno delle zone residenziali va in particolare prevista la formazione di nuovi spazi di uso pubblico all'interno dei nuovi piani attuativi e la sistemazione degli spazi esistenti di pertinenza degli edifici pubblici e di culto, nonché dei cimiteri, mediante un progetto organico che preveda tutti gli elementi di arredo, quali panchine, punti luce, aiuole, ecc.

I giardini ed i parchi pubblici devono essere sistemati a prato con cespugli, fiori, alberi di alto fusto, secondo le indicazioni della tabella allegata; i percorsi pedonali vanno previsti a prato o in terra battuta o pavimenti in laterizio, in pietra naturale o ghiaia, o in conglomerati in pietra o marmi locali, con esclusione di conglomerati bituminosi o cementiti con inerti normali o lavati.

Art. 9.16 - Spazi verdi privati

Tutti gli spazi scoperti, attualmente ineditati, come pure quelli risultanti da demolizioni, che non siano destinati alla viabilità e ad altri spazi pubblici, e per i quali il P.I. non preveda specifiche destinazioni, sono da intendersi destinati a "verde privato" e come tali devono essere arredati e curati dai proprietari.

È consentito realizzare su tali spazi di "verde privato" attrezzature da giardino e piccole strutture, quali gazebo e pompeiane, impianti sportivi a carattere privato, quali piscine, campi da tennis e simili nel rispetto delle distanze stabilite dal codice civile, con esclusione di qualsiasi struttura di copertura di tali impianti, anche di carattere provvisorio. Il progetto dovrà prevedere una sistemazione complessiva degli spazi scoperti, con particolare riferimento alle finiture, all'impiego dei materiali e alla sistemazione a verde, tesa soprattutto a mitigare l'eventuale impatto visivo degli impianti.

La realizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti può essere negata qualora a giudizio del responsabile dell'ufficio tecnico e sentita la Commissione Edilizia Integrata nei

casi previsti, essa arrechi danno o pregiudizio ai valori ambientali del paesaggio circostante.

Dovranno comunque essere salvaguardati gli "elementi naturali" (essenza arboree di particolare pregio e vetustà e giardini con valore ambientale). È consentita la piantumazione di essenze arboree autoctone secondo le indicazioni previste al punto successivo "Piantumazioni".

Art. 9.17 - Piantumazioni

Le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici dovranno di norma essere salvaguardate. Nel caso di nuova piantumazione vanno privilegiati alberi ad alto fusto, isolati, a gruppi o a cortina, utilizzando specie tradizionali ed originarie dell'ambiente berico, compatibili con le caratteristiche del terreno, dell'esposizione e dei caratteri climatici.

La denominazione delle essenze previste devono essere indicate nel progetto per la sua approvazione da parte della commissione edilizia integrata.

Sui confini verso la strada pubblica o sui confini interni della proprietà potranno essere piantate siepi preferibilmente a forma obbligata, con funzioni di schermatura, riparo antivento o dall'inquinamento.

In prossimità delle intersezioni stradali dovrà essere garantita la visibilità di sicurezza.

La tipologia di impianto e le specie sono da scegliersi tra quelle previste nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Art. 9.18 - Cartelli stradali pubblicitari e simili

Nell'ambito e in prossimità dei luoghi a vincolo di tutela paesistica, nonché sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, vincolati dal Dlgs 490/1999, nella zona di rispetto dei cimiteri, sulle Chiese, e nelle loro immediate adiacenze, è vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità.

Nelle altre zone gli interventi devono essere realizzati secondo criteri di standardizzazione, trovare adeguata collocazione e, ove possibile, idonea concentrazione in punti prestabiliti, individuati dal Comune.

L'inserimento di cartelli e altri mezzi pubblicitari dovrà essere particolarmente curato all'interno dei centri abitati e nelle zone di pregio ambientale come lungo i percorsi, soprattutto in zona collinare, di cui all'art. 37, nei sistemi agricoli paesaggistici di cui agli artt. 24 e 25, nell'area di tutela paesaggistica di cui all'art. 28.).

Art. 9.19 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico possono essere consentiti a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mazzi di trasporto sotto gli aggetti.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni aggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a

ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede o dello spazio pedonale esistente.

L'installazione di tende solari sugli spazi pubblici di norma è consentita nel rispetto degli elementi architettonici degli edifici e dell'ambiente. Essa può essere vietata, nei casi in cui costituisca ostacolo al traffico o limiti la visibilità oppure contrasti con il contesto edilizio e ambientale circostante. Deve essere curata in particolare l'omogeneità delle tende esterne.

- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo; il suo inserimento dovrà essere particolarmente curato all'interno dei centri abitati, nelle zone sottoposte a vincolo di tutela paesistica o di pregio ambientale e in prossimità degli edifici e dei luoghi di interesse storico ed artistico, vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 e D.Lgs. 42/2004.

Art. 9.20 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:

- a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b. segnaletica stradale e turistica;
- c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d. mensole, ganci, tubi, palline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.

I proprietari e gli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli.

Gli interventi devono essere realizzati secondo criteri di standardizzazione, trovare adeguata collocazione e, ove possibile, idonea concentrazione in punti prestabiliti, individuati dal Comune.

Nell'ambito dei luoghi sottoposti a vincolo di tutela paesistica, nelle zone di pregio ambientale, in prossimità degli edifici e dei luoghi di interesse storico ed artistico, vincolati ai sensi della legge n. 1089/39, nella zona di rispetto dei cimiteri, sulle chiese e nelle loro immediate adiacenze può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità di inserimento ambientale, di segnali turistici e d'informazione.

Art. 9.21 - Insegne, materiale pubblicitario, targhe e vetrine

È consentita l'installazione di insegne e materiale pubblicitario. In tali casi l'ubicazione, la forma, le dimensioni e l'aspetto estetico devono essere di volta in volta esaminati in relazione al carattere dell'ambiente in cui saranno collocati.

In ogni caso le insegne devono essere realizzate in legno, vetro, in metalli tradizionali (ferro, rame, ottone, bronzo) eventualmente verniciati e dipinti. Sono consentite insegne metalliche e a bandiera con superficie massima di cmq. 4000. Sono escluse le insegne luminose in perspex o altri materiali plastici. Sono consentite insegne in tubi sottili al neon, anche colorati, se di dimensioni molto ridotte (massimo cmq. 3600) e unite a insegne realizzate nei metalli di cui sopra.

Negli edifici di qualità architettonica notevole, le insegne devono essere collocate, ove possibile, solo all'interno di fori esistenti, mentre negli altri edifici possono essere

collocate insegne anche sui prospetti. Le insegne luminose all'interno di vetrine non possono superare cmq. 3600.

Targhe e lapidi devono essere realizzate con materiali tradizionali, con esclusione di materiali plastici, e devono essere di dimensioni tali da non alterare elementi architettonici e decorativi degli edifici. Nel caso di più targhe contigue, esse devono essere di dimensioni contenute e dello stesso tipo e dimensioni, secondo criteri di standardizzazione.

Per qualsiasi tipo di intervento richiesto nelle parti degli edifici con destinazione d'uso di progetto a carattere non residenziale, le insegne eventualmente preesistenti devono essere adeguate alla presente normativa.

Nell'installazione di nuove vetrine o nella sistemazione di quelle esistenti, devono essere impiegati materiali, profili e particolari costruttivi di tipo tradizionale, rimuovendo i rivestimenti e le cornici di fabbricazione recente in contrasto con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

Nel caso di interventi su edilizia costruita anteriormente al 1930 dovranno essere ripristinate le forature originarie al piano terra (in mancanza di documentazione iconografica dovranno essere ripresi, almeno in buona parte, i fili delle forature ai piani superiori).

Art. 9.22 - Chioschi, edicole, cabine, bancarelle

Non può essere consentita l'installazione di edicole, cabine telefoniche e chioschi, ubicati a ridosso degli edifici vincolanti ai sensi del Dlgs 490/1999, o che comunque disturbino visuali prospettiche di detti edifici.

Le bancarelle possono trovare sistemazione solo nelle piazze e piazzette in determinate ricorrenze locali e nei giorni di mercato, salva diversa indicazione che il Consiglio Comunale dovesse deliberare.

Art. 9.23 - Aree a parcheggio e di servizio alla residenza

La sistemazione dei parcheggi esistenti e la formazione di quelli previsti dal piano vengono realizzati con l'uso di materiali locali e idonee sistemazioni a verde che limitino l'uso dell'asfalto e del cemento.

Art. 9.24 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico

Il privato deve comunicare al Sindaco e al Sovrintendente ai Beni Archeologici ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o storico-artistico fatti nell'esecuzione di lavori concessionari.

I lavori devono essere sospesi in attesa siano determinate dal Sovrintendente, nel termine di 60 giorni dalla denuncia, le prescrizioni relative a distanze, misure ed altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose ritrovate.

Art. 10 - Zona Territoriale Omogenea B

Preminentemente residenziale di ristrutturazione e di completamento dei centri o nuclei esistenti.

In queste zone sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale: sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private.

Sono anche ammessi laboratori a carattere artigianale e l'artigianato di servizio purché dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all'igiene e al decoro limitatamente al piano terra.

Sono escluse le attività industriali e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Come appare dalle tavole del P.I. alcune zone risultano già sottoposte a Piano Attuativo (zone di degrado – piano di recupero), altre dovranno essere sottoposte a Piano Attuativo /sempre zone di degrado – piano di recupero), altre ancora potranno essere attuate con interventi diretti.

Per ogni singola zona "B" gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicate nelle Tabelle Specifiche seguenti.

L'altezza degli indici indicata nelle seguenti Tabelle Specifiche riguardano solamente le nuove costruzioni.

Art. 10.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. B

TABELLA SPECIFICA N° 1			
1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	1
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	25%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 2			
1	Zona territoriale omogenea		B
2	Zona	N°	2
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	25%
9	Distanza minima dalle strade	mt	7,5
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

Art. 11 - Zona Territoriale Omogenea C1

Preminentemente residenziale di completamento e di ristrutturazione dei centri o nuclei esistenti.

In queste zone sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale: sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private. Sono anche ammessi laboratori a carattere artigianale e l'artigianato di servizio purché dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all'igiene e al decoro limitatamente al piano terra.

Sono escluse le attività industriali tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per ogni singola zona "C1" gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nelle seguenti Tabelle Specifiche.

L'altezza degli edifici, indicata nelle seguenti Tabelle Specifiche, riguardano solamente le nuove costruzioni.

Art. 11.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. C1

TABELLA SPECIFICA N° 3			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	1
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mq	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mq	1,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	Comunali 5,00 Provinciali 7,50
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 4			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	2
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mc	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mc	1,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	Comunali 5,00 Provinciali 7,50
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 5			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	3
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mc	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mc	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 5/a			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	3.1
3	Modo di intervento		Obbligo di piano urbanistico attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mc	1,00
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mc	
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 6			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	4
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mc	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mc	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	7,50
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 7			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	5
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mc	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mc	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	7,50
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 8			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	6
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	7,50
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 9			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	7
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 10			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	8
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/mc	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/mc	1,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

(1) Ogni intervento deve essere confortato da studi geologici di fattibilità che prevedano verifiche di stabilità sia nelle condizioni naturali sia in relazione alle opere previste ai sensi del DM 11/3/88

TABELLA SPECIFICA N° 11			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	9
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	1,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 12			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	10
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	7,50
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 13			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	11
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m ^q	1,49
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	7,50
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 14			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	12
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m ^q	1,32
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	7,50
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

(1) Ogni intervento deve essere confortato da studi geologici di fattibilità che prevedano verifiche di stabilità sia nelle condizioni naturali sia in relazione alle opere previste ai sensi del DM 11/3/88

TABELLA SPECIFICA N° 15

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	13
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	1,20
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 16

1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	14
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	0,50
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	25%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 16/a			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	15
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	Comunali 5,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 16/b			
1	Zona territoriale omogenea		C1
2	Zona	N°	16
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	2,00
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	Comunali 5,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10
12	Note:		

Art. 12 - Zona Territoriale Omogenea C2

Preminentemente residenziale di nuova espansione.

Per alcune di queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali e tutti i servizi ad essi pertinenti in relazione a quanto stabilito dal D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, per altre invece è ammessa anche una porzione di cubatura da destinare ad attività terziarie (commerciale-direzionale).

Nelle zone "C2" l'edificazione è subordinata all'esistenza di uno Piano Attuativo redatto e approvato secondo la vigente legislazione.

Per ogni singola zona "C2" gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nelle seguenti Tabelle Specifiche.

Art. 12.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. C2

TABELLA SPECIFICA N° 17			
1	Zona territoriale omogenea		C2
2	Zona	N°	1
3	Modo di intervento		Obbligo di piano urbanistico attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	0,50
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	
6	Altezza massima edifici	mt	6,00
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	25%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		
<p>(1) l'area edificabile deve essere concentrata nella parte sud della Z.T.O. mentre gli standards di piano nella parte nord. Devono essere previste idonee cortine arboree verso i fronti dei con visuali dalla S.P. n° 12 Bocca D'ascesa.</p> <p>Rispetto alle previsioni della scheda di simulazione risulta vincolante la posizione degli standards urbanistici mentre la quantificazione definitiva ed effettiva degli stessi sarà fatta in sede di definizione dello piano attuativo</p>			

TABELLA SPECIFICA N° 17/a

1	Zona territoriale omogenea		C2
2	Zona	N°	4
3	Modo di intervento		Obbligo di piano urbanistico attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	1,5
6	Altezza massima edifici	mt	8,50
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	6,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 17/b

1	Zona territoriale omogenea		C2
2	Zona	N°	5
3	Modo di intervento		Obbligo di piano urbanistico attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	1,5
6	Altezza massima edifici	mt	10,5
7	Numero massimo dei piani	N°	
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	6,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 17/c

TABELLA SPECIFICA N° 17/c			
1	Zona territoriale omogenea		C2
2	Zona	N°	2-3-6-7
3	Modo di intervento		Obbligo di piano urbanistico attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	0,50
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	25%
9	Distanza minima dalle strade	mt	5,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

TABELLA SPECIFICA N° 17/d

TABELLA SPECIFICA N° 17/d			
1	Zona territoriale omogenea		C2
2	Zona	N°	8
3	Modo di intervento		Obbligo di Piano urbanistico attuativo
4	Vol max consentito	mc	7.500,00 previa demolizione del fabbricato esistente
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	-
9	Distanza minima dalle strade	mt	5,00 e ai sensi DM 1444/68 e s.m.i.
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		

Sono consentite, oltre alle destinazioni ammesse per la ZTO C2, anche le destinazioni commerciali e direzionali.
E' fatto salvo quanto previsto dall'Accordo pubblico – privato n. 3 a cui si rimanda.

TABELLA SPECIFICA N° 17/e			
1	Zona territoriale omogenea		C2
2	Zona	N°	9
3	Modo di intervento		<p>Obbligo di Piano urbanistico attuativo (PdIR) indicato nelle Tavv. di PI e nell'allegato n. 4 del relativo Accordo pubblico – privato n. 7, all'interno del quale sarà specificato:</p> <p>le modalità di bonifica degli allevamenti da demolire di cui all'allegato n. 5 dell'Accordo ed il relativo ripristino ambientale;</p> <p>obbligo di mantenere le alberature esistenti ed indicate le modalità di sistemazione e potatura</p> <p>Il PUA dovrà rispettare di massima le previsioni di insediamento di cui all'allegato n. 6 del relativo Accordo pubblico – privato n. 7.</p>
4	Vol max consentito	mc	7.722,00 previe demolizione degli allevamenti di cui all'allegato n. 5 dell'Accordo, bonifica e ripristino ambientale
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	
6	Altezza massima edifici	mt	6,5 (altezza max ZTO E)
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	-
9	Distanza minima dalle strade	mt	5,00 e ai sensi DM 1444/68 e s.m.i.
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		<p>E' fatto salvo quanto previsto dall'Accordo pubblico – privato n. 7 a cui si rimanda, e in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obbligo di rispettare la tipologia per la Zona agricola di cui all'art. 17 delle presenti norme; - Obbligo di utilizzare per la viabilità esistente e di progetto un manto stradale realizzato con sasso locale di piccola pezzatura annegato in calcestruzzo di color terra <p>Fintantoché non saranno dismessi gli allevamenti intensivi esistenti nella ZTO C2/9, permangono le relative fasce di rispetto indicate nella Tavole ai sensi dell'art. 52 delle presenti norme; solamente nel caso di dismissione di tali allevamenti le relative fasce di rispetto cesseranno di esistere; il conseguente aggiornamento delle Tavole di PI dovrà avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al PI.</p>

Art. 12.2 - Indirizzi operativi ZTO C2.1



TITOLO V° SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

Art. 13 - Zona Territoriale Omogenea D1

Destinate ad insediamenti di edifici e complessi produttivi ed artigianali e commerciali.

Possono essere ammesse, altresì, le attrezzature di servizio alla zona produttiva quali: sportello postale, sportello bancario, bar, servizio di mensa/tavola calda; sono esclusi gli edifici ad uso residenziale di qualunque tipo eccettuati quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del custode nella misura massima di 500 mc. per unità produttiva.

Lungo le strade sono ammesse, altresì attività commerciali limitatamente al piano terra.

Nelle zone "D1" di nuova espansione l'edificazione è subordinata all'esistenza di uno Piano Attuativo redatto e approvato secondo la vigente legislazione.

Per ogni singola zona "D1" gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nelle seguenti Tabelle Specifiche.

I nuovi fabbricati adibiti ad alloggio o ad uffici devono costituire un corpo unico col fabbricato produttivo.

Sono vietate attività insalubri di prima classe fatta eccezione per le attività di seguito elencate:

- classe 1, Tabella B, punto 6 e 59.
- classe 1, Tabella C punti 4, 8 e 9.

Sono consentite attività insalubri di seconda classe fatta eccezione per le attività di seguito elencate:

- classe 2, Tabella A, TUTTA
- classe 2, Tabella B, punti 7, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 47, 49 e 50.
- classe 2, Tabella C, punti 2, 6, 8, 13 e 15.

È fatto salvo il parere dell'ULSS in ordine allo smaltimento dei reflui solidi, liquidi e gassosi.

Art. 13.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. D1

TABELLA SPECIFICA N° 18			
1	Zona territoriale omogenea		D1.1
2	Zona	N°	1,2,3,4,5
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	
6	Altezza massima edifici (1)	mt	8,00
7	Numero massimo dei piani	N°	
8	Indice di copertura fondiario	%	50%
9	Distanza minima dalle strade	mt	10
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		
<p>1) Sono ammesse altezze diverse per documentate esigenze produttive o relative a particolari impianti tecnologici le cui altezze od orientamenti non comportino pregiudizio alla percezione visiva del paesaggio collinare; all'uopo il progetto verrà integrato da appositi elaborati di inserimento ambientale. Tale deroga alle altezze si intende realizzabile per manufatti che occupino fino ad un massimo del 30% della superficie coperta del lotto.</p> <p>2) Ogni intervento va proceduto assolutamente da verifiche di fattibilità, eseguite in base alle definizioni delle caratteristiche geotecniche puntuali che possono eventualmente indicare le soluzioni progettuali più idonee</p> <p>3) Nell'edificio rurale identificato con il simbolo " * " sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: BAR, MENSA, LOCANDA E TRATTORIA.</p> <p>4) Per la ZTO D1.1.4 è fatto salvo quanto previsto dall'accordo pubblico privato n.11.</p> <p>5) Per la ZTO D1.1.5 è fatto salvo quanto previsto dall'accordo pubblico – privato n. 8 e 9.</p>			

TABELLA SPECIFICA N° 19			
1	Zona territoriale omogenea		D1.2
2	Zona	N°	4
3	Modo di intervento		Obbligo di piano urbanistico attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	
6	Altezza massima edifici (1)	mt	8,00
7	Numero massimo dei piani	N°	
8	Indice di copertura territoriale	%	40%
9	Distanza minima dalle strade	mt	10,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		
<p>1) Sono ammesse altezze diverse per documentate esigenze produttive o relative a particolari impianti tecnologici le cui altezze od orientamenti non comportino pregiudizio alla percezione visiva del paesaggio collinare; all'uopo il progetto verrà integrato da appositi elaborati di inserimento ambientale. Tale deroga alle altezze si intende realizzabile per manufatti che occupino fino ad un massimo del 30% della superficie coperta del lotto.</p> <p>2) Ogni intervento va proceduto assolutamente da verifiche di fattibilità, eseguite in base alle definizioni delle caratteristiche geotecniche puntuali che possono eventualmente indicare le soluzioni progettuali più idonee</p>			

TABELLA SPECIFICA N° 20

1	Zona territoriale omogenea		D1/n°
2	Zona	N°	2,3,5,6,8
3	Modo di intervento		Permesso di costruire
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc	
6	Altezza massima edifici	mt	6,50
7	Numero massimo dei piani	N°	
8	Indice di copertura fondiario	%	60%
9	Distanza minima dalle strade	mt	6,50
1	Distanza minima dai confini	mt	5,00
1	Distanza minima tra i fabbricati	mt	$h1+h2/2$ minimo ml. 10,00
1	Note:		

- 1) l'edificazione deve avvenire previo intervento di recupero e sistemazione dell'esistente sia per quanto riguarda i fabbricati che per l'area di pertinenza.
- 2) le nuove costruzioni devono inserirsi armonicamente nel rispetto dell'ambiente naturale e secondo gli elementi ordinatori, di carattere indicativo, dei fabbricati artigianali e le relative schede numerate della tavola n.9
- 3) Ogni intervento va proceduto assolutamente da verifiche di fattibilità, eseguite in base alle definizioni delle caratteristiche geotecniche puntuali che possono eventualmente indicare le soluzioni progettuali più idonee

Art. 14 - Zona Territoriale Omogenea "D2"

Destinate ad insediamenti commerciali, direzionali e produttivi.

In queste zone sono ammessi essenzialmente interventi di carattere commerciale ed artigianale dove l'insediamento commerciale deve essere almeno il 50 % della superficie fondiaria.

L'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano attuativo ed il dimensionamento deve essere adeguato all'insediamento previsto.

Qualora i singoli insediamenti produttivi, nel tempo, dovessero modificare la destinazione in commerciale all'interno del lotto di proprietà dovrà essere previsto l'integrazione degli standards urbanistici fino a raggiungere il rapporto di mq. 1,00/mq. di superficie commerciale.

È ammessa la costruzione dell'alloggio del custode o del proprietario nella misura massima di mc. 500 per unità produttiva.

Gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono riportati nelle seguenti Tabelle Specifiche.

Sono vietate attività insalubri di prima classe fatta eccezione per le attività di seguito elencate:

- classe 1, Tabella B, punto 6 e 59
- classe 1, Tabella C, punti 4, 8, e 9.

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>

Sono consentite le attività insalubri di seconda classe fatta eccezione per le attività di seguito elencate:

- classe 2, Tabella A, TUTTA
- classe 2, Tabella B, punti 7, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 47, 49 e 50.

Art. 14.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. D2

TABELLA SPECIFICA N° 21			
1	Zona territoriale omogenea		D2
2	Zona	N°	1
3	Modo di intervento		Obbligo di piano urbanistico attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	
6	Altezza massima edifici	mt	8,00
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	40%
9	Distanza minima dalle strade	mt	10,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		
<p>(1) Ogni intervento va proceduto assolutamente da verifiche di fattibilità, eseguite in base alle definizioni delle caratteristiche geotecniche puntuali che possono eventualmente indicare le soluzioni progettuali più idonee</p>			

Art. 15 - Zona Territoriale Omogenea "D3"

Preminentemente a carattere ricettivo, turistico di nuova previsione.

In questa zona sono ammessi essenzialmente interventi di carattere ricettivo, turistico per il tempo libero e commerciale - direzionale.

Sono ammessi interventi residenziali entro il limite del 50% della volumetria ammessa prevedendo in questo caso l'adeguamento degli standards secondari.

Per la zona "D3" gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nella seguente Tabella Specifica.

Art. 15.1 - Tabelle Specifiche Z.T.O. D3

TABELLA SPECIFICA N° 22			
1	Zona territoriale omogenea		D3
2	Zona	N°	1
3	Modo di intervento		Obbligo di piano urbanistico attuativo
4	Indice di cubatura terr. di progetto	mc/m	2,00
5	Indice di cubatura fond. di progetto	mc/m	
6	Altezza massima edifici	mt	6,5
7	Numero massimo dei piani	N°	2
8	Indice di copertura fondiario	%	30%
9	Distanza minima dalle strade	mt	10,00
10	Distanza minima dai confini	mt	5,00
11	Distanza minima tra i fabbricati	mt	10,00
12	Note:		
(1) Dovrà essere realizzato un unico accesso alla Strada Provinciale Bocca D'Ascesa preventivamente concordato con l'Ente competente alla viabilità			

Art. 16 - Prescrizioni costruttive comuni alle Zone D1 e D2

Sono esclusi i pannelli in c.a. a faccia vista, mentre sono consentiti pannelli e prefabbricati rivestiti con inerti naturali.

Il tetto sarà rivestito in lastre di lamiera di rame o di acciaio zincato verniciato o rivestito in guaina bituminosa granigliata di colore rosso.

Per tutti i tipi di copertura eventuali aggetti sono contenuti in cm. 20, oltre il filo esterno di facciata.

Le pensiline e tettoie devono essere eseguite con strutture separate.

Le aperture e le finestrate possono essere realizzate in ferro o alluminio colorato, utilizzando schemi compositivi modulari per vetrate e finestre, evitando la tipologia a nastro.

Le recinzioni lungo gli spazi pubblici avranno l'altezza massima di ml. 2,00; la parte in muratura non potrà avere l'altezza superiore a ml. 0,50.

Lungo i confini privati l'altezza delle recinzioni potrà svilupparsi fino a ml. 2,50.

Le grondaie e i pluviali, sempre di sezione circolare, devono essere realizzati in rame o in lamiera zincata e verniciata, con esclusione di acciaio inox, p.v.c. o altri materiali plastici.

Per le opere in ferro o in altri materiali metallici e per le opere in legno tinteggiate con smalti sintetici sono consigliate le colorazioni dei marroni e dei verdi in tonalità morbide.

Sono esclusi: il nero, i rossi accesi, il verde bandiera, il bleu e gli azzurri, il bianco se non per limitati particolari decorativi.

La domanda di permesso di costruire deve comprendere anche il progetto delle aree scoperte.

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>

Lungo i confini vanno previste idonee schermature realizzate con siepi arbustive e filari alberati, per una migliore integrazione con il paesaggio per una superficie minima pari al 5% della superficie fondiaria.

È di norma consentita l'edificazione sul confine, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate, previo sottoscrizione di apposita convenzione registrata con il confinante.

Ogni intervento edilizio dovrà essere corredato da una fase preliminare di studio geologico e geotecnico specifico, corredato da adeguate indagini geognostiche in sito, così come prescritto dal D.M. 11/03/1988 contenente, tra l'altro, soluzioni tecniche per lo smaltimento delle acque piovane.

TITOLO VI ° SISTEMA AGRICOLO

Art. 17 - Zona E – Agricola

La Z.T.O. "E" è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004.

Sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento, così come previsto dalla legislazione Regionale vigente per le aree agricole; sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

I progetti di intervento devono preferibilmente o comunque a insindacabile giudizio dell'U.T.C., prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato redatto sulla base di quanto specificato nel prontuario.

I nuovi edifici a destinazione residenziale devono essere collocati all'interno dell'azienda agricola su terreno di proprietà, ed essere corredati da vincolo di non trasferibilità del bene per 10 anni.

Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli tutelati dal P.I. sono consentiti:

- gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria;
- per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del presente P.I. ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.R.C. - Piano Regolatore Comunale, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area adiacente e confinante, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Art. 17.1 - Destinazioni d'uso consentite

Sono consentite oltre alle attività agricole, la realizzazione degli immobili per l'abitazione di coloro che conducono il fondo, gli immobili per il ricovero delle attrezzature e per le attività di trasformazione e conservazione delle produzioni vegetali secondo i parametri stabiliti dalla L.R. 11/2004 s.m.i. e degli allevamenti come stabilito dagli artt. 30, 31, 32, 33, 34 e 52 delle presenti norme, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, delle fasce di rispetto stradali e dei corsi d'acqua, delle fonti di approvvigionamento idrico, dei vincoli indicati nelle tavole del P.I..

Sono inoltre consentite, per gli edifici all'interno dei nuclei rurali di cui all'art. 18 delle presenti norme, non classificati come "Schede edifici rurali", 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 di biciclette e motocicli, meccanico riparatore attrezzi agricoli, falegname, altre attività di piccolo artigianato compatibili

con la zona. Per le suddette attività artigianali si fissa un limite di 150 mq di s.n.p. per singola attività di servizio.

Art. 17.2 - Attività agrituristica

Nel rispetto dell'applicazione della L.R. 14/8/97 n. 9 e s.m.i. le attività agrituristiche sono consentite in tutto il territorio rurale.

Nuove strutture per le attività di ricezione agrituristica possono essere autorizzate nel rispetto della norma Vigente.

Art. 17.3 - Indirizzi sulle caratteristiche tipologiche delle costruzioni

Gli interventi edilizi sono soggetti alle prescrizioni del presente articolo ed agli indirizzi operativi di cui all'art. 17.12.

La nuova edificazione deve riprendere la forma rettangolare caratteristica della tipologia rurale locale ed il numero massimo dei piani fuori terra per le abitazioni può essere di due o due più il sottotetto.

La copertura, sia delle residenze sia degli annessi rustici, deve essere in coppi a due falde, non sfalsate, con pendenza compresa tra il 25% ed il 35%.

L'annesso rustico non è mai confondibile con la parte residenziale e quindi deve essere da questa differenziata sia come tipologia sia come composizione formale (forma e dimensioni delle forometrie, ecc..).

Gli sporti della copertura devono avere la profondità massima di cm 60 compreso il canale di gronda e devono essere realizzati in legno o con modanatura intonacata, in pietra o con mattoni a vista.

Le grondaie, in rame, devono essere realizzate con profilo tondo.

Sia le abitazioni sia gli annessi rustici dovranno essere posti in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.

Negli edifici esistenti deve essere, di norma, mantenuta la muratura in pietrame originaria ammettendo reintegrazioni con materiali dello stesso tipo.

Qualora originariamente la muratura fosse stata concepita per essere intonacata l'intonaco deve essere previsto con finitura superficiale tradizionale con coloriture che riprendano le tonalità di colori tipiche della zona.

Per le nuove costruzioni sono ammesse murature tradizionali in laterizio intonacato con malta di calce, in pietra faccia vista e in corsi di laterizio e pietra a faccia vista. Sono vietati gli intonaci plastici ed i rivestimenti con materiale ceramico o simile (piastrelle, mosaici ecc.).

Le aperture nelle facciate devono avere forma rettangolare con l'asse verticale più lungo.

In deroga alla prescrizione di cui al comma sopra, l'Ufficio Tecnico potrà valutare eventuale forme diverse.

Le eventuali cornici delle finestre e portefinestre devono avere uno spessore minimo di cm 15 e devono essere realizzate in pietra dei Berici o intonaco a rilievo. I davanzali devono avere uno spessore di almeno cm 8.

Sono vietate le coperture a sbalzo delle porte e delle finestre; i poggiali, di forma rettangolare, devono sporgere al massimo cm 150 dalla parete e devono essere lunghi non più di cm 200.

Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato e le tapparelle. Relativamente alle residenze i serramenti esterni, compreso i portoni delle autorimesse, devono essere in legno ed i balconi con apertura "alla vicentina".

Le ringhiere dei poggiali e delle portefinestre devono essere in ferro verniciato di disegno semplice e tradizionale.

Sono vietate le scale esterne ed i comignoli devono essere realizzati con disegno e materiale tradizionale; è vietato l'utilizzo di terminali prefabbricati in cemento.

La tamponatura di porticato conseguente ad una variazione di destinazione d'uso non deve in alcun caso nascondere la percezione del porticato originario.

Le superfici scoperte pertinenziali dei fabbricati devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto.

Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree tipiche della flora locale e l'installazione di manufatti di arredo (gazebo e simili) di limitate dimensioni armoniosamente inseriti nel paesaggio.

Nelle aree per la costruzione di annessi rustici o ampliamento di quelli esistenti la funzionalità produttiva collegata al fondo rustico ed all'azienda agricola dovrà essere dimostrata con apposita relazione agronomica allegata alla richiesta di permesso di costruire.

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti è fatto obbligo adeguare il fabbricato esistente alle prescrizioni architettoniche contenute nel presente articolo.

Qualora le costruzioni siano realizzate con criteri di sostenibilità ambientale (uso di energie rinnovabili, bioarchitettura, ecc...) si può prescindere nella progettazione dagli aspetti formali tipici dell'edilizia rurale locale, previo parere della Commissione edilizia se prevista, o del responsabile U.T.C."

Art. 17.4 - Porticati

I porticati ad uso residenziale concorrono nel calcolo della volumetria.

Le forometrie tra i pilastri dovranno essere quadrate, rettangolari o ad arco a tutto sesto o a sesto ribassato.

Art. 17.5 - Recinzioni

Nelle zone agricole, nelle aree pertinenti le case di abitazioni come giardini ed orti e quelle destinate ad ospitare gli animali da cortile possono essere recintate con strutture formate da:

- Cordolo in sasso dell'altezza massima di cm 30 con sovrastante rete metallica dell'altezza massima di cm 100 mascherata da siepe. Sono inoltre consentite staccionate in legno e vietate le coperture ai portoncini d'ingresso. Eventuali diverse altezze della rete metallica dovranno essere valutate dall'ufficio tecnico comunale.
- Sono espressamente vietate le recinzioni con pannellatura di tipo prefabbricato in calcestruzzo, alluminio o P.V.C. cieche o aperte come pure qualsiasi copertura per cancelli o passi carrai.

- E' di norma vietato lo sbancamento e la movimentazione dei terreni, fatta eccezione per miglioramenti fondiari con obiettivo agricolo - produttivo, pertanto deve essere limitata al massimo la costruzione di muri di contenimento. In ogni caso le strutture di sostegno devono essere rivestite con pietrame a faccia vista.
- I muri di contenimento o di sostegno del terreno esistenti (masiere) dovranno essere mantenuti, eventuali demolizioni potranno essere ammesse solo per comprovata necessità e previo verifica delle stesse con parere della commissione Edilizia Integrata (BB.AA.)

Nell'ambito di aggregati abitativi di vecchio impianto in presenza di edilizia tradizionale vanno ripristinate le antiche recinzioni; quelle nuove devono essere a completamento di quelle preesistenti ed eseguite in omogeneità con esse mantenendo in ogni caso la propria identità.

Recinzioni che frazionino cortili con caratteristiche di spazio in origine funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse e devono essere rimosse quelle che eventualmente risultino nettamente incongruenti in concomitanza con l'intervento specifico; sono ammesse esclusivamente delimitazioni della proprietà con semplici reti metalliche senza zoccolatura emergente e siepi di essenze autoctone o tradizionali scelte fra quelle indicate dal prontuario di cui all'elaborato n. 5 del P.I..

Le recinzioni di fabbricati individuati come beni culturali di valore architettonico ed ambientale e le recinzioni che risultino a confine con le pertinenze di tali fabbricati sono da sottoporsi all'approvazione del parere tecnico comunale, che può quindi dettare soluzioni diverse da quelle proposte.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

Per le modalità di realizzazione dei muri di contenimento o di sostegno è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9.14 delle presenti N.T.O..

Art. 17.6 - Altezze

Non maggiore di ml 7,50.

Art. 17.7 - Distanza minima dalle strade

a. All'interno dei perimetri dei nuclei rurali di cui all'art.18:

- Comunali e strade vicinali: ml 5,00;

b. All'esterno dei perimetri dei nuclei rurali di cui all'art.18:

- Provinciali ml 20,00;
- Comunali: ml 20,00 riducibili a ml 10,00 per le strade vicinali.

E' comunque ammesso l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del vecchio P.R.G. purché ciò non contrasti con esigenze di sicurezza e scorrevolezza del traffico. L'allineamento è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, mediante il quale il richiedente si impegna a non richiedere indennizzi in caso di esproprio per le nuove opere pubbliche.

Art. 17.8 - Distanze minime dai confini

RESIDENZE: non minore di ml 5,00. Sono consentite distanze minori previo accordo con la proprietà confinante registrato e trascritto.

ANNESI RUSTICI: non minore di ml 5,00. Sono consentite distanze minori previo accordo con la proprietà confinante registrato e trascritto.

SERRE: non minore di ml 5,00. Sono consentite distanze minori previo accordo con la proprietà confinante registrato e trascritto.

Art. 17.9 - Distanze minime tra fabbricati

Non minore di ml 10,00 tra pareti finestrate di fabbricati fronteggianti. Tra annessi rustici utilizzati come allevamenti non intensivi e case di abitazione deve essere rispettata la distanza di ml 10,00.

Tra pareti non finestrate a destinazione residenziale e compatibili che si fronteggiano è possibile mantenere una distanza minima di ml 5,00. Si precisa che la presenza di luci (così come definita dagli articoli n. 901 – 902 del codice civile) non fa rientrare la facciata dell'immobile nella definizione di parete finestrata.

Art. 17.10 - Sentieri e percorsi pedonali nelle zone agricole

I sentieri ed i percorsi presenti nelle zone agricole sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali e ciclabili per il tempo libero.

Le recinzioni sui lati devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno, ed altro) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva.

Vanno conservate le alberature esistenti eventualmente rafforzate con l'inserimento di essenze locali. Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di m 20,00 per lato, il Comune ~~può espropriare~~ può attivare la procedura di esproprio, in seguito ad un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta e il ristoro, alla realizzazione di belvedere e punti panoramici, alla piantagione di macchie arboree.

Lungo i tratti di strada panoramici individuati nelle tavole di P.I. le nuove costruzioni ed i manufatti devono rispettare la distanza di ml 5,00 dal ciglio della strada.

Devono essere conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni (terra-selciato, ciottolato, macadam ed altro); è di norma vietata l'asfaltatura. In particolare le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno fare riferimento alle seguenti classificazioni:

- a. lungo gli argini o i canali o tratti rilevati sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
- b. lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
- c. lungo carrarecce e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in

stabilizzato o stabilizzato misto-cemento, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto della eventuale vicinanza con emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti che andranno opportunamente segnalate quali elementi di pregio visitazionale.

Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza; nel caso dovranno essere predisposti opportuni by-pass e/o relativa segnaletica avrà larghezza massima di m. 3 e sarà piantumata con essenze autoctone ad alto fusto.

Art. 17.11 - Indirizzi e criteri per le opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie

Il presente PI recepisce con il presente articolo l'art. 22.4 delle NT del PAT.

Il Comune, d'intesa con le associazioni di categoria, promuove interventi per valorizzare e migliorare gli ambiti paesistici caratterizzati dalla tradizione rurale-collinare.

In particolare:

- 1) le opere di miglioramento fondiario:
 - potranno essere effettuate solo nel caso che rispettino le sistemazioni agrarie di cui al successivo punto 2;
 - si attuano su porzioni di terreno già adibito a pratiche agricole a colture preesistenti;
 - per miglioramento fondiario si intende qualsivoglia investimento duraturo di capitale e di lavoro nell'ambito dell'azienda agricola che comporta una valorizzazione del capitale fondiario nel suo complesso e si concretizza normalmente con un aumento della produttività e redditività del fondo rustico, attraverso principalmente l'aumento della fertilità dei terreni;
 - dovranno anche tener conto della eventuale presenza di Habitat e specie comunitarie (92/43/CEE) mediante predisposizione di una relazione di incidenza ambientale (D.G.R 791/2009) nel qual caso devono preservare questi ambienti di particolare interesse naturalistico-ambientale, evitando di alterare in qualsiasi modo l'aspetto floro-faunistico della zona.
- 2) per i versanti collinari il P.I., con apposita variante, censisce e valuta lo stato di conservazione dei terrazzamenti costituiti da contenimenti in pietra a secco, per i 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;
 - con gli opportuni piani urbanistici, al fine di assicurare l'obiettivo di conservazione delle sistemazioni agrarie tipiche ai sensi delle relative norme sulla condizionalità per il mantenimento dei terrazzamenti, 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.
- 3) Per i movimenti di terra, in considerazione del particolare interesse, dal punto di vista agronomico e paesaggistico, rivestito dal territorio del PI, specie in ambito collinare le modificazioni del terreno non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali o essere in contrasto con l'assetto paesaggistico tipico.

Le opere di miglioramento fondiario potranno essere effettuate solo nel caso che:

- non alterino la morfologia del territorio: l'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto dei materiali di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma del D.M. del 11.03.1988. Il progetto dell'intervento dovrà pertanto essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologico-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.
- Non alterino l'attuale assetto ecologico in considerazione della eventuale presenza di Habitat e specie comunitarie (92/43/CEE) mediante predisposizione di una relazione di incidenza ambientale (D.G.R 791/2009)

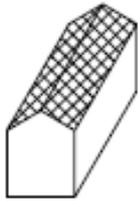
Fino all'approvazione di un'apposita Variante al PI che prescrive quanto sopra indicato in materia di miglioramento fondiario, non sono consentiti gli interventi che alterino le sistemazioni agrarie tutelate dal presente paragrafo.

Art. 17.12 - Indirizzi operativi

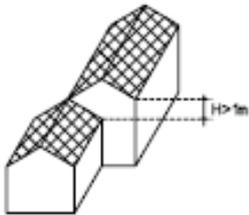
ESEMPI DI COPERTURE

ESEMPI DI COPERTURE AMMESSE:

Negli esempi riportati sono raffigurate le più frequenti tipologie di coperture ammesse: è consentita l'aggregazione tra diversi tipi di coperture a condizioni che le pendenze risultino analoghe per ciascuna falda dello stesso fabbricato.



1) CAPANNA SEMPLICE:
due falde di copertura simmetriche con colmo parallelo all'asse longitudinale dell'edificio.



4) CORPI DISASSATI:
è una forma di aggregazione del tipo a capanna; il dislivello tra falde sarà maggiore di 1 m.



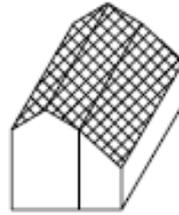
5) CORPI DISASSATI
la copertura a falda unica è ammessa unicamente per corpi di fabbrica aggregati, escluso il corpo di fabbrica principale.

ESEMPI DI COPERTURE VIETATE

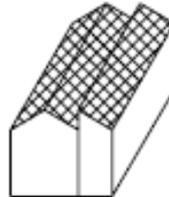
Non è consentito alterare le coperture originali dei vecchi fabbricati di interesse ambientale. E' sempre consentito il ripristino delle coperture alterate o la trasformazione di coperture difformi verso le tipologie ammesse, anche quando ciò comporti un modesto incremento volumetrico a condizione che non derivi un aumento delle superfici utili di pavimento.



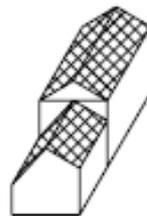
A) FALDE SFALSATE SUL COLMO:
l'elemento di risuvero è costituito dal disallineamento delle falde sul colmo di copertura.



B) CON FALDA DI COPERTURA INTERROTTA DA DIVERSA INCLINAZIONE:
la falda va interrotta ad un'unica pendenza recupero dell'inclinazione originaria o in analogia alla pendenza della falda contrapposta.



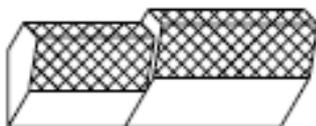
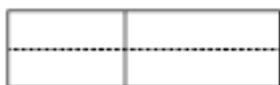
C) COPERTURA AD UNA FALDA EMERGENTE SUL LATO LUNGO:
il dislivello può essere recuperato riconducendo la copertura al tipo 2 o stabilendo una nuova linea di colmo sulla proiezione delle due falde contrapposte.



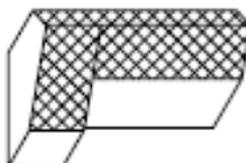
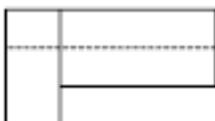
D) FALDE DI COPERTURA AVENTI DIVERSA INCLINAZIONE NELL'AMBITO DELLO STESSO COMPLESSO.
se l'esito è frutto di una compressione, può essere proposta la pendenza originaria anche mediante innalzamento della falda non alterata a condizione che non sia pregiudicata la matrice di facciata del fabbricato.



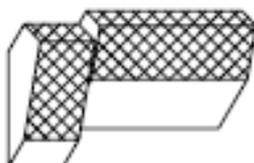
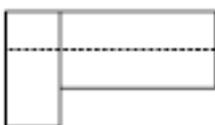
E) FALDA DI COPERTURA EMERGENTE SUL LATO BREVE.
lo sfasamento va ricondotto al tipo 4 o 5 salvo che non derivi da una originaria scelta tipologica.

ESEMPI DI AGGREGAZIONI**A) CORPI PARALLELI**

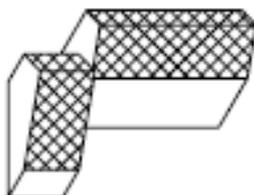
Il corpo secondario, normalmente più basso, ha la stessa disposizione del corpo principale; dovrà essere allineato, planimetricamente, sul retro e sul fronte, la copertura riprenderà quella del volume principale

**B) CORPI ORTOGONALI**

In questo caso il corpo secondario è ricavato mediante prolungamento della falda di copertura del corpo principale, sulla fronte o sul retro; la profondità dell'avanzamento non potrà superare la larghezza del fronte principale; nel caso in cui la falda di copertura del corpo secondario non fosse allineata a quella del corpo principale, il dislivello dovrà essere di almeno 1.0 m

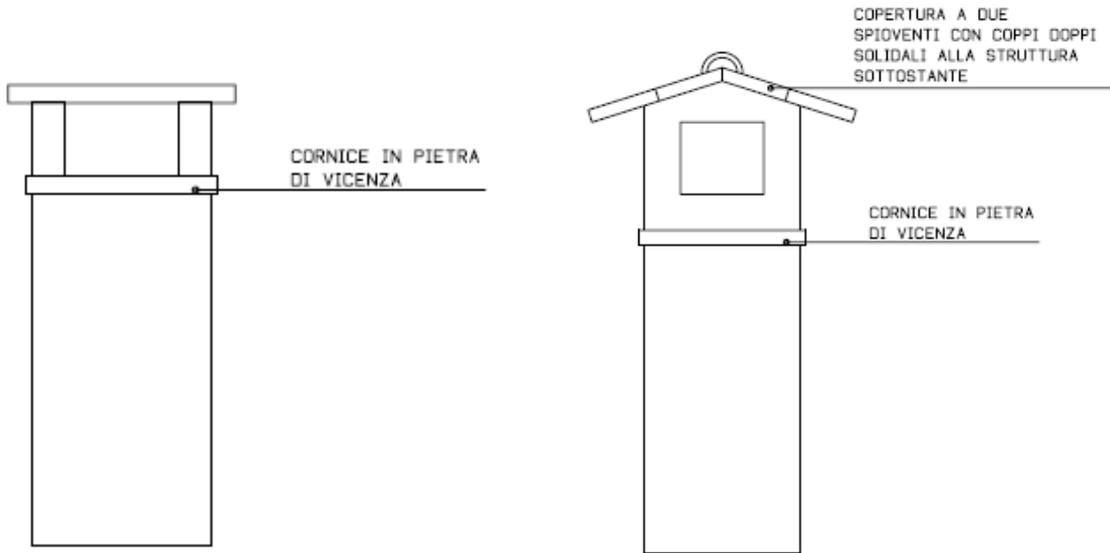
**C) CORPI ORTOGONALI**

Rispetto al caso B il corpo secondario si configura qui come un prolungamento coassiale del corpo principale con avanzamento ortogonale. Tale avanzamento di altezza inferiore di quella del corpo principale non dovrà superare la profondità stabilita nel punto B.

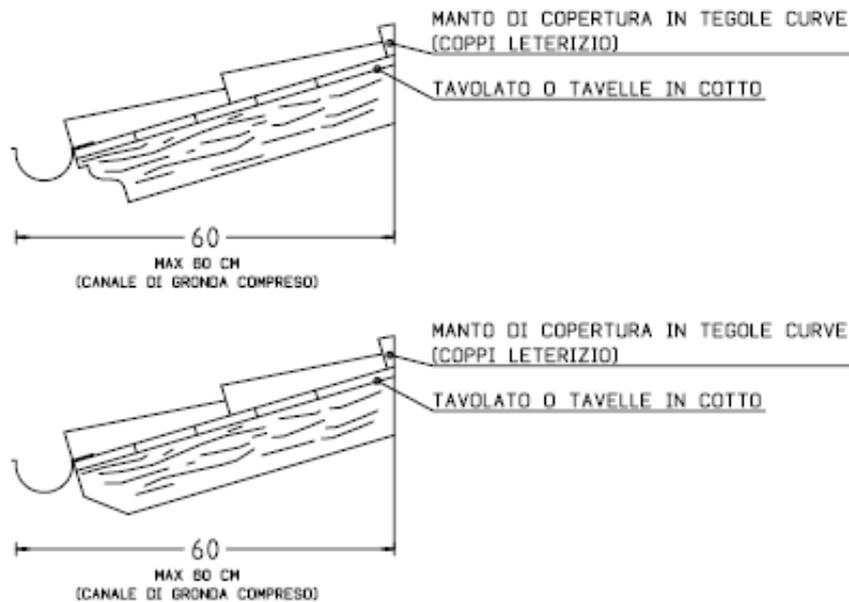
**D) CORPI ORTOGONALI**

Rispetto al caso C il corpo secondario è slittato in avanti con conseguente spostamento della linea di colmo in allineamento con la fronte dell'edificio principale.

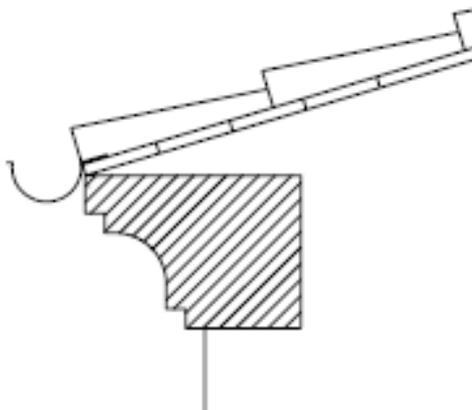
COMIGNOLI TIPI



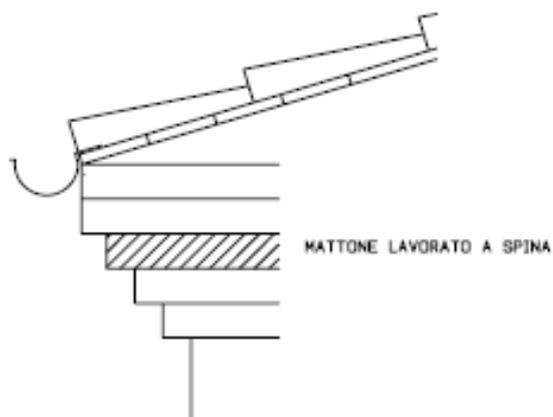
CORNICE IN LEGNO



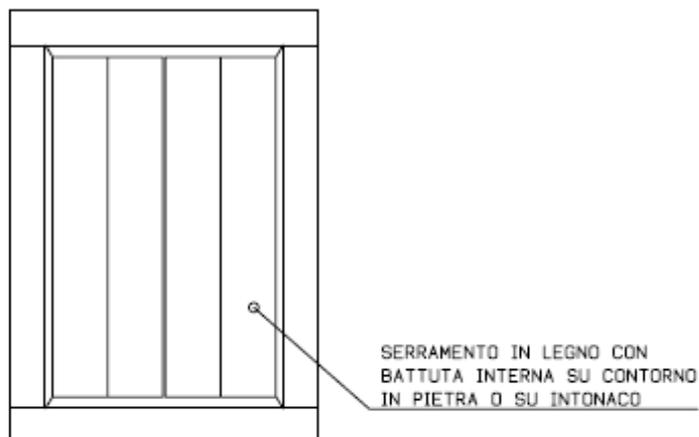
CORNICE IN PIETRA DI VICENZA



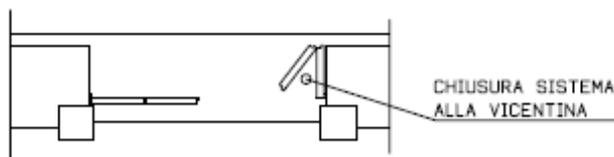
CORNICE IN MATTONI FACCIA VISTA



FINESTRE ESTERNE (SCURI)

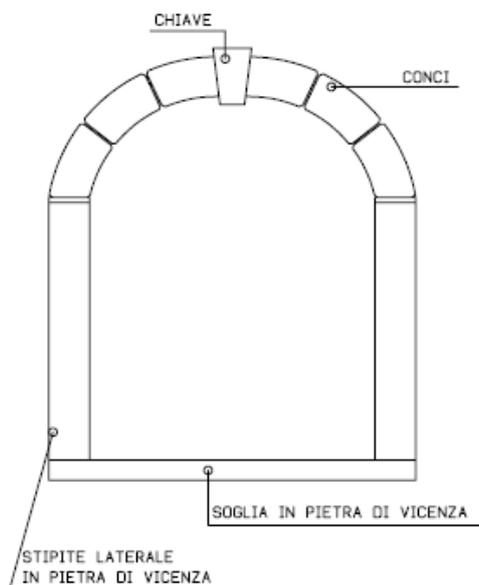


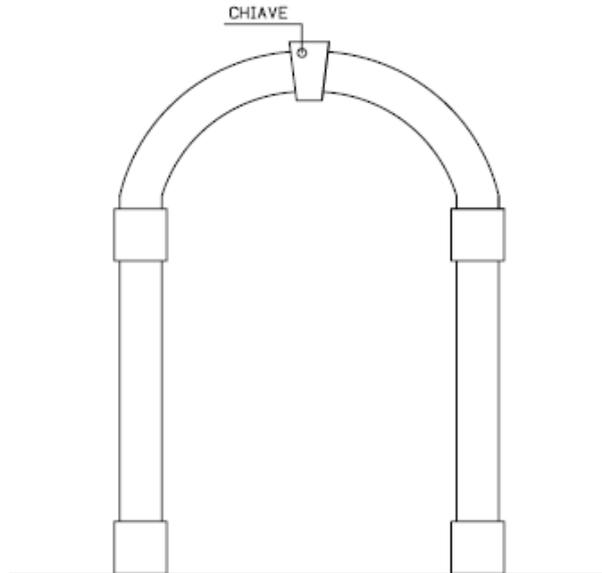
PROSPETTO



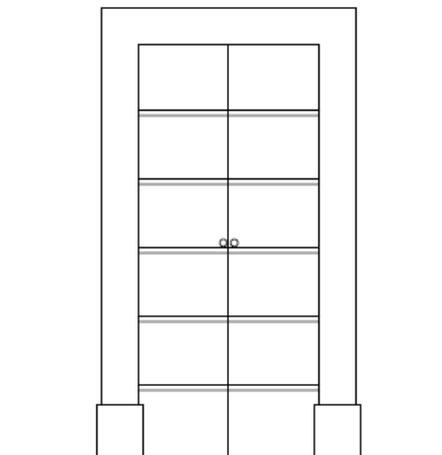
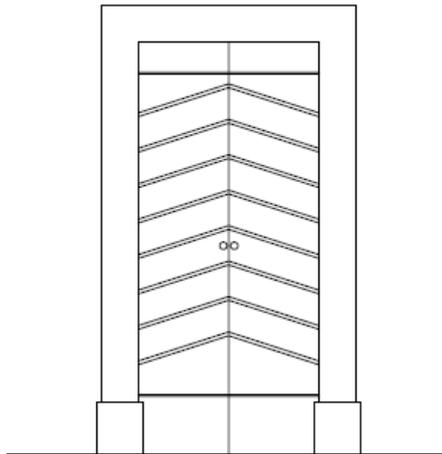
PIANTA

"TIPI" IN PIETRA DI VICENZA





SERRAMENTI IN LEGNO PER PORTE INGRESSO ESTERNE



Art. 17.13 - Attività agricola produttiva

Per le attività agricole produttive (annessi rustici) si prescrive:

- altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 ml dal piano campagna. Potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 ml dal piano campagna;
- coperture con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti e per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata rosso coppo o lastre di fibro-cemento rosso;
- divieto di adottare soluzioni con finestre a nastro consentendo forometrie esterne tradizionali tipiche della zona rurale: la deroga potrà essere concessa per comprovata esigenza sanitaria.

Art. 17.14 - Allevamenti

I capannoni destinati ad allevamenti zootecnici dovranno avere tetto a due falde (capanna) e potranno avere il manto di copertura in lastre di fibro-cemento rosso salvo adeguamento a capannoni esistenti o copertura in lamiera ondulata colorata rosso coppo.

Deve essere prevista la piantumazione lungo il perimetro delle aree di pertinenza degli allevamenti con una doppia fila di alberi di alto fusto sempreverdi, o sempreverdi e a foglia caduca in eguale proporzione, atti a ridurre l'impatto ambientale, in conformità a quanto previsto dal prontuario di cui all'elaborato n. 5 del P.I. (con la richiesta di agibilità deve essere prodotta 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:

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

* *Fascia di rispetto (Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola)*

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.

E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 32, 33, 34 e 52 delle presenti norme relativi agli allevamenti.

Art. 17.15 - Tutela ambientale

Sono vietati interventi infrastrutturali in contrasto con le caratteristiche ambientali o pregiudizievoli gli equilibri geo-idrologici della zona.

Le richieste di permesso di costruire dovranno preferibilmente o a insindacabile giudizio dell'U.T.C. essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio, e garantisca la valorizzazione dei caratteri tipologici dell'edilizia rurale presente.

Dovrà preferibilmente o a insindacabile giudizio dell'U.T.C. essere prevista la sistemazione delle aree scoperte e le piantumazioni di essenze autoctone d'alto fusto.

Art. 18 - Nucleo rurale

Il P.I. nelle tavole individua e precisa i nuclei rurali in recepimento delle *edificazioni diffuse* di cui alla Tav. 4 e all'art. 19.2 delle N.T. del P.A.T. che a sua volta ripropongono esattamente la perimetrazione delle ex ZTO E4 del vecchio PRG che le definiva: *area caratterizzata da presistenze insediative che hanno perso la caratteristica di zona agricola e può essere utilizzabile per l'organizzazione di centri rurali. Nel Comune di San Germano dei Berici la conformazione morfologica del territorio, caratterizzata dal fondo valle circondato da "altipiani", ha determinato lo sviluppo edilizio e dei servizi concentrato nel fondo valle, lungo le arterie viarie. Negli "altipiani" dove la viabilità è più difficile la popolazione si è organizzata in contrade più o meno organizzate e abitate. L'individuazione di tali contrade come sottozone E4 permette la permanenza in queste aree delle persone con possibilità di sviluppare i servizi sociali adeguati alla collettività residente ivi compreso le attività artigianali di servizio simili. L'individuazione di tali contrade si è basato su diversi parametri quali: la densità di residenze, la presenza di reti tecnologiche e la presenza di servizi (ristorazione, bar, agriturismi, panifici, ecc..).*

In particolare il presente PI recepisce esattamente i perimetri delle ex ZTO E4 ovvero gli ambiti dei borghi rurali che costituiscono il presidio storico del territorio agricolo, ivi comprese, le aggregazioni edilizie di recente realizzazione.

I borghi rurali del Comune di San Germano dei Berici sono:

1. LE VALLI
2. BRUSTOLÀ
3. CASE GHENZO
4. CASONA
5. CASA MAESTRELLO

In tali ambiti la destinazione è prioritariamente residenziale e/o compatibile e comunque nel rispetto di quelle consentite per le Zone E di cui all'art. 17.1 delle presenti norme.

In tali ambiti l'edificazione è subordinata all'adozione di apposito Piano di recupero e pertanto le aree così come determinate dalle tavole di piano sono classificate come "aree di degrado".

All'interno di detti ambiti il Consiglio Comunale può delimitare comparti minori d'intervento.

Nelle more dell'adozione del piano attuativo, sugli edifici esistenti sono consentiti unicamente gli interventi previsti dall'art. 31 lettere a, b, c e d della Legge 457/78 così come integrato dall'articolo 3 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i. nonché ampliamenti e adeguamenti per motivi igienico sanitari o locali termici fino ad un massimo di mc. 30,00 per unità abitativa 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.

L'indice di cubatura fondiario consentito dal piano di recupero non può superare Mc./mq. 0,50 della superficie fondiaria.

Sono esclusi gli allevamenti e tutte le attività zootecniche che possono procurare nocimento alle residenze.

Nell'ambito del piano di recupero è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo adibendoli a residenza, commercio ed artigianato di servizio limitatamente al piano terra e la ricomposizione volumetrica di volumi accessori quali baracche, autorimesse prefabbricate, magazzini ecc.. purché regolarmente autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 delle presenti norme.

La nuova edificabilità deve rispondere esclusivamente alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo; in tali casi, si impone il vincolo di mantenere la proprietà per almeno cinque anni dalla data di agibilità.

Negli ambiti di cui al presente articolo sono altresì consentiti:

- 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;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico - ambientale;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento previsti dal P.di R. sono condizionati al miglioramento del contesto dell'insediamento previo:

- 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;
- collocare preferibilmente i 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;
- il P.di R. dovrà tenere in considerazione quanto sopra.

Le destinazioni d'uso ammesse, complementari alla destinazione residenziale, sono:

- agricola, escluse strutture agricolo - produttive;
- turistico - ricettive;
- quelle di cui all'art. 17.1 delle presenti N.T.O..

Sono fatte salve le aziende agricole e le strutture agricole presenti di rilevante interesse agricolo-produttivo

Gli interventi previsti nei nuclei rurali di cui al presente articolo dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti per la zona agricola di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Modifiche ai nuclei rurali indicati dal P.I. comportano Variante di P.I..

Art. 18.1 - Interventi in nucleo rurale

Ai sensi dell'art. 18, negli ambiti di nucleo rurale l'edificazione è subordinata all'adozione di apposito Piano di recupero per il quale l'indice di cubatura fondiario non può superare Mc./mq. 0,50 della superficie fondiaria.

Gli interventi di nuova edificazione previsti dal PdiR comporteranno Variante al PI; in particolare l'approvazione del PdiR è subordinata all'approvazione contestuale di una Variante al PI nella quale si dovrà:

- indicare puntualmente nelle Tavole del PI i nuovi interventi previsti e i relativi accordi pubblico privati;
- allegare i relativi accordi pubblico – privati che regolamenteranno la relativa perequazione di cui all'art. 74 delle presenti norme;
- aggiornare la Verifica del dimensionamento di cui all'Elaborato n. 6 del P.I. scomputando il nuovo volume consentito dal carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T. per l'A.T.O. di appartenenza;
- predisposizione di una relazione agronomica che calcoli la eventuale S.A.T. (Superficie Agricola Trasformata) derivante dall'intervento ed il suo scomputo dalla S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) del relativo nucleo rurale.
- compilare la seguente apposita tabella:

INTERVENTI IN NUCLEO RURALE		
Tavv. P.I.	Volume consentito per Nuova edificazione	Accordo sottoscritto
n.	mc	n.
1		
...		

Considerato che la nuova edificabilità deve rispondere esclusivamente alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo e che in tali casi, si impone il vincolo di mantenere la proprietà per almeno cinque anni dalla data di agibilità, il PdiR dovrà essere accompagnato dalla richiesta dell'interessato che specifichi l'intervento proposto e la relativa reale esigenza di ordine familiare e non speculativo.

Art. 19 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione

La Legge Regionale n.11/2044 demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti:

- 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 (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Relativamente alle domande pervenute in fase di redazione del presente piano di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, autorizzati alla data del 31.12.2004, che saranno attestati da una specifica relazione agronomica e corredati da una dichiarazione di legittimità degli stessi e della autorizzazione del fabbricato al 31.12.2004 in sede di richiesta di permesso a costruire, il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dal presente articolo e dai relativi accordi pubblico - privati sottoscritti ed eventuali connesse schede allegate.

In particolare il presente P.I. individua nelle Tavole i seguenti Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo per i quali sono consentiti, come dai relativi accordi sottoscritti a cui si rimanda, i seguenti interventi:

RICONVERSIONE EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI						
Tavv. PI	Vol. esistente		Vol. da riconvertire consentito	Vol. in ampliamento consentito	Volume totale*	Accordo sottoscritto
	Residenz.	annesso				
n.	mc	mc	mc	mc	mc	n.
1	550	250	100	-	650	1
2	-	200	200	-	200	2
3	300	355	355	-	655	5
4	-	400	400	-	400	6
5	300	355	355	-	655	10

* Lievi scostamenti del volume totale consentito, fino ad un massimo del 10% e comunque sempre nel rispetto del limite massimo volumetrico di riconversione consentito dal presente articolo, ritenuti necessari in sede di presentazione del permesso di costruire, potranno essere autorizzati previa ridefinizione del relativo accordo pubblico -

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>

privato. Il conseguente aggiornamento della Verifica del dimensionamento di cui all'Elaborato n. 6 dovrà avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I..

Eventuali altre domande di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo che dovranno essere:

- relative a fabbricati autorizzati alla data del 31.12.2004;
- corredate da 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;
- dotate di una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato o di loro porzioni;

potranno essere valutate e assolte dal Comune mediante predisposizione di apposita Variante di P.I..

Per i fabbricati non funzionali alla conduzione del fondo agricolo sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lett. a), b), c) e d) comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

Tutti gli interventi devono realizzarsi conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme, all'articolo 17.

Gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo individuati dal P.I. possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso diverse da quelle agricole, e pertanto residenziali e/o compatibili e/o turistico – ricettive, e comunque nel rispetto di quelle consentite per le Zone E di cui all'art. 17.1 delle presenti norme, solo se gli immobili interessati:

- dispongono o realizzano, le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc, contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi e nel rispetto delle tipologie e caratteristiche costruttive dell'art. 17 delle presenti norme;
- le utilizzazioni consentite devono essere compatibili con la destinazione di zona.

La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli individuati dal P.I., inseriti nelle zone agricole legittimi e/o legittimati, autorizzati dalla data del 31.12.2004, ed è disciplinata dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità e dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.

La riconversione deve rispondere esclusivamente alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo; in tali casi, si impone il vincolo di mantenere la proprietà per almeno cinque anni dalla data di agibilità.

Gli edifici censiti possono essere adibiti alla nuova destinazione prevista nel rispetto di:

- parametri del R.E.;
- grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
- distanze dagli allevamenti esistenti ai sensi dell'art. 52 delle presenti N.T.O.;
- salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;
- salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;

- adeguata dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni.

Il recupero del volume degli edifici non più funzionali individuati dal PI è ammesso fino ad un massimo di 800,00 mc all'interno dei "nuclei rurali" e di 400 mc all'esterno dei "nuclei rurali" e in zona agricola aperta. Nel caso in cui l'annesso da riconvertire sia in adiacenza o inglobato ad un fabbricato ad uso abitativo, la riconversione è ammessa per il volume dell'annesso esistente fino ad un massimo di 400 mc.

All'interno dei "nuclei rurali" nel caso in cui la volumetria esistente è inferiore a 800 mc, è consentito un eventuale ampliamento fino ad un massimo totale di mc 800; il volume eccedente consentito rispetto all'esistente, se non già considerato dal presente P.I. (vedi Elaborato n. 6 – Verifica carico insediativo e S.A.U. tra P.A.T. e P.I.) dovrà essere scomputato dal dimensionamento dell'A.T.O. di appartenenza del P.A.T., e pertanto dovrà essere aggiornata la Verifica del dimensionamento di cui all'Elaborato n. 6 mediante Variante al P.I..

Il rimanente volume non recuperato, sia all'interno che all'esterno dei nuclei rurali, dovrà essere demolito e bonificato. Nel caso in cui si dimostri, mediante apposita relazione agronomica firmata da un professionista abilitato, la necessità della sussistenza per l'azienda agricola del rimanente volume non recuperato, esso potrà essere mantenuto a condizione che sia riqualificato e risistemato in coerenza con il fabbricato recuperato e con le caratteristiche edilizie e ambientali della zona agricola di cui all'articolo 17 delle presenti N.T.O.

Il recupero dell'edificio non più funzionale, se sito nelle vicinanze di un nucleo rurale o delle edificazioni, dovrà essere oggetto di una progettazione di intervento unitario di riorganizzazione, riordino e recupero delle preesistenze del nucleo rurale di appartenenza, almeno per i fabbricati di proprietà.

La progettazione di intervento unitario di cui al precedente comma ai sensi dell'art. 68 delle presenti norme potrà essere oggetto di una scheda progettuale vincolante, allegata o all'accordo di determinazione della perequazione urbanistica di cui all'art. 74 delle presenti N.T.O. o in sede di richiesta di permesso di costruire, che specifichi le modalità di intervento, la riorganizzazione, il riordino ed il recupero delle preesistenze e la redistribuzione volumetrica della riconversione.

Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo e dei fabbricati dismessi, comporta l'esclusione dei benefici previsti dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e della possibilità di ampliamento sino a 800 mc.

Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta il divieto di nuovi annessi rustici 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 prevede il pagamento dei relativi oneri ed è soggetto alla perequazione urbanistica di cui all'art. 74 delle presenti norme.

Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.

Le domande, che perverranno successivamente alla data di approvazione del presente PI, saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla LR n.11/2004.

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. 20 - Interventi su fabbricati esistenti

E' consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti in zona agricola (sia interni che esterni ai nuclei rurali di cui all'art. 18 delle presenti norme) in base ai mc esistenti secondo la seguente tabella:

<i>mc esistenti</i>	<i>mc ampliamento</i>
Fino mc 800	max mc 800 compreso esistente
Da mc 801 a mc 1.000	20% mc esistenti
Da mc 1.001 a mc 1.200	5% mc esistenti
Oltre mc 1.201	Non possibile ampliamento

Il presente PI, in base alle domande pervenute, individua nella tavole i seguenti *Interventi su fabbricati esistenti* per i quali sono consentiti, come dai relativi accordi sottoscritti a cui si rimanda, i seguenti interventi:

Interventi su fabbricati esistenti					
Tavv. PI	Vol. esistente residenziale	Volume riconvertito art.19	Vol. in ampliamento consentito	Volume Totale*	Accordo sottoscritto
n.	mc	mc	mc	mc	n.
1	550	100	150	800	1
2	300	355	109	764	5
3	550	355	109	764	10
4	527	-	150	677	12

* Lievi scostamenti del volume totale consentito, fino ad un massimo del 10% e comunque sempre nel rispetto del limite massimo volumetrico di ampliamento consentito dal presente articolo, ritenuti necessari in sede di presentazione del permesso di costruire, potranno essere autorizzati previa ridefinizione del relativo accordo pubblico - privato. Il conseguente aggiornamento della Verifica del dimensionamento di cui all'Elaborato n. 6 dovrà avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I..

Eventuali altre domande su fabbricati esistenti in zona agricola potranno essere valutate e assolve dal Comune mediante predisposizione di apposita Variante di P.I..

Tutti gli interventi devono realizzarsi conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme, all'articolo 17.

Art. 21 - Aree di riqualificazione e riconversione

Il P.I. indica nelle Tavole con un numero le *Aree di riqualificazione e riconversione* in recepimento a quelle indicate dal P.A.T. nella Tavola 4 e di cui al relativo art. 19.5 che sono rispettivamente:

1. *Aree degradate con presenza di allevamenti oggetto di recupero e riqualificazione ambientale* (par. 19.5.1 delle NT del PAT) – 4 aree distinte in lettere (1.a, 1.b, 1.c, 1.d.);
2. *Allevamenti da trasferire/bloccare/eliminare oggetto di riqualificazione ambientale* (par. 19.5.2 delle NT del PAT) – 2 ambiti di allevamenti (2.a e 2.b);
3. *Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricreative del lago di pesca Campolongo* (par. 19.5.3 delle NT del PAT);
4. *Riqualificazione e riconversione Tessilberica di Campolongo* (par. 19.5.4 delle NT del PAT)
5. *Riqualificazione e riconversione dell'area produttiva di Villa del Ferro* (par. 19.5.5 delle NT del PAT);
6. *Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricettiva in loc. Cavallo* (par. 19.5.6 delle NT del PAT);
7. *Bonifica e riqualificazione dell'area a ricovero attrezzi agricoli in Val Liona di Villa del Ferro* (par. 19.5.7 delle NT del PAT).

Le aree di cui al presente articolo, come definite all'art. 19.5 delle NT del PAT, possono essere:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

Il presente P.I., rispetto alle aree di cui al primo comma del presente articolo, "interviene" sulle seguenti aree:

- una delle *Aree degradate con presenza di allevamenti oggetto di recupero e riqualificazione ambientale* indicate nelle Tavole con il n. 1.c, classificata come Z.T.O. C2.9 e normata alla relativa Tabella specifica n. 17/e all'art. 12.1 di cui al presente articolo, a cui si rimanda;
- *Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricreative del lago di pesca Campolongo* indicata nelle Tavole con il n. 3, classificata come Z.T.O. F3.3 e normata all'art. 35, par. 35.3.1 di cui al presente articolo, a cui si rimanda;
- *Riqualificazione e riconversione dell'area produttiva di Villa del Ferro* indicata nelle Tavole con il n. 5 per la quale il presente PI è intervenuto mediante la sua riclassificazione da Z.T.O. D1/n.4 dell'ex PRG a Z.T.O. E agricola, in coerenza e attuazione a quanto indicato nella tavola 4 del PAT per la quale, fintantoché una variante al PI interverrà e normerà specificatamente tale area nel rispetto di quanto previsto al par. 19.5.5 delle NT del PAT, è fatto salvo quanto consentito per le Zone agricole all'art. 17 delle presenti norme;

- *Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricettiva in loc. Cavallo* indicata nelle Tavole con il n. 6 per la quale il presente PI è intervenuto mediante la sua riclassificazione da Z.T.O. D1/n.9 dell'ex PRG a e ZTO a Z.T.O. E agricola, in coerenza e attuazione a quanto indicato nella tavola 4 del PAT per la quale, fintantoché una variante al PI interverrà e normerà specificatamente tale area nel rispetto di quanto previsto al par. 19.5.6 delle NT del PAT, è fatto salvo quanto consentito per le Zone agricole all'art. 17 delle presenti norme.

Per le aree non oggetto di intervento del presente PI, con Variante al P.I., che potrà intervenire su una o più aree, sempre nel rispetto di quanto previsto all'art. 19.5 delle NT del PAT:

- in coerenza con le indicazioni del P.A.T., si precisa l'ambito delle *Aree di riqualificazione e riconversione*;
- si indica i piani attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- si disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di piano urbanistico attuativo;
- devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli ATO di cui al Titolo VII° delle NT del PAT.

Art. 22 - Siepi e filari alberati esistenti

Il P.I. individua filari, siepi e arbusteti quali elementi vegetazionali di significativo interesse naturalistico e paesistico che, posti prevalentemente tra i diversi appezzamenti, lungo i percorsi agricoli ed i canali irrigui, contraddistinguono e connotano il paesaggio agrario. Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a recuperare, ricostruire, potenziare la trama storica del rapporto vegetazione – acqua – coltivazioni, che costituisce una caratteristica significativa del paesaggio agrario, delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. Sono elementi individuati nella tavola sulla base di una analisi ricognitiva effettuata dalle foto aeree verificata con specifiche metodologie dirette.

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

- alberature
- filari alberati
- piantate
- siepi

Alcuni di questi elementi sono costituiti da esemplari arborei in filari, le piantate, le siepi e gli altri elementi vegetazionali che costituiscono relitto delle coltivazioni agricole storiche e che rappresentano oggi un valore ambientale e paesaggistico da tutelare ed eventualmente da ripristinare.

Il comune incentiva la progettazione e realizzazione di idonee attrezzature per aree di sosta, equipaggiamento a verde, eco-piazzole, depositi per la manutenzione stradale, piste ciclabili, in concomitanza con le aree boscate al fine di integrare l'aspetto ambientale con quello sociale;

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>

Il comune incentiva inoltre:

- la formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
- il riordino delle diverse quinte edilizie con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
- l'introduzione di opportuni accorgimenti per mitigare punti detrattori della qualità urbana;
- l'utilizzo di materiali, colori, elementi costruttivi dell'edificato compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale;

Il comune prevede misure per la manutenzione e il miglioramento delle alberature esistenti e promuove specifiche azioni di tutela per quegli esemplari che presentano caratteristiche di vetustà e pregio;

Il comune promuove interventi di nuova realizzazione di filari alberati, secondo le indicazioni fornite dal piano specificatamente per gli interventi prioritari di valorizzazione naturalistico-ambientale.

Prescrizioni

Per gli elementi naturali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, individuati come elementi di pregio naturalistico-ambientale dal PI è obbligatoria la tutela.

Gli interventi di tutela devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale, nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento. Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali.

L'eventuale loro abbattimento potrà essere autorizzato per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità: la loro sostituzione dovrà essere effettuata con piante della stessa specie.

Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli stessi o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale.

La realizzazione di nuove formazioni di siepi e di bande boscate e la manutenzione ed il miglioramento delle alberature e delle siepi esistenti è prevista anche quale misura di attenuazione paesaggistica/ambientale, tali interventi saranno effettuati mediante il progetto coordinato di agricoltura ecocompatibile, da realizzare in accordo con i proprietari, con l'impiego delle specie indicate nel prontuario;

Nuove siepi potranno essere realizzate per la suddivisione con recinzioni ed altri elementi fissi solo delle aree di pertinenza dei fabbricati rurali; la recinzione dei fondi agricoli unicamente in

presenza delle seguenti specie di animali da allevamento, equini, bovini e ovocaprini e solamente finalizzata al soddisfacimento delle esigenze di custodia e limitatamente all'area interessata al pascolo;

Tali elementi non possono essere soppressi per qualsiasi finalità di tipo urbanistico.

Devono essere conservate le formazioni vegetali lungo i fossi e i corsi d'acqua.

Sono vietati interventi edificatori entro una fascia di almeno 20 m dal perimetro della macchia boscata e almeno 10 m dalle siepi e dai filari alberati.

In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature e deve essere garantito il mantenimento delle siepi.

Per l'impianto di formazioni vegetali devono essere utilizzate specie vegetali selezionate tra quelle ammesse e allegate al prontuario. E' vietato sempre l'abbattimento e comunque il danneggiamento degli individui arborei di rilievo monumentale.

Art. 23 - Azioni di mitigazione ambientale– Siepi e filari alberati di progetto

Il P.I. individua le *azioni di mitigazione ambientale – Siepi e filari alberati di progetto* per le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

Sono individuate le azioni di mitigazione ambientale per quegli elementi che presentano motivi di turbativa ambientale o problemi di scarsa compatibilità con il sistema ambientale circostante.

Le azioni di mitigazione da apportare sono specificate nel Prontuario di cui all'Elaborato n. 5 del P.I. e all'art. 22 *Siepi e filari alberati esistenti* delle presenti norme.

Fino alla realizzazione delle azioni di mitigazione ambientale gli interventi ammessi sono limitati alla sola manutenzione ordinaria e agli adeguamenti sanitari e tecnologici.

Art. 23.1 - Barriere alberate ZTO C2.1

Nel presente PI sono state riportate come da vecchio PRG le barriere alberate previste per la Z.T.O. C2.1.

E' fatto salvo quanto previsto dalla tabella specifica per la ZTO C2.1 di cui all'art. 12.2 delle presenti norme, per la quale in particolare devono essere previste idonee cortine arboree verso i fronti dei coni visuali dalla S.P. n° 12 Bocca D'ascesa.

Art. 24 - Sistema agricolo paesaggistico della Val Liona

Il PI, in recepimento ed aggiornamento al PAT (Tav. 2 e art. 14.3 delle NT), individua un'area rurale di particolare pregio paesaggistico inserita in una valle chiusa e delimitata dai rilievi collinari dei Berici. Tale area presenta connotazioni storiche per gli interventi di bonifica del XVI secolo. I terreni, con elevato tenore di sostanza organica, sono interessati da importanti opere idrauliche (scolo Liona) sulle quali si sviluppano arginature panoramiche.

Il PI:

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>

- salvaguarda l'assetto agrario e l'integrità fondiaria e paesaggistica;
- individua i percorsi arginali da valorizzare e attrezzare per favorire la fruizione turistico-ricreativa compatibile della valle (art. 37 delle presenti NTO);
- al fine della salvaguardia del paesaggio e la valorizzazione dei caratteri tipici dell'edilizia rurale presenti in tali zone, prescrive che la tipologia, le caratteristiche architettoniche e le distanze dei nuovi edifici devono essere nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17 *Zona agricola* delle presenti norme e degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Nell'ambito di cui al presente articolo, ai fini della salvaguardia dell'assetto agrario e dell'integrità fondiaria e paesaggistico-ambientale presenti, gli interventi edilizi sono consentiti ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni. In particolare la nuova edificabilità è consentita nel rispetto delle norme suddette esclusivamente se collocata in prossimità o in adiacenza ai fabbricati esistenti o all'interno dell'ambito aziendale, salvaguardando pertanto il territorio agricolo aperto della valle.

Sono fatti salvi gli interventi operativi di trasformabilità indicati dal PI e quanto previsto dal P.A.T.

Art. 25 - Sistema agricolo paesaggistico delle doline

Il PI, in recepimento al PAT (Tav. 2 e art. 14.4 delle NT), individua un'area rurale di particolare pregio paesaggistico e naturalistico localizzata nella zona agricola degli altipiani collinari a sud-ovest del territorio comunale. Tale area caratterizzata da un paesaggio carsico a doline, presenta elementi di pregio agronomico quali coltivazioni di pregio DOP e IGP quali vigneti e oliveti, con elevata presenza di prati stabili ed aree boschive.

Il PI:

- salvaguarda l'assetto agrario e l'integrità fondiaria e paesaggistica;
- promuove il mantenimento di pratiche agricole sostenibili, incentiva e favorisce le produzioni di qualità (DOP, IGP, DOC);
- tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali come i terrazzamenti, ecc.), come dai coni ottici di cui all'art. 42 delle presenti norme;
- favorisce la fruizione turistica del territorio, attraverso il mantenimento e l'organizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali naturalistici e la promozione di attività agrituristiche e di servizio;
- al fine della salvaguardia del paesaggio e la valorizzazione dei caratteri tipici dell'edilizia rurale presenti in tali zone, prescrive che la tipologia, le caratteristiche architettoniche e le distanze dei nuovi edifici devono essere nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17 *Zona agricola* delle presenti norme e degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Nell'ambito di cui al presente articolo, ai fini della salvaguardia dell'assetto agrario e dell'integrità fondiaria e paesaggistico-ambientale presenti, gli interventi edilizi sono consentiti ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 17 *Zona agricola* delle presenti Norme. In particolare la nuova edificabilità è consentita

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>

nel rispetto delle norme suddette esclusivamente se collocata in adiacenza o in prossimità a fabbricati esistenti, all'interno dell'ambito aziendale, salvaguardando pertanto il territorio agricolo aperto.

E' altresì consentita la nuova edificabilità, sempre nel rispetto delle caratteristiche edilizie di cui all'art. 17 *Zona agricola*, derivante dalle azioni di riqualificazione e riconversione eventualmente indicate da un prossimo PI di cui all'art. 19.5 delle NT del PAT e all'interno dei nuclei rurali di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Sono fatti salvi gli interventi operativi di trasformabilità indicati dal PI; in particolare è fatto salvo quanto previsto per:

- i *crinali* di cui all'art. 42 delle presenti norme;
- *Aree di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. 21 delle presenti norme;
- *Schede edifici rurali* di cui all'art. 38 delle presenti norme;
- *Nucleo rurale* di cui all'art. 18 delle presenti norme;
- *Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo* di cui all'art. 19 delle presenti norme;
- *Principali percorsi e sentieri pedonali e ciclabili* di cui all'art. 37 delle presenti norme;
- *Cime e punti paesaggistici* di cui all'art. 42 delle presenti norme;
- *Coni visuali* di cui all'art. 42 delle presenti norme;
- *allevamenti zootecnici intensivi* di cui all'art. 52 delle presenti norme.

Art. 26 - Aree boschive o destinate a rimboschimento

Il PI indica le aree boschive esistenti secondo l'attuale stato dei luoghi, o quelle destinate a rimboschimento, in aggiornamento al *Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 – Zone boscate* di cui all'art. 55 delle presenti norme.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 *Vincolo paesaggistico D, Lgs. 42/2004 – Zone boscate* delle presenti norme.

Art. 27 - Area umida

Il presente PI individua l'area umida in recepimento del P.A.T. che nella Tavola 2 la indica quale invariante di natura ambientale di cui al relativo art. 15.1 delle NT che la definisce nel seguente modo: *Costituisce invariante di carattere naturalistico-ambientale l'area umida formata dal bacino di espansione, realizzato per accogliere e smaltire gli eventi di piena dello Scolo Liona, limitato da sponde superiori al piano di campagna, con permanenza costante di acqua poco profonda e canneti lungo le sponde. L'area risulta di particolare interesse per la fauna ornitica legata agli ambienti umidi, come zona di rifugio, sosta e nidificazione. Tale area umida rappresenta perciò un elemento fondamentale della Rete Ecologica locale.*

In considerazione del significativo valore dell'area il PI, mediante la predisposizione di uno specifico "studio specialistico", tutela in modo più dettagliato tale area e definisce le attività compatibili che possono essere effettuate all'interno dell'area umida, al fine di preservarne e non alterarne le peculiarità naturalistiche che la contraddistinguono e definisce i criteri naturalistici ed idraulici necessari per la sua valorizzazione quali ad esempio: costituzione di fasce riparie, che ne aumentino la complessità ambientale, realizzando nuovi habitat di rifugio,

sosta e nidificazione per le specie faunistiche, e la inseriscano in modo più completo e coerente lungo il corridoio ecologico dello scolo Liona.

Tale elaborato provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura, le unità ecosistemiche funzionali da utilizzare per la costruzione della rete ecologica locale.

Prescrizioni

Fino al momento della avvenuta approvazione dello studio specialistico, nell'area umida sono vietati apporti di terra, eliminazione degli argini, scavi o quant'altro che possa alterare le caratteristiche naturali del sito e ne precluda la presenza costante di acqua.

Va preservata in modo naturale la presenza del canneto solo sulle zone marginali dell'area umida, garantendo un costante livello di acqua.

Art. 28 - Area di tutela paesaggistica

L'area di tutela paesaggistica di cui al presente articolo è stata recepita dal vecchio PRG quale area interclusa libera da edificazioni all'interno del borgo Campolongo.

In tale area è consentito un indice di edificabilità territoriale pari a 0.001.mc/mq.

Fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione.

Art. 29 - Area soggetta a frana

Con apposito cartiglio è individuata la parte del territorio Comunale soggetta a frane.

In tale area è vietato ogni intervento edilizio eccezione fatta per le opere necessarie per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Art. 30 - Serre e vivai

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e della D.G.R. 3 febbraio 2010, n. 172 (BUR n. 21 del 09.03.2010).

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire.

Art. 31 - 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'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come previsto dalla LR11/2004.

Le distanze ed i limiti per le strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici, come da L.R. 11/2004 saranno determinate in modo puntuale dall'organo competente (AVEPA).

Art. 32 - Allevamenti zootecnici intensivi

Edifici adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 come modificata dalla DGR 329/2010.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I. e la fascia di rispetto, 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 conseguente aggiornamento e adeguamento della Tavole di P.I. dovranno avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I..

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

- a. **Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO 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 ZTO non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008*). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio " e successive modifiche ed integrazioni).

Si precisa inoltre che è consentita l'edificazione nei casi previsti dal Deliberazione della Giunta Regionale n. 3178 del 08 ottobre 2004 Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Approvazione, Punto 5, comma 9 " *In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché quelli nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico o un insediamento residenziale*".

Per i nuovi allevamenti, a corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:

- a. un elaborato agronomico-urbanistico 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;
- b. la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale;
- c. una completa documentazione fotografica del sito, con foto inserimento anche delle misure di mitigazione ambientale.

In caso di interventi di nuova edificazione e ampliamento con aumento del numero di capi

allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale¹ correlata con la VAS.

Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:

- 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste all'art. 17.3 e 17.14 per le zone agricole;
- 3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
- 5) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 6) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste all'art. 17.3 e 17.14 per le zone agricole;
- 7) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 8) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

Art. 33 - Allevamenti zootecnici non intensivi

Per i fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, valgono le disposizioni della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:

- 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste all'art. 17 per le zone agricole;
- 3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

¹ *Relazione di valutazione di compatibilità ambientale. Tale relazione redatta da un tecnico abilitato deve essere redatta in caso di primo aumento del numero di capi superiore al 15% fino ad un massimo del 25% (come previsto dalla vigente normativa art 50, lettera d, LR11/2004, comma 7 del punto 5) rispetto l'attuale numero di capi. Tale valutazione dovrà valutare il mantenimento delle caratteristiche di sostenibilità ambientale analizzate in sede di rapporto ambientale e dovrà considerare, anche in riferimento alle indicazioni dell'USLL competente, la necessità o meno di misure atte a minimizzare gli effetti indesiderati dell'attività e il mantenimento delle condizioni di qualità ambientale esistente con particolare riferimento agli aspetti idrici, ecologici e paesaggistici.*

Art. 34 - Dismissione degli allevamenti intensivi

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto, all'interno delle quali vi è una limitazione alla edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola, anche mediante riconoscimento del Credito edilizio di cui all'art. 77 delle presenti norme.

Il Consiglio Comunale, provvederà all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinare il cambio di destinazione d'uso, prevedendo i limiti dimensionali ad un loro possibile ampliamento o aumento d'altezza.

Se l'allevamento intensivo dismesso è indicato nelle tavole come Azione di *"mitigazione ambientale – Siepi e filari arborati di progetto"* cui all'art. 23 delle presenti norme, è fatto salvo quanto previsto dallo stesso articolo.

TITOLO VII° SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 35 - Sistema dei servizi - Aree per servizi pubblici e di uso pubblico

Il P.I. recepisce gli ambiti di cui al presente articolo, come individuati dal vecchio P.R.G. ed in aggiornamento allo stesso, quali parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali, e conferma e aggiorna la relativa disciplina di N.T.A. qui di seguito riportata.

Il P.I., in recepimento ed aggiornamento al vecchio P.R.G., suddivide il territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee - Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali di cui al successivo comma.

Le Zone per spazi pubblici a servizio della residenza configurabili come standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 sono individuate dal PI quali:

- a) F1 - Zone per l'istruzione;
- b) F2 - Zone per attrezzature di interesse comune;
- c) F3 - Zone a verde pubblico per parco, gioco, sport e tempo libero;
- d) F4 - Zone per parcheggio.

I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati, può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

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

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
- adeguamento alle disposizioni dei regolamenti comunali in ordine all'altezza dei vani, nel rispetto dei distacchi di cui agli artt. 71.7, 71.8, e 71.9.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le norme qui di seguito riportate.

Art. 35.1 - F1 Zone per Istruzione (Standards secondario)

In queste zone sono ammessi gli insediamenti di tipo scolastico per corsi d'istruzione dell'obbligo e per l'infanzia (scuole materne, asili, scuole elementari e scuole medie) e le attrezzature a servizio di detti insediamenti.

Per le aree sopra indicate valgono le seguenti norme:

- Densità fondiaria massima 2,00 mc/mq;
- Indice di copertura fondiaria massima 35%;
- Distanza minima dal ciglio strada 10,00 ml;
- Distanza minima dal confine 5,00 ml;
- Distacco minimo fra fabbricati 12,00 ml.

Rimangono comunque valide eventuali disposizioni ministeriali più restrittive in materia di edilizia scolastica.

Art. 35.2 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune (Standards secondario)

In queste aree sono ammessi insediamenti di edifici aventi interesse per la collettività (edifici culturali, religiosi, sociali, assistenziali, amministrativi e per pubblici servizi) e le relative attrezzature di sostegno.

Per le aree sopra indicate valgono le seguenti norme:

- Densità fondiaria massima 4,00 mc/mq
- Indice di copertura fondiaria massima 50%
- Distanza minima dal ciglio strada 10,00 ml
- Distanza minima dal confine 5,00 ml
- Distacco minimo tra i fabbricati 10,00 ml

Art. 35.3 - F3 Zone a verde pubblico per parco, gioco, sport e tempo libero (Standards secondario)

In queste zone sono ammessi tutte le iniziative di carattere sportivo e ricreativo al servizio della comunità, con relative strutture di sostegno, quali: parchi naturali o verde attrezzato piscine coperte o scoperte campi da calcio e calcetto, piattaforme polifunzionali per il gioco della pallacanestro e pallavolo, campi da tennis ecc.

Possono altresì essere ammesse strutture per accogliere manifestazioni culturali come mostre, mercati e locali ricettivi come bar e ristorante a stretto servizio delle attività principali.

Gli interventi possono essere sia di iniziativa pubblica che privata: in questo ultimo caso dovrà essere stipulata apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale per disciplinare tempi e modalità di intervento, garanzie finanziarie e criteri di gestione.

Compatibilmente con l'uso dell'edificio l'architettura degli edifici dovrà essere conforme alle caratteristiche della zona e rispettare gli indirizzi costruttivi previsti per la zona agricola.

Gli interventi dovranno essere disciplinati in apposito piano attuativo particolareggiato esteso all'intera zona che distinguerà le aree da destinarsi ad impianti sportivi da quelle per la ristorazione e culturali cui rispettivamente si applicheranno i seguenti indici:

a. Attività Sportiva e ricreativa.

- Densità territoriale massima 0,50 mc/mq;
- Indice di copertura fondiaria massima 10%;
- Distanza minima dai confini ml 5,00;
- Distanza minima dalle strade ml 10,00;
- Altezza massima degli edifici ml 6,00 salvo maggiore altezza legata all'uso della struttura.

b. Attività ricettiva e culturale

- Densità territoriale massima 0,20 mc/mq

- Indice di copertura fondiaria massima 10%
- Distanza minima dai confini ml 5,00
- Distanza minima dalle strade ml 10,00
- Altezza massima degli edifici ml 3,50

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi aperti: sarà necessario il ricorso a materiali permeabili nella realizzazione della pavimentazione (spazi di sosta, parcheggi, viabilità ecc.) e la realizzazione di opportune canalizzazioni per lo smaltimento delle acque da concordare con il competente consorzio di Bonifica.

Sarà opportuno per gli interventi di modificazione del suolo il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica al fine non solo di abbinare l'uso di "materiali vivi" con materiali inerti ma soprattutto di sostenere i processi naturali di ricostruzione ambientale e di favorire il recupero degli equilibri modificati dall'uomo in particolare sulle aree lungo il corso d'acqua.

In sede di piano attuativo infine dovrà essere prodotto un elaborato di progettazione degli spazi a verde con la precisa individuazione e localizzazione delle specie vegetali da piantumare.

Par.35.3.1 - F3.3 Lago da pesca di Campolongo

L'area interessante e contermina il lago di pesca di Campolongo viene indicata dal P.I. quale nuova area di interesse generale turistico – ricreativa in recepimento del P.A.T. che alla Tav. 4 la indica come *Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricreative del lago di pesca Campolongo* di cui al par. 19.5.3 delle relative N.T.

In particolare, come previsto dal P.A.T., l'area di cui al presente articolo è stata indicata dal PI mediante la riclassificazione della Z.T.O. D1/n.7 di 3.092 mq del vecchio PRG e ampliata per un totale di 14.868 mq.

Per la Zona di cui al presente articolo sono consentite funzioni turistico – ricreative e la riqualificazione e valorizzazione del lago e degli spazi limitrofi al fine di un utilizzo pubblico e turistico, con possibilità di prevedere spazi e attrezzature di corredo, avendo cura di studiare un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, al fine di aumentare l'offerta turistica dell'area, anche prevedendo la demolizione di eventuali opere incongrue e/o elementi di degrado in contrasto con l'ambiente.

Quanto sopra dovrà essere previsto ed attuato mediante predisposizione di apposito PUA e nel rispetto degli indici stereometrici di cui all'art. 35.3, lett. b delle presenti norme.

Art. 35.4 - F4 Zone per parcheggio

Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Art. 35.5 - Zone per impianti tecnologici comunali

Con apposita grafia nella cartografia di P.I. sono individuati gli impianti di carattere tecnologico, in particolare i depuratori a cui si rimanda la relativa norma all'art. 45 delle presenti norme.

E' consentita la sola costruzione degli impianti ed eventuali edifici e depositi necessari per il funzionamento degli impianti.

Art. 35.6 - Punto per parapendio

Con apposito simbolo è individuata la zona dove è consentita la pratica aviatoria (parapendio).

E' possibile anche l'intervento del privato previo stipula di apposita convenzione con l'ente pubblico regolante le modalità di intervento, i tempi e gli oneri per la realizzazione dell'impianto ivi comprese le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Va migliorata preliminarmente ad ogni intervento la viabilità di accesso al punto di parapendio.

Art. 35.7 - Zone a verde privato

In tali zone è vietata ogni edificazione; le aree destinate a verde privato sono comunque computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Art. 35.8 - Dotazione minime di aree per servizi

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a. relativamente alla residenza, mq 30 per abitante teorico, di cui mq 20 primario e mq 10 secondario. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc 280 di volume edificabile (vedi Relazione di progetto di PAT e Tabella *Carico insediativo aggiuntivo* delle ATO nelle NT di PAT);
- b. relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente primari (almeno 5 mq a spazi di sosta e parcheggio), e mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente secondari di cui mq 4 da realizzarsi ed i rimanenti mq 6 eventualmente monetizzabili tramite apposita convenzione;
- c. relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, considerati esclusivamente primari, almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 15/2004 e s.m.i.;
- d. relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq nel caso di insediamento all'aperto, considerati esclusivamente primari, almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 15/2004 e s.m.i.

I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno:

- a. la dotazione minima di aree a standard primario;
- b. la dotazione di aree a standard secondario relativo alla residenza di cui alla lettera a. del 1 comma del presente articolo potrà essere monetizzata completamente qualora la superficie non sia superiore ai 1000 mq altrimenti dovuta.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei P.U.A. è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.

Qualora all'interno di P.U.A. attuati nelle Z.T.O. "A" o Schede edifici Beni Ambientali" di cui all'art. 8 delle presenti norme, tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione. È a cura del Comune l'individuazione e/o la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale.

I P.U.A. con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, per ogni abitante teorico da insediare, la seguente distribuzione per le opere di urbanizzazione primaria:

- almeno 10 mq a spazi di sosta e parcheggio;
- almeno 10 mq a verde attrezzato;
- 5 mq in riferimento all'art. 31, comma 2, lett. e), L.R. 11/2004.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 4.

Art. 35.9 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano Regolatore Comunale.

L'art. 4 della Legge 29.09.1964, n. 847 e l'art. 44 della Legge 865 del 22.10.1971, distingue le opere di urbanizzazione in primarie e secondarie e la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7 e segg. del D.P.R. 380 del 06.6.2001, così descritte nei successivi commi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere "essenziali e necessarie" per assicurare un'adeguata urbanizzazione degli insediamenti, la funzionalità e la qualità igienico – sanitaria, previste dal T.U. dell'Edilizia, e consistono, come elencate da provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R.11/2004, in:

- a. strade residenziali;
- b. spazi di sosta e di parcheggio;
- c. fognature;
- d. rete idrica;
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato;
- h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:

- a. opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (es.: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.) e geologico (per es.: rilevati e valli artificiali; paramassi; opere di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale) dei terreni;

- b. opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.

Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:

- a. raccordi e svincoli stradali;
- b. barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti);
- c. formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- d. piazzole di sosta per gli autobus;
- e. piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani e marciapiedi;
- f. spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazze);
- g. interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- h. bacini di raccolta per il riutilizzo delle acque piovane.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono riconducibili a:

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo;
- c. strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d. mercati di quartiere;
- e. delegazioni comunali;
- f. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g. impianti sportivi di quartiere;
- h. aree verdi di quartiere;
- i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal Piano Regolatore Comunale, ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, in ragione dei seguenti criteri:

- a. in funzione della realtà territoriale comunale;
- b. dimensione degli insediamenti urbani;
- c. esigenze della collettività.

L'Amministrazione Comunale determina in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle medesime con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

TITOLO VIII° SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Art. 36 - Viabilità di progetto

Il presente P.I., in recepimento ed aggiornamento al vecchio P.R.G. e di quanto indicato dal P.A.T. nella Tav. 4 come *Viabilità di connessione extraurbana di progetto* di cui all'art. 21.1 delle relative NT, indica nelle Tavole la *viabilità di progetto*.

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 P.I. 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..

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. 46 *Viabilità - Fasce di rispetto* delle presenti norme.

Art. 36.1 - Norme per le sedi stradali, percorsi e piazze

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.I. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi, sezioni, raggi di curvatura, ecc.) vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del P.I..

I Piani urbanistici attuativi possono prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, nonché una diversa configurazione delle piazze.

Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico il piano urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici, percorsi coperti e altri manufatti necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

I percorsi pedonali e i percorsi ciclabili sono considerati dal P.I. come aree pubbliche o di uso pubblico e sono evidenziati con tracciati indicativi; gli stessi sono individuati anche come percorsi per il tempo libero, saranno oggetto delle nuove progettazioni private e pubbliche, delimitati, nelle zone interessate da insediamenti, da recinzioni realizzate con siepi, bordure vegetali, staccionate in legno o altri elementi naturali della tradizione locale.

Vanno conservate le alberature esistenti, eventualmente integrate con l'inserimento di essenze locali.

Devono essere conservate o ripristinate le mura di recinzione dei complessi rurali, siano esse in fregio alla via pubblica, sia come delimitazione di complessi rurali.

Nell'ambito di progetti di itinerari culturali, anche mediante la creazione di percorsi ciclabili, è consentita la realizzazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro organizzati preferibilmente attraverso il recupero di complessi rurali di particolare pregio ambientale.

Art. 36.2 - Criteri per la progettazione delle opere stradali in rapporto con l'ambiente

La progettazione delle opere stradali deve tener conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, sulla base dei seguenti criteri:

- 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 ed adiacenti, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.;
- si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione;
- devono essere considerate le necessità di traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, previste le relative corsie di circolazione;
- devono essere risolti correttamente i problemi di:
 - 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.;
 - inquinamento acustico a difesa degli 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.

Art. 36.3 - 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 un'apposita variante al P.I. e dell'eventuale Piano Urbano del Traffico o 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 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.

In caso di realizzazione di viabilità stradali dovrà essere verificato il consumo di SAU ai sensi della normativa vigente in materia al momento dell'approvazione del relativo progetto.

Par.36.3.1 - Razionalizzazione e potenziamento del trasporto pubblico

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) adottare mezzi di trasporto adeguati per dimensione, manovrabilità, emissioni, alle caratteristiche dei luoghi attraversati ed in particolare, del centro storico;
- c) rispondere alle esigenze del pendolarismo attraverso offerte di trasporto pubblico effettivamente competitive;
- d) favorire gli scambi intermodali mezzo privato-mezzo pubblico e tra mezzi pubblici su gomma e su rotaia.

Art. 37 - Principali percorsi ciclo – pedonali esistenti e di progetto

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 Liona in Val Liona.

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 Liona studiando la migliore ipotesi anche in modifica a quanto indicato nelle Tavole del PI.

Il Comune richiamando l'art. 13 delle N.T. del P.T.C.P. 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 P.A.T..

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 17.10 delle presenti norme.

TITOLO IX° SISTEMA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Art. 38 - Schede edifici rurali

Il presente PI, in recepimento del vecchio P.R.G., individua nelle Tavole le *Schede edifici rurali* di cui all'Elaborato n. 10 e la relativa norma qui di seguito riportata.

Le schede numerate dalla n° 1 alla n° 54 individuate nelle tavole del PI identificano i fabbricati rurali di valore ambientale e sono così di seguito normati.

Il PAT indica nelle Tavole e al relativo art. 20.1 *Altri edifici con valore storico – ambientale* quali:

1. Oratorio S. Antonio;
2. La Cesola – Oratorio S. Lorenzo;
3. Villa Giacometti (individuata anche nella pubblicazione dell'I.R.V.V.);
4. Chiesa S. Martino;
5. Chiesetta S. Andrea.

Tutti i beni di cui sopra, tranne che il n. 2 "La Cesola – Oratorio S. Lorenzo", fanno parte delle *Schede Edifici Beni Ambientali* di cui all'art. 8.1 delle presenti norme..

Fintantoché non sarà redatta la specifica *scheda edifici rurali* per il bene n. 2 sopra, denominato "La Cesola – Oratorio S. Lorenzo", per tale bene sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, come previsto dall'art 20.2 delle NT del PAT.

Con Variante al P.I. ai sensi dell'art. 20.2 delle NT del PAT:

- potranno essere individuate nuove *schede edifici rurali*;
- modificate le *schede edifici rurali* di cui al presente articolo.

Art. 38.1 - Destinazioni d'uso

Tutte le destinazioni consentite per le zone residenziali ad eccezione di autorimesse.

Art. 38.2 - Modalità di intervento

Gli interventi edilizi si realizzano mediante il rilascio di permesso di costruire in diretta attuazione del P.I.

Tali edifici devono essere considerati parte integrante del patrimonio paesaggistico e quindi l'intervento sugli stessi, dovendo tendere alla loro conservazione e valorizzazione deve attenersi a quanto previsto dalla legge 11/2004 e s.m.i. e alle seguenti prescrizioni generali:

1. non è consentita la demolizione se non per documentata necessità di ordine statico-strutturale comprovata preventivamente dall'ufficio tecnico comunale;
2. sono consentiti interventi di restauro, risanamento igienico, consolidamento statico secondo le definizioni di cui all'art. 31 lettera a), b), c) della legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i.;
3. è ammessa la redistribuzione interna dei vani nel rispetto delle strutture murarie principali

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>

4. è ammessa, in deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, la distanza tra solaio e solaio inferiore a ml. 2,70 fino ad un minimo di ml. 2,20 esclusi i piani terra;
5. la sporgenza della copertura (cornicione) deve essere, se rifatta, simile e/o tipica della zona;
6. in caso di ampliamento deve essere utilizzata la parte rustica del fabbricato contigua all'edificio con il mantenimento della tipologia esistente; inoltre per ogni edificio vengano fissate alcune fra le seguenti modalità di intervento cui attenersi:
 - a. devono essere conservate le facciate con le aperture originarie e se necessario eliminate quelle di più recente formazione o in contrasto con i caratteri dell'edificio;
 - b. l'area occupata dagli annessi rustici esistenti e di antica origine è considerata area di completamente (zona omogenea B) in cui è possibile edificare ad uso residenziale con il mantenimento del volume e della tipologia originaria dell'annesso rustico;
 - c. gli edifici di recente formazione esistenti entro il perimetro dei fabbricati individuati, nel caso di interventi di ristrutturazione devono uniformarsi alla tipologia edilizia dei fabbricati confinanti;
 - d. in caso di ampliamento è preferibile l'utilizzo della parte rustica del fabbricato staccata dall'abitazione con il mantenimento della tipologia originaria;
 - e. in caso di restauro devono essere eliminate le superfetazioni e le parti in contrasto con gli elementi originali dell'edificio;
 - f. è consentita l'utilizzazione di soffitte e sottotetti anche a mezzo di sopraelevazione contenuta della copertura, purché si ripeta l'andamento e la pendenza delle falde originarie e la sopraelevazione non sia in contrasto con l'indagine dell'ambiente costituito;
 - g. è ammessa la costruzione di nuovi edifici nella zona puntina (che viene considerata come zona omogenea B) individuata come sito preferenziale di edificazione con il quale si intende l'area su cui va prioritariamente localizzata la nuova costruzione compatibilmente con la conformazione topografica e morfologica del suolo, la densità edilizia da computarsi nell'area di pertinenza del nuovo edificio indicata con retino puntinato e di 2 mc./mq., i nuovi edifici devono conformarsi alla tipologia degli esistenti; ed essere costruiti in aderenza agli stessi, o isolati solo in caso di motivate esigenze.

SCHEDA N.	DATI CATASTALI		INTERVENTI DI CUI ALLE LETTERE
	FOGLIO	MAPPALI	
4	1	282-370-371-373	a-f
5	1	10-75-182-184-187-188-190-192-741	b-e-f
6	1	399-400-401-403-407-410-679	b-d-f
7	1	356-360-361-369-557-558-620	a-b-f
9	1	452-454-457	f
10	1	588-589-590	a-b-f
11	2	546	b

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

SCHEDA N.	FOGLIO	DATI CATASTALI		INTERVENTI DI CUI ALLE LETTERE
		MAPPALI		
12	3	136-137		f
13	2	242		a-b
14	3	246-392-400		a-b-g
15	3	314-324		a-f
16	3	315		f
17	5	9-24-95-354		b-d-g
18	5	104		a-b
19	5	130-220-237		f
20	5	31-32-129-130-253		a-b
21	5	140-153-165		b-d-f
22	5	177		a-b
23	14	20-49		f
24*	15	38-39-40		a-b
25*	15	71-72-73-74-75		a-b
26	16	63		a-b
27	16	5		a-b
28	6	4		a-f
29	6	17-18-24-25-30-31		e-g
30	6	43-44-45-62		b-g
31	6	61		a-b
33	6	127		a-g
34	6	163-383-384		a-b-e
35	6	135-136-263-295-296-380		g
36	6	173-177-178-179-182-306		g
37	7	23		a-b-e
38	6	354		b
39	6	308-444		b
40	8	140-147-458		a-b
41	8	216-230-234-241-248		a-c-d-f
42	8	259		a-d
43	8	395		f
44	8	165-175-186-205		a-b-f
45	8	540		f

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

SCHEDA N.	DATI CATASTALI		INTERVENTI DI CUI ALLE LETTERE
	FOGLIO	MAPPALI	
46	8	298	a-d-f
47	8	311-582	f
48	10		a-b-e
49	10		a-f
50	11	48	f
51	10		a-f
52	10		a-b-f
53	11	25	a-b
54	11	186	a-b

Il rilascio del permesso di costruire per interventi sui mappali sopradescritti ed eventualmente ricadenti all'interno delle aree vincolate ai sensi della legge 29.06.1936 n. 1497 così come modificata dal D.Lgs. 42/2004, è subordinato a preventivo nulla-osta da parte dell'ufficio .

* Il rilascio di eventuale permesso di costruire per i fabbricati di cui alla scheda n. 24 e n. 25 è subordinato alla stesura di una convenzione con il comune con la quale la ditta concessionaria si impegna a mettere a dimora adeguate essenze vegetali (siepi, cipressi) al fine di mascherare verso strada gli annessi rustici recentemente edificati.

L'area perimetrata con punti, riportata nelle planimetrie in scala 1:2000, indica il sito preferenziale di edificazione di nuovi annessi rustici che si rendessero necessari alla conduzione del fondo.

Per gli interventi di cui al punto (d-g) la costruzione di nuovi fabbricati deve avvenire previo Piano di Recupero (articolo 15 L.R. 40/80 e s.m.i.) anche interessante la parte già edificata.

Per tutti i fabbricati esistenti in zona agricola e non schedati valgono le disposizioni di cui ai punti 1-2-34-5-6 del precedente 4° comma.

Vengono confermate le previsioni e gli interventi puntuali previsti nell'apposita schedatura e la normativa generale prevista dall'articolo 17 delle presenti norme con esclusione dei fabbricati ricompresi nelle schede n. 1-2-3-8-32 per i quali valgono le norme stabilite per i nuclei rurali di cui all'art. 18 delle presenti norme e la scheda n.13 per la quale vale la normativa prevista per la Z.T.O. D1.1.3 di cui all'art. 13 delle presenti norme.

Art. 39 - I casotti di pietra e le fontane

Art. 39.1 - I casotti di pietra

Il PI, in recepimento al PAT, indica i casotti di pietra quali tipiche costruzioni del luogo che nella forma ricordano vagamente gli igloo, realizzati sempre a secco e che hanno una pietra centrale di chiusura più grande delle altre che funge da chiave di volta. Essi sono inseriti nella parte terminale delle murette di recinzione o nelle barriere di contenimento di terrapieni oppure sorgono isolati.

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>

I casotti di pietra sono stati indicati dal PAT come invariante nella Tav. 2 e di cui al relativo art. 15.6 delle NT per il loro valore storico-testimoniale.

Con apposita Variante al PI, deve essere meglio specificata la disciplina per la conservazione, recupero nonché valorizzazione dei casotti di pietra, anche aggiornando quanto già individuato dal PAT e recepito dal PI, favorendo la fruizione turistica compatibile con l'ambiente circostante.

In particolare la Variante al P.I. nel rispetto dell'integrità dei beni di cui al presente articolo:

- a. 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;
- b. indica le tipologie eventuali di fruizione;
- c. indica il distributivo dei servizi correlato alla visitazione del bene;
- d. indica eventuali misure per la mitigazione e/o l'eliminazione degli elementi detrattori che penalizzano la qualità dell'ambiente circostante;
- e. organizza e definisce le azioni finalizzate alla conoscenza, pubblicizzazione e frequentazione dei beni anche mediante il riordino e/o potenziamento della tabellazione didattico-divulgativa.

E' fatto divieto di manomettere e/o compromettere il valore storico – testimoniale degli elementi di cui al presente articolo.

Art. 39.2 - Le fontane

In recepimento a quanto previsto dall'art. 15.7 delle NT del PAT, con Variante al PI, si dovrà censire puntualmente le fontane di particolare pregio storico – ambientale presenti e per esse si dovrà dettare specifiche prescrizioni per la conservazione ed il recupero nonché la valorizzazione, anche aggiornando quanto indicato dal P.A.M.O.B. – Piano di Area Monti Berici, eventualmente individuando il contesto paesistico connesso al bene e delimitando ambiti di protezione paesaggistica.

E' vietato di manomettere e/o compromettere il valore storico – testimoniale nonché di alterare la partitura tipologica e formale originaria delle fontane presenti.

Art. 40 - Pertinenze da tutelare (I.R.V.V.)

Il presente PI in recepimento di quanto indicato dal PAT alla Tav. 4 e art. 20.2 delle relative NT, individua le pertinenze dei beni monumentali presenti quali:

1. Villa Priuli Lazzarini;
2. Villa Bollani – Brunello;
3. villa Dolfin.

E' fatto salvo quanto previsto dalle Schede Edifici Beni Ambientali di cui all'art. 8.1 delle presenti norme e per i beni monumentali di cui all'art. 57 delle presenti norme.

Art. 41 - Contesto figurativo di Villa Priuli

Il presente PI in recepimento e aggiornamento del vecchio PRG e di quanto indicato dal PAT alla Tav. 4 e art. 20.3 delle relative NT, individua il contesto figurativo del bene monumentale presente di Villa Priuli, dichiarato di notevole interesse storico-artistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Il contesto figurativo è rappresentato dallo spazio scoperto circostante la villa che, oltre a possedere in sé e per sé valore storico-ambientale, concorre a comporre l'immagine storica dei fabbricati.

Costituiscono aree da tutelare, nel presente contesto figurativo, gli elementi e in generale i caratteri che rivestono interesse storico: giacitura, estensione e conformazione delle parti storiche, elementi vegetazionali e fabbricati o altri manufatti di interesse storico.

Sono prescritti:

- a) tutela della giacitura, l'estensione e conformazione degli spazi scoperti, per le parti di interesse storico: sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
- b) è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
- c) tutela e conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti. Le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie;
- d) riqualificazione delle parti in situazione di degrado e eliminazione degli elementi incoerenti;
- e) è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti.

Nel contesti di cui al presente articolo insistono due coni visuali di cui al successivo art. 42 delle presenti norme per i quali si prescrive:

- non possono essere realizzate nuove costruzioni o manufatti fuori terra per una fascia semicircolare con raggio di ml. 100,00 puntato sul centro del punto panoramico ed altezza di 30° misurata dal centro del punto panoramico con la linea dell'orizzonte posta a ml. 1,50 dal piano campagna;
- all'uopo il progetto verrà integrato da appositi elaborati dimostrativi del rispetto delle norme di cui al punto precedente.

Art. 41.1 - Contesto figurativo del P.T.C.P. di Vicenza

Il P.T.C.P. di Vicenza, attualmente in fase di adozione, individua nei propri elaborati e precisamente nell' Allegato A – Le ville venete di particolare interesse provinciale – Scheda n. 62 di cui al relativo art. 46 delle N.T., il contesto figurativo relativo alle Ville del Comune di San Germano dei Berici, quali: Torre Dolfin, Villa Priuli, Villa Dolfin e Villa Oliviera – Trissino.

Dopo l'approvazione del P.T.C.P. di Vicenza, con Variante al PI, si dovrà recepire il contesto di cui al presente articolo, ai sensi di quanto previsto dal P.T.C.P. approvato.

Fino all'adeguamento di cui al comma precedente, è fatto salvo quanto previsto dal P.T.C.P. adottato fino alla decadenza della relativa salvaguardia, ai sensi della legislazione vigente in materia.

Art. 42 - Coni visuali, crinali e cime e punti paesaggistici

Trattasi dei crinali, delle cime e dei coni visuali (vedute) di elevato valore ambientale e paesaggistico.

Il P.I. recepisce i crinali, le cime – punti paesaggistici e i coni visuali indicati dal PAT nella Tav. 2 e alcuni dal vecchio PRG.

Il PI con una apposita Variante del piano e sulla base di un apposito studio:

- può individuare eventuali altri coni visuali;
- indica all'interno degli ambiti interessati dai coni visuali gli elementi detrattori della qualità ambientale e stabilisce le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi e per favorisce la percezione visiva degli stessi;
- 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.

In particolare:

- non possono essere realizzate nuove costruzioni o manufatti fuori terra per una fascia semicircolare con raggio di ml. 100,00 puntato sul centro del punto panoramico ed altezza di 30° misurata dal centro del punto panoramico con la linea dell'orizzonte posta a ml. 1,50 dal piano campagna;
- all'uopo il progetto verrà integrato da appositi elaborati dimostrativi del rispetto delle norme di cui al punto precedente.

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 mezzera della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a m 30,00, salvo prescrizioni più restrittive contenute nei piani 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 30,00 in proiezione orizzontale dalle cime e dalle linee di crinale individuate dal P.A.T., 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.

Sono fatti salvi gli interventi operativi di trasformabilità indicati dal presente PI nelle Tavole e di cui ai relativi accordi pubblico – privati.

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.

Negli ambiti interessati dai coni visuali:

- sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone;
- è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, nonché di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale;
- per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, salvo diverse specifiche disposizioni del PI;

- le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia;
- è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità Competenti alla tutela del vincolo.

TITOLO X° FASCE DI RISPETTO

Comprendono le aree di rispetto di idrografia, cave, depuratori, viabilità, zone militari, elettrodotti, gasdotti, cimiteri, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e degli allevamenti zootecnici intensivi.

Le limitazioni che seguono, non sono intese come destinazione d'uso, ma come limiti di allineamento e disciplina della edificazione; le superfici soggette al vincolo conservano la destinazione di zona stabilita dal P.I. e sono computabili ai fini dell'edificabilità nelle aree adiacenti secondo i parametri stabiliti per ciascuna zona.

Art. 43 - Idrografia / fasce di rispetto

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 P.I. con apposita Variante 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 P.A.T. ed il P.I. dispongono 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 10,00 m oltre che la fascia di 4,00 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, sempre e comunque nel rispetto della normativa relativa alla Polizia idraulica.

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 rispetto 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 igienico - sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc. nonché delle opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua;
- g) è fatto salvo il nulla osta dell'Ente competente in materia.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto.

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

- a) purché 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 finitime, secondo i parametri delle stesse.

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

Per le opere posizionate sino ai 10 m dal ciglio superiore della scarpata (laddove il corso d'acqua risulti pensile) o dal piede esterno dell'argine esistente, qualsiasi intervento dovrà acquisire la specifica autorizzazione, in seguito a presentazione di apposita istanza di

concessione/autorizzazione idraulica, dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (Consorzio o U.P. Genio Civile di Vicenza).

Art. 44 - Cave

Gli ambiti individuati di cui al presente articolo sono quelli risultanti dalle autorizzazioni in atto.

Il P.I. con successiva variante può meglio:

- individuare le aree di cava abbandonate e dismesse e/o estinte a cielo aperto e in sotterraneo;
- aggiornare il censimento delle cave autorizzate, recepire il perimetro e prevedere i limiti all'edificazione previsti dal DPR 09/04/1959 n. 128 - art. 104.

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.

Al termine dell'attività di escavazione si devono concludere gli interventi di ripristino ambientale conformemente ai progetti previsti ed autorizzati.

In tutte le aree di ex cave, ovvero di cave dismesse e/o abbandonate e/o estinte, sia a cielo aperto sia in sotterraneo, gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva indagine geologica finalizzata alla verifica di realizzabilità degli interventi stessi.

Le aree di cave abbandonate o dismesse presenti, che saranno individuate precisamente dal P.I., 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.

Art. 45 - Depuratori/fasce di rispetto

Il Comune adotta misure tali da verificare, prima della realizzazione di nuovi insediamenti, la verifica dello stato dell'arte dei depuratori e il carico equivalente al fine di potenziare l'efficacia depurativa (anche mediante la realizzazione di sistemi di fitodepurazione).

Sono fatte salve le disposizioni specifiche di cui alla Del.Min.LL.PP.4 febbraio 1977.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione, ai parcheggi e strutture di interesse pubblico.

Art. 46 - 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.

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. Per le zone agricole è fatto salvo quanto previsto dall'art. 17 delle presenti norme.

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 sopravvanti 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.);
- gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto.

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.

In caso di difformità fra le indicazioni grafiche e quelle scritte del P.I. 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 P.I. e nei Piani Urbanistici Attuativi convenzionati o nei permessi di costruire in genere già autorizzati prima dell'adozione del presente P.I., 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 P.I..

La distanza minima va misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta dal confine stradale.

Il P.I. 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.

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. Vanno conservate le caratteristiche di tutti i viali alberati esistenti;
- nelle strade senza alberi vanno progettate alberate stradali (pubbliche o private).

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. 47 - Zone militari/Servitù o fasce di rispetto

Le aree di cui al presente articolo sono aree destinate a zone militari di proprietà del Ministero della Difesa con relative fasce di rispetto.

Nelle aree destinate a zone militari con relative fasce di rispetto, indicate dal PAT alla Tav. 1, di cui al relativo art. 10.6 delle NT, e recepite nelle Tavole del PI, sono ammessi solo gli interventi connessi a tale destinazione previsti dagli organi nazionali competenti.

Ogni richiesta di autorizzazione edilizia all'intero delle fasce di rispetto militare necessita del preventivo nulla osta dell'Ente Competente.

Art. 48 - Elettrodotti/fasce di rispetto

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti.

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 aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 microtesla, previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

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 riuso 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, nei sistemi agricoli di rilevante interesse paesistico – ambientale di cui agli artt. 24 e 25 delle presenti norme e nell'ambito di particolare valore vegetazionale di Monte Faeo e Monte Lupia di cui all'art. 15.3 delle NT di PAT e individuati dal PAT nella Tav. 2, 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, senza comportare variante al PAT.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del P.A.T.I. e del P.I. relativamente al tracciato degli elettrodotti e delle relative fasce di rispetto, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

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. 49 - Gasdotti

Il PI nelle Tavole individua la rete metanodotti SNAM - Rete Gas presente e relative fasce di servitù.

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti 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).

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.

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 acquisito il parere dell'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 PI.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del PI relativamente al tracciato dei metanodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

Art. 50 - Cimiteri - Fasce di rispetto

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.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente naturale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

In queste zone è vietata ogni nuova costruzione; sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 28 della L. 1.8.2002 n° 166. È ammessa a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori.

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.

Art. 51 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il P.I., in recepimento al P.A.T. 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 vincolate a sede stradale, parcheggio, verde pubblico, l'istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse architettonico, tipologico e ambientale, verificando: che preventivamente alla attivazione degli impianti, sia verificato il rispetto dei valori di emissione stabiliti come sigla di legge; tale soglia è intesa come sommatoria complessiva dei livelli di emissione risultanti dal contemporaneo funzionamento degli impianti esistenti e previsti;
- c) escludere l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- d) escludere, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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

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>

risorse territoriali e ambientali;

- h) 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 P.I. 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.

Devono distare almeno m 100 dalle residenze in proiezione orizzontale e da attrezzature destinate alla permanenza delle persone.

Non possono essere installati in Z.T.O. A, B, C, E ed F1, F2, F3.

L'installazione degli impianti di telefonia mobile deve fare riferimento alla normativa vigente in materia.

Nelle more di approvazione di apposito P.I., 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. 52 - Allevamenti zootecnici intensivi – fasce di rispetto

Il PAT individua gli "allevamenti zootecnici intensivi". Rispetto a tali attrezzature si applicano le disposizioni di cui alla DGR n.3178/2004 (Atti d'Indirizzo ai sensi dell'art.50 della LR 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, modificata con DGR n.168/2007, con DGR n.3650/2008 e con DGR n.329/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I. e la fascia di rispetto, 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..

E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 17.14, 32 e 34 delle presenti norme.

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

- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO 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 ZTO non agricola (*ad esclusione degli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008*). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio " e successive modifiche ed integrazioni).

Si precisa inoltre che è consentita l'edificazione nei casi previsti dal Deliberazione della Giunta Regionale n. 3178 del 08 ottobre 2004 Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Approvazione, Punto 5, comma 9 " *In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché quelli nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico o un insediamento residenziale*".

Prescrizioni e Vincoli

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 D.M. 7 aprile 2006, recepite dalla Regione del Veneto con DGR n. 2495/2006; DGR n. 439/2007; DGR n. 2217/2008 e smi.

In caso di nuova edificazione o ampliamenti di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale, ciò al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica e la conservazione dei caratteri di valenza ambientale e paesaggistica locale.

TITOLO XI° VINCOLI

Il presente P.I. indica nella Tavole i vincoli presenti nel territorio comunale in recepimento alla Tav. 1 del PAT.

I vincoli e le disposizioni della pianificazione territoriale sovraordinata sono elementi non modificabili dal livello comunale in quanto imposti per legge o derivanti da disposizioni regionali o provinciali la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T.; ove i livelli sovraordinati non consentano al P.A.T. e al PI di dettare norme integrative, o nel caso che comunque il P.A.T. o il PI non ritengano di provvedervi, le norme vigenti per ogni tipo di vincolo sono quelle imposte dal provvedimento stesso che instaura il vincolo.

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore, rappresentati nella Tav. 1 di PAT e recepiti nelle Tavole del PI, sono quelli di cui ai successivi articoli.

Art. 53 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004

Ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 136 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Art. 54 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua

Ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 142 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

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. 55 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone boscate

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, ove presente il bosco e meglio indicato dalle Tavole PI come *Aree boschive o destinate a rimboschimento* di cui all'art. 26 delle presenti norme, 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;
- corredati da uno specifico studio agronomico - forestale da parte di un tecnico abilitato che definisca il reale stato naturalistico di foresta e bosco presente, da subordinare al benessere preventivo dell'Autorità competente quale il Corpo Forestale dello Stato.

Mediante apposita Variante al P.I., l'Amministrazione comunale valuta l'opportunità di redigere uno studio specifico forestale da parte di un tecnico abilitato sul reale stato naturalistico di boschi e foreste presente, al fine di verificare, aggiornare e ridefinire gli ambiti indicati dalle Tavole di P.I. del vincolo e come *Aree boschive o destinate a rimboscimento* di cui all'art. 26 delle presenti norme.

Art. 56 - Vincolo paesaggistico – Aree assegnate alle università agrarie e zone gravate da usi civici

In relazione alla presenza di terreni di uso civico soggetti quindi al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della L.R. 22.07.1994, n. 31 e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. h), del D. lgs. 42/04., il PI recepisce nelle Tavole quanto in dicato dal PAT nella Tavola 1 – *Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale* che indica tali terreni. Per il Comune di San Germano dei Berici è infatti presente un Decreto Commissariale n. 40 del 30.11.1962 che indica la presenza di terreni da assoggettare alla normativa degli usi civici (L. 1766/1927).

Con apposita Variante al PI è possibile verificare e aggiornare le aree di cui al presente articolo sulla base della situazione di fatto documentata.

I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

Qualora si delinei la necessità di trasformazione di terreni che risultano soggetti ad uso civico, tale trasformazione sarà subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa regionale in materia di usi civici, legge regionale 22 luglio 1994, n. 31.

Art. 57 - Vincolo monumentale

Beni culturali e del paesaggio, ovvero immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli artt. 10 e 136 dello stesso D.Lgs.

Tali beni sono individuati nelle Tavole di P.A.T. al relativo art. 20.1 delle NT e nelle Tavv. di P.I. e sono relativi a:

1. Villa Priuli – Lazzarini;
2. Villa Bollani – Brunello;
3. Villa Dolfin;
4. Torre Cantarella.

I beni di cui al presente articolo fanno parte delle *Schede Edifici Beni ambientali* di cui all'art.

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>

8.1 delle presenti norme e sono individuati anche nella pubblicazione dell'I.R.V.V.

I beni di cui al presente articolo, al fine della loro tutela, salvaguardia e valorizzazione, sono assoggettati per il loro interesse culturale e paesaggistico alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004, art. 10.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n.42/2004.

Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione d'uso della zona di P.I. in cui ricadono.

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

Gli interventi nei fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere dell'Autorità competente preposta alla tutela del vincolo e nel rispetto di quanto previsto dalle relative *Schede edifici Beni ambientali* di cui all'art. 8.1 delle presenti norme.

Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate dagli Enti preposti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico o monumentale.

Per gli spazi scoperti e afferenti ai beni monumentali di cui al presente articolo vale quanto previsto dall'articoli 40 e 41 delle presenti norme per i Contesti figurativi.

Art. 58 - Vincolo idrogeologico – forestale R.D.L. 30.12.23, n. 3267

Ambiti vincolati ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e successive modificazioni e individuati dal P.T.R.C. di cui allo stesso art. 7, di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Per le modalità di intervento sui terreni inclusi nelle aree soggette a vincolo idrogeologico forestale si demanda alla legislazione vigente citata, nonché agli uffici periferici competenti in materia forestale, Servizio Forestale Regionale di Vicenza.

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.

Con apposita variante al PI si potrà provvedere a verificare le zone di vincolo idrogeologico – forestale integrando le previsioni del PAT recepite dal PI sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio. Tale aggiornamento e verifica andrà effettuata facendo riferimento alla documentazione allegata agli atti amministrativi di imposizione del vincolo emanati nel corso del tempo ai sensi del RD 3267/1923 e della LR 52/78, conservati questi presso gli archivi del Servizio Forestale Regionale di Vicenza.

In caso di difformità tra l'indicazione grafica riportata nelle Tavole e quella dell'atto di imposizione del vincolo, si considera corretta e prevalente quella dell'imposizione del vincolo.

Art. 59 - Vincolo sismico – Zona 3

L'intero territorio comunale 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.

Art. 60 - Siti archeologici

Il PI indica nella tavole di PI i siti archeologici in recepimento alla tavola 1 del PAT e al P.A.MO.B. che a sua volta lo ha indicato secondo i contenuti della "Carta Archeologica del Veneto", pubblicata a cura della Regione Veneto.

Per i siti archeologici indicati dal presente piano si applica quanto previsto nelle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.

Con variante al PI, su apposito studio dei beni, si dovrà dettare specifiche prescrizioni per la conservazione e la valorizzazione del bene di cui al presente articolo. Favorisce, inoltre, la salvaguardia delle aree circostanti per recuperare tutti quegli elementi, eventualmente presenti, propri della tradizione rurale e del contesto naturalistico e ambientale.

Con variante al PI, su apposito studio dei beni, si dovrà recepire gli eventuali studi di censimento, catalogazione dei beni di cui al presente articolo redatti dalla Provincia in collaborazione con la Soprintendenza Archeologica e con lo stesso Comune, anche modificando o integrando quanto riportato negli elaborati grafici del P.A.MO.B.

E' vietato alterare e manomettere con scavi ed altro i siti archeologici nonché asportare i reperti di interesse storico-archeologico e documentale presenti.

E' vietata l'installazione di manufatti e infrastrutture aeree nei siti archeologici e nelle immediate adiacenze.

Per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/2006, artt. 95 e 96.

TITOLO XII° RETE NATURA 2000

Art. 61 - Sito di importanza comunitaria – IT3220037 Colli Berici

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.

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.

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 PI:

- 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 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.
- 7) Incentivazione di 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);
- 8) 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.);

- 9) 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;
- 10) incentivazioni, accordi, contratti ecc. per controllare–indirizzare le modalità d'uso del biotopo;
- 11) regolamenti per la disciplina e il controllo di determinate attività e per gli indirizzi operativi;
- 12) acquisizione pubblica di aree;
- 13) rilascio di licenze per la gestione di servizi.

Prescrizioni

Valgono le direttive e le prescrizioni del Piano d'Area Monti Berici – P.A.M.O.B.

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 PAT nella Tav. 4 come *edificazione diffusa* e meglio recepiti e aggiornati dal PI come *nuclei rurali* presenti all'interno dell'area SIC è fatto salvo quanto disposto dall'art. 18 delle presenti norme. La eventuale nuova edificazione potrà essere individuata esclusivamente all'interno dei perimetri dei nuclei edilizi rurali, 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 PAT e meglio recepiti e aggiornati dal PI come *nuclei rurali*, è fatto salvo quanto disposto dall'art. 16.1 delle NT di PAT, se ricadenti in area non idonea, e, negli altri casi, dall'art. 17, 20, 21 delle presenti norme. 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.
- 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.
- non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi al Siti Natura 2000, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) dovranno essere verificati i Piani di classificazione acustica in relazione ai futuri orientamenti e sviluppi urbanistici;
- b) si dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT stesso in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale;
- c) relativamente al SIC IT3220037 "Colli Berici" si dovrà ottemperare alle seguenti prescrizioni:

- la progettazione degli interventi operativi di trasformabilità indicati dal PI all'interno del perimetro delle aree della rete Natura contenga la relazione di valutazione d'incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o eventuali alternative proposte;
- sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- l'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
- nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive;
- il divieto di spargere liquami zootecnici e fanghi nella fascia di almeno 10 metri dal bordo esterno di cavità carsiche, di grotte e cave;
- il divieto, di chiusura totale o parziale degli ingressi delle grotte e cavità carsiche, di alternazione morfologica interna ed esterna, di discarica e l'abbandono di rifiuti;
- la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua;

- che i tempi di esecuzione dei lavori siano brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti floro-faunistiche presenti;
- sia eseguita l'informazione e la formazione del personale operante sulle emergenze ambientali e naturalistiche dell'area di cantiere, così da evitare il verificarsi di comportamenti impattanti.

TITOLO XIII° PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Il PI indica, in recepimento alla Tav. 1 del PAT, gli elementi della pianificazione di livello superiore di cui ai successivi articoli.

Art. 62 - 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. 63 - Piano di Area Monti Berici vigente

Tutto il territorio comunale di San Germano dei Berici fa parte del Piano di Area Monti Berici approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale N. 31 del 09 luglio 2008.

Il territorio comunale di San Germano dei Berici è assoggettato alle direttive e prescrizioni e vincoli di cui al Piano di Area Monti Berici.

Art. 64 - I cone di paesaggio e giardini tematici (P.A.MO.B.)

Il territorio comunale di San Germano dei Berici 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 San Germano dei Berici una *Icône di paesaggio e giardini tematici* quale ambito di elevato valore paesaggistico o architettonico-monumentale da tutela e salvaguardare, denominato:

- n. 29 Campolongo

L'ambito di cui al presente articolo è assoggettato alle direttive e prescrizioni e vincoli di cui al Piano di Area Monti Berici in particolare dall'art. 22 delle NdiA.

Art. 65 - Aree di rilevante interesse naturalistico - ambientale (P.A.MO.B.)

Il territorio comunale di San Germano dei Berici 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 San Germano dei Berici una *Area di rilevante interesse paesistico – ambientale* quale ambito caratterizzato da particolari valenze ambientali o naturalistiche, da visuali panoramiche e da contesti agricoli di valore testimoniale, denominato:

- n. 8 Campi Palù di San Germano

L'ambito di cui al presente articolo è assoggettato alle direttive e prescrizioni e vincoli di cui al Piano di Area Monti Berici in particolare dall'art. 21 delle NdiA.

TITOLO XIV° ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 66 - Modalità di attuazione del P.I.

Il P.I. si attua in genere a mezzo di interventi urbanistici attuativi (S.U.A. detti ora ai sensi della L.R. 11/2004 P.U.A.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.). Quando è necessaria la formazione di un Piano urbanistico attuativo, prima della sua adozione sono consentiti solo interventi su edifici esistenti di cui all'art. 31 della L. 457/78 così come integrato dall'articolo 3 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.

Con il titolo abilitativo ad edificare il responsabile o il dirigente dell'area tecnica può, sentito il parere della Commissione Edilizia, nei casi previsti, dettare particolari prescrizioni tipologiche ed estetiche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio esistente.

Il Piano degli Interventi si attua mediante:

a) Piani urbanistici attuativi

Il piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004.

Il piano urbanistico attuativo definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

1. del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
2. del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
3. del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "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;
4. del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
5. del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
6. del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è il piano di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante

il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

Il progetto di Piano Particolareggiato o di Piano di recupero pubblico, può essere proposto al Comune anche da soggetti privati: il Comune, può farlo proprio, dopo le necessarie verifiche ed eventuali modificazioni, e approvarlo come piano urbanistico di iniziativa pubblica.

- b) Permessi a costruire
- c) Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)
- d) Denuncia di inizio attività (DIA) e (super-DIA)
- e) Approvazioni di progetti di opere pubbliche
- f) Comparti Urbanistici come definiti dall'art. 21 della L.R. 11/2004
- g) Interventi edilizi diretti.

Il progetto di Piano Particolareggiato o di Piano di recupero pubblico, può essere proposto al Comune anche da soggetti privati: il Comune, può farlo proprio, dopo le necessarie verifiche ed eventuali modificazioni, e approvarlo come Piano urbanistico di iniziativa pubblica.

Art. 67 - Piani urbanistici attuativi

Art. 67.1 - Contenuti ed elaborati

I contenuti dei piani urbanistici attuativi sono definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

I Piani urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Il rapporto tra il P.I. e i Piani urbanistici attuativi è così definito:

- a) nel calcolo degli abitanti teorici vanno attribuiti mc. 280 ad ogni abitante calcolati sulla volumetria totale (vedi art. 35.8 delle presenti norme);
- b) le aree per l'urbanizzazione primaria devono essere dimensionate in relazione alla capacità insediativa teorica complessiva, relativa al volume da mantenere ed a quello di nuova previsione;
- c) rispetto al P.I., i P.U.A. possono prevedere, previa approvazione Consigliare, precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
Le modifiche di cui alla presente lett. c. non costituiscono variante al P.I..
- d) I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, in termini volumetrici e/o di superficie coperta con un limite massimo di aumento del 15 per cento 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;

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>

d. la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui alla presente lett. d. costituiscono variante al P.I.;

- e) qualora all'interno delle Z.T.O. di tipo B, C e D vengano previsti interventi di tipo "commerciale" e "direzionale" le aree per l'urbanizzazione primaria dovranno essere integrate fino alla concorrenza delle superfici primarie prevista per queste attività con stipula di convenzione urbanistica che assicuri l'utilizzo pubblico delle aree.

All'interno delle singole zone omogenee del P.I. il Comune potrà, con delibera consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere un piano attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli.

I piani urbanistici attuativi possono precisare e ridefinire le soluzioni urbanistiche rappresentate all'interno delle singole zone nelle planimetrie in scala 1:2000, che vanno intese come indicazione dei criteri da seguire nella progettazione attuativa, a condizione che non venga diminuita la superficie di spazi pubblici indicata in grafia.

Il P.U.A., ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, in funzione degli specifici contenuti è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a. estratto delle tavole del P.A.T. e del P.I., nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b. cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c. planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d. verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e. vincoli gravanti sull'area;
- f. estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g. progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h. l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i. elaborati grafici delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j. relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k. norme di attuazione;
- l. prontuario per la mitigazione ambientale;
- m. convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- n. capitolato e il preventivo sommario di spesa.

Par.67.1.1 - Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è lo piano urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.

Il Piano Particolareggiato è formato dagli elaborati di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i. ed è approvato con la procedura di cui all'art. 20 della stessa legge.

Par.67.1.2 - Individuazione delle Zone di recupero e Piani di Recupero

Nell'ambito dello strumento urbanistico generale sono individuate come zone di recupero quelle in cui 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.

Altre zone di recupero possono venire individuate con variante al PI ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 o modificate nel perimetro con il procedimento previsto dall'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

I piani di recupero di iniziativa pubblica sono approvati con la procedura prevista all'art. 20 della L.R. 11/2004, e sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio dal Comune nei casi previsti dall'art. 28 comma 5 della legge 457 del 05/08/1978 e s.m.i.

I piani di recupero di iniziativa privata possono essere redatti e presentati dagli aventi titoli che rispettino i parametri di cui al comma 6 dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Par.67.1.3 - Piani di Lottizzazione e norme per la loro redazione

I piani di lottizzazione sono obbligatori per le zone destinate a nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

I piani di Lottizzazione debbono organicamente inquadrarsi nel disegno del Piano degli Interventi, verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano suddetto.

Nelle zone soggette ad obbligatoria formazione del P.D.L., i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19 L.R. 11/2004 possono proporre un Piano di Lottizzazione anche con previsioni planivolumetriche estese all'ambito di intervento determinato dal Consiglio Comunale.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica e dell'art. 19 della L.R. 11/2004, devono prevedere:

- una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.I.;
- una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente;
- gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione: la larghezza della carreggiata in ogni caso dovrà raggiungere il valore minimo di ml 6,50 per le zone residenziali e ml 8,00 per le zone produttive.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 13,00 per zone residenziali e ml 16,00 per le zone produttive.

Le strade a fondo cieco a servizio di non più di tre lotti sono da considerarsi private.

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>

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'applicazione delle presenti norme.

Salvo cause di forza maggiore, i passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml 2,00; devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla vigente legislazione devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.I.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella relativa convenzione.

Par.67.1.4 - Altri Piani Urbanistici Attuativi

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

Par.67.1.5 - S.A.V. O P.U.A. vigenti

I piani attuativi e le convenzioni di urbanizzazione in vigore conservano la loro piena validità.

Sono comunque ammesse varianti agli S.A.V. o ora denominati con la L.R. 11/2004 e s.m.i. P.U.A. vigenti che dovranno essere predisposte nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi che li hanno generati fatte salve eventuali indicazioni puntuali contenute nelle presenti norme e comunque nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 19 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni. Ogni intervento va preceduto assolutamente da verifiche di fattibilità, eseguite in base alla definizione delle caratteristiche geotecniche puntuali che possono eventualmente indicare le soluzioni progettuali più idonee.

Par.67.1.6 - Comparto urbanistico

La normativa del comparto è regolata all'art. 21 della L.R. 11/2004 ed a cui si rimanda.

Art. 67.2 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A.

Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, il P.U.A. è adottato dalla giunta comunale e approvato dal consiglio comunale. Qualora il P.U.A. sia di iniziativa privata la giunta comunale, entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il P.U.A. oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

Trascorso il termine di cui al comma 1, può essere richiesta all'Ente sovraordinato responsabile, con le modalità di cui all'articolo 30, comma 6, della L.R. 11/2004 la nomina di un commissario ad acta che assuma i conseguenti provvedimenti.

Entro cinque giorni dall'adozione il P.U.A. è depositato presso la segreteria del Comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i

proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

Entro trenta giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, il consiglio comunale approva il P.U.A. decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

Il P.U.A. approvato è depositato presso la segreteria del Comune ed il relativo deposito, nel caso di P.U.A. di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal P.U.A. stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro trenta giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.

I P.U.A. di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il P.U.A. approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del P.U.A., l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21 della L.R. 11/2004.

Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'articolo 7 della L.R. 11/2004.

Il P.U.A. entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

Il P.U.A. ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A., lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A. è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

L'approvazione del P.U.A. comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Le varianti al P.U.A. sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.

Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del P.U.A. secondo i parametri definiti dal P.I..

Art. 68 - Progetti di coordinamento urbanistico – Progettazione unitaria – Unità minima di intervento

Art. 68.1 - Progetti di coordinamento urbanistico

I progetti di coordinamento urbanistico:

- a. garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi,
- b. non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.,
- c. possono essere attuati per stralci funzionali.

Il progetto di coordinamento urbanistico individua gli eventuali stralci funzionali e gli ambiti del P.U.A.

Art. 68.2 - Progettazione unitaria

L'ambito di progettazione unitaria può essere definito nelle tavole del P.I. o dall'Ufficio Tecnico che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.

L'ambito di progettazione unitaria indica la possibilità per una e una sola volta dell'intervento di P.I.; l'ufficio tecnico precisa gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.

La Progettazione unitaria riguarda il perimetro di aree e/o edifici appartenenti anche a più proprietari, o aventi titolo ad edificare, e costituenti un organismo edilizio e/o urbanistico sul quale è necessaria una progettazione unitaria.

Per l'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia di tali zone dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza di permesso di costruire.

Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali (unità minime d'intervento, singoli lotti, ecc.) ma sempre in aderenza col progetto generale.

Art. 68.3 - Unità Minima di Intervento

L'Unità Minima di Intervento è relativa all'area all'interno della quale si può utilizzare il volume concesso; qualora all'interno del perimetro esistano degli edifici, dovrà essere presentato uno studio generale dell'area in oggetto, che preveda la distribuzione delle aree a verde e viabilità interna e l'inserimento dei nuovi volumi in relazione ai volumi esistenti.

TITOLO XV° DISPOSIZIONI PER L'EDIFICABILITÀ

Art. 69 - Indici urbanistici

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di P.I. vengono definiti i seguenti elementi geometrici e indici urbanistici.

Art. 69.1 - Elementi Geometrici e Indici Urbanistici**Par.69.1.1 - Superficie territoriale (S.T.)**

È l'area ricadente in una stessa zona omogenea delimitata dal perimetro del Piano urbanistico attuativo e comprensiva delle superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

Par.69.1.2 - Superficie Fondiaria (S.F.)

È la superficie reale del lotto interessato da intervento edilizio diretto. La S.F, derivante dal rilievo topografico, va misurata in proiezione orizzontale al netto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti o previste dal PI.

Par.69.1.3 - Superficie Coperta (S.C.)

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Non concorrono gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, scale prive di copertura e gli sporti dei tetti privi di sostegni verticali. Gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50 costituiscono superficie coperta. Ai fini del computo della superficie coperta non vanno considerate le costruzioni interrato, le serre stagionali, le piscine, i pergolati, le pompeiane, i gazebo, gli impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità.

Par.69.1.4 - Indice di edificabilità Territoriale (I.T.)

È il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

Par.69.1.5 - Indice di edificabilità Fondiaria (I.F.)

È il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

Par.69.1.6 - Rapporto di Copertura Territoriale (R.C.T.)

È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

Par.69.1.7 - Rapporto di Copertura Fondiaria (R.C.F.)

È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

Par.69.1.8 - Lotto Edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa le eventuali zone di rispetto e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche, esistenti o previste dal P.I.

Art. 69.2 - Indici Territoriali

Gli indici territoriali si applicano solo in sede di Piano urbanistico attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto, si applicano gli indici fondiari; l'applicazione dei primi esclude l'applicazione dei secondi.

Art. 69.3 - Densità Edilizia Massima

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita.

La presente disposizione non si applica nei casi di ampliamento di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

Art. 70 - Superficie Fondiaria Vincolata

Dall'entrata in vigore del vecchio PRG ogni volume edilizio determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Il permesso a costruire determina un vincolo automatico di non edificazione della superficie fondiaria corrispondente al volume concesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del vecchio PRG la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte, già di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici di zona.

Per tali fabbricati la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella stabilita dagli indici. La demolizione totale o parziale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del vecchio P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

A tale scopo nei relativi atti di compravendita, deve risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

Art. 71 - Definizione dei parametri e degli elementi stereometrici**Art. 71.1 - Parametri edilizia residenziale****Par.71.1.1 - Edifici costruiti in data antecedente il D.M. 05.07.1975**

Altezze interne dei locali ad uso abitativo: si rispettano le altezze preesistenti nei casi in cui non vengono effettuati interventi che ne modifichino la destinazione d'uso. Nel caso l'altezza preesistente sia inferiore a mt. 2,70 occorrerà dare evidenza della sussistenza di documentati motivi tecnico urbanistici architettonici.

Par.71.1.2 - Nuovi edifici residenziali

Altezze interne dei locali ad uso abitativo: m .2,70 come da D.M.05.07.1975.

Altezza media dei locali abitabili:

- 1) applicabile solo alle abitazioni unifamiliari singole, bifamiliari, a schiera: 2,70 m, con un minimo non inferiore a 2,40 m;
- 2) applicabile solo nel caso di sottotetto esistente da recuperare ai fini abitativi L.R.06.04.1999 n.12.

Par.71.1.3 - Superficie finestrata apribile

Quando la finestratura si presenta con finestre scorrevoli sovrapponibili, la superficie utile, ai fini dell'aerazione, per il raggiungimento di 1/8 della superficie di calpestio, va computata come metà di quella illuminante.

Par.71.1.4 - Angolo cottura

Deve essere dotato di impianto aspirazione di fumi e vapori, con espulsione all'esterno nel rispetto delle norme tecniche UNI.

Par.71.1.5 - Taverna

Qualora non abbia i requisiti di un locale abitabile deve essere considerato come locale accessorio con altezza non inferiore a 2,40 m e rapporto areoilluminante pari a 1/10 della superficie di calpestio; inoltre il locale deve essere direttamente collegato con l'abitazione.

Art. 71.2 - Volume del Fabbricato

Definizione: è il volume del solido emergente dal terreno comprese le logge per la parte rientrante eccedente ml. 1,50 ed esclusi i volumi tecnici come definiti nelle presenti norme.

Non concorrono nei calcoli dei volumi: le gallerie di uso pubblico, le scale a giorno ed i percorsi pedonali coperti con larghezza non superiore a ml 2,00.

I porticati ad uso residenziale concorrono nel calcolo della volumetria.

Art. 71.3 - Volumi Tecnici

Ai fini dei calcoli dei volumi sono considerati tali quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, canne fumarie, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio.

Sono da considerare volumi tecnici il volume del sottotetto se non è agibile, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le caldaie di ventilazione, il vano scale di sopra delle linee di gronda e gli ascensori esterni.

Non sono invece da ritenere volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti ed i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Art. 71.4 - Sottotetti

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

È consentito utilizzare ai fini residenziali i sottotetti e le soffitte esistenti alla data del 31/12/1998 anche in deroga ai parametri previsti dal R.E. per l'agibilità di detti locali. L'altezza media di detti locali non dovrà essere inferiore a ml. 2,50 con un minimo di ml. 1,80.

Per l'illuminazione e ventilazione dei sottotetti è consentita la realizzazione di lucernai o abbaini.

Art. 71.5 - Costruzioni Interrate

Sono da considerare tali le costruzioni o loro parti che non emergono dal livello del suolo purché la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm 100. Tali costruzioni non sono soggette al rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati, mentre devono rispettare la distanza prevista dalle strade. Nel caso di costruzioni che non emergano dal piano campagna, per la parte ad essa sovrastante deve essere ripristinato l'originario andamento del terreno.

Art. 71.6 - Altezza del Fabbricato

Definizione: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Art. 71.7 - Distacco tra i fabbricati

Definizione: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte come definite nella presente normativa.

Disciplina: valgono le disposizioni previste per le singole Z.T.O. nell'art. 9 del D.M. 2/04/1968 n. 1444.

Le distanze tra i fabbricati vanno osservate anche tra edifici dello stesso proprietario quando costituiscono fabbricati autonomi.

Si considera finestrata la parete interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

I Piani attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 D.M. 2/04/1968, distanze dai confini e tra fabbricati diverse da quelle previste dalle presenti norme per le singole Z.T.O.

È di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal codice civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini.

Tra pareti non finestrate che si fronteggiano è possibile mantenere una distanza minima di ml 5,00 . Si precisa che la presenza di luci (così come definita dagli articoli n. 901 – 902 del codice civile) non fa rientrare la facciata dell'immobile nella definizione di parete finestrata.

L'esistenza di eventuali annessi rustici in zone residenziali, compresi i ricoveri per gli animali, non impone l'obbligo di particolari distanze per la costruzione di nuovi edifici qualora siano adottate soluzioni tecniche che escludano ogni pericolo di inconvenienti igienico - sanitari.

Nelle zone di espansione, tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico, sono da osservare le distanze previste dall'art. 9 D.M. 1/04/1968, salva la necessità di rispettare gli allineamenti esistenti.

Art. 71.8 - Distanze dai confini

Definizione: è la distanza minima intercorrente tra la superficie coperta ed i confini di proprietà. I limiti delle zone nelle quali sono previsti interventi edilizi pubblici vanno equiparate ai confini di proprietà.

Disciplina: la normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo, e per la realizzazione dei volumi tecnici.

Muri di contenimento: salvo il caso di murature necessarie per realizzare rampe di accesso a locali interrati che possono essere realizzate anche a confine, eventuali muri di contenimento possono essere realizzati a confine di proprietà solo se non superiori a cm 100, salvo quanto previsto dall'art. 9 – *Indicazioni progettuali per interventi in ZTO B1, B2 e C1.*

In ogni altro caso devono essere osservate le distanze dai confini.

Convenzioni: sono in genere ammesse distanze diverse dai confini di proprietà stabilite dalle presenti norme, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.

Art. 71.9 - Distanze dalle strade

Definizione: è la minima distanza, che intercorre tra ogni punto della superficie coperta e il ciglio della strada inteso come limite degli spazi pubblici o ad uso pubblico esistenti definito ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1/04/1968.

Disciplina: salve le particolari norme dettate per le varie Z.T.O., per le costruzioni all'interno delle zone edificabili di espansione devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- m 5,00 da strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 da strade di larghezza superiore a m 15,00.

Fuori dal perimetro delle zone edificabili nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico si applicano le distanze di cui al precedente paragrafo.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal vigente codice della strada.

Sono da osservare distanze superiori a quelle previste, o possono essere autorizzate distanze inferiori a quelle minime previste dal presente articolo, quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti, o in caso di ampliamenti, o sopraelevazioni e che non sopravanzino verso il fronte stradale quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte e non ne derivi danno alla circolazione.

Il cancello degli accessi carrai dovrà essere ubicato a una distanza minima di m 5,00 dal limite della carreggiata stradale; per le strade con carreggiata di larghezza non superiore a m 6,00 potrà essere consentito a filo della recinzione, se ad apertura automatica.

In sede di autorizzazione di apertura del passo carraio o di modifica degli esistenti, sentita la C.E., potrà essere imposto ogni eventuale accorgimento o modalità costruttiva al fine di garantire la sicurezza della viabilità, la tutela delle strutture pubbliche e l'omogeneità dell'intorno nella scelta dei materiali, nelle dimensioni e nelle finiture.

Art. 71.10 - Costruzioni pertinenziali

In eccezione agli indici di edificabilità ed alle distanze dai confini e dai fabbricati è consentita, ad esclusione delle zone A, la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità destinate a residenza stabile esistenti alla data di adozione del vecchio P.R.G. e che ne siano sprovviste. Tali costruzioni devono rispettare le distanze tra fabbricati dettate dal Codice Civile purché non compromettano la edificazione nei lotti confinanti e devono avere l'altezza interna media non superiore a m 2,20 e una superficie massima di 18 mq per unità abitativa per residenze contenenti non più di due unità abitative. Per unità condominiali superiori a due unità abitative è concessa una superficie di mq 12,50 per unità abitativa (posto macchina) da realizzarsi in un unico volume edilizio.

Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale ed in via prioritaria deve essere a tal fine recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto.

I locali già adibiti ad autorimessa non possono essere utilizzati ad altri usi se non viene contemporaneamente prevista la dotazione di altre autorimesse nel rispetto degli indici di edificabilità del P.I.

Nella Z.T.O. "A" è sempre ammessa, in conformità alle modalità di intervento previste per gli edifici, la costruzione di autorimesse garage interrati o in superficie, di servizio alla residenza, in applicazione della legge 122/89.

La costruzione di tali spazi è obbligatoria nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia totale.

Su autorimesse e garage va istituito un vincolo pertinenziale riferito agli alloggi ricavati nell'edificio principale.

Tutte le rimesse nella Z.T.O. "A" sono ammesse purché la realizzazione dell'accesso dagli spazi pubblici rientri nei seguenti casi:

- da un passo carraio esistente o realizzabile ex novo all'esterno degli edifici nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle recinzioni (muri in sasso, portali, cancellate);
- da androni esistenti;
- dalla progettazione specifica derivata dal P.U.A.

Nella realizzazione di autorimesse si deve tener conto della composizione architettonica dei giardini e degli elementi di arredo.

La progettazione delle autorimesse e delle eventuali rampe di accesso, quando ammesse, deve avvenire contestualmente alla progettazione degli spazi esterni. La sistemazione degli spazi di copertura di autorimesse interrate deve essere realizzata mediante sistemazione a verde.

Art. 71.11 - Ampliamenti funzionali degli alloggi esistenti ad uso residenziale

In aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato dal PAT, sono comunque consentiti gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti ad uso residenziale siti nelle Z.T.O. B, C e E (fino

ad un massimo di 50 mc per unità edilizia), senza incremento del numero di unità immobiliari, per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Art. 71.12 - Piscine private

Si definiscono private le piscine di modeste dimensioni a servizio di abitazioni. Le dimensioni saranno valutate caso per caso con parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La realizzazione dovrà essere ricompresa nel scoperto di pertinenza esclusiva di edifici a destinazione residenziale o turistico-ricettiva, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, delle disposizioni in materia di rischio idraulico e dei caratteri architettonici ed ambientali. Non è consentito in ogni caso alterare i profili e l'andamento naturale del terreno.

Per le piscine deve essere prevista alimentazione preferibilmente mediante captazione dell'acqua da falda sotterranea. Il progetto pertanto deve essere corredato da relazione geologica di fattibilità, indicazione dei sistemi di depurazione e di smaltimento. Le dotazioni tecniche quali pompe, motori, filtri e quant'altro devono trovare allocazione in costruzioni esistenti o in vani completamente interrati.

In ogni caso, per la realizzazione di piscine ad uso privato valgono le seguenti condizioni:

- la forma della piscina deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza;
- la pavimentazione ai bordi dovrà essere delle dimensioni più contenute possibili;
- per la pavimentazione dei bordi dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, se presente, il cotto;
- per il rivestimento interno della vasca dovranno essere utilizzata tutta la gamma dei grigi e dei sabbia;
- nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.

Gli scarichi non in pubblica fognatura devono essere autorizzati dall'ufficio comunale competente, previo parere dell'Ente competente.

Le piscine private scoperte non sono computabili come volume o superficie coperta.

Art. 72 - Poteri di deroga

Al dirigente è riconosciuto il potere di rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga a quanto previsto dalle presenti norme tecniche ed alle previsioni del P.I.; la deroga non può comportare modifica della destinazione di zona.

Le distanze dalle strade devono comunque essere tali da evitare pericoli per la circolazione; le altezze e l'ubicazione non devono compromettere aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante.

Tale deroga è subordinata a deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

Art. 73 - Norme abrogate

Con l'entrata in vigore delle presenti disposizioni ogni eventuale norma in contrasto con la presente normativa si intende abrogata.

TITOLO XVI° TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 74 - Perequazione

La perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La perequazione urbanistica dovrà essere applicata a qualsiasi trasformazione urbanistica (riclassificazioni zone, riconoscimento credito edilizio, recupero/riconversione/ampliamento di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo di cui all'art. 19 delle presenti N.T.O., nuova edificazione in nucleo rurale di cui all'art. 18.1 delle presenti N.T.O, interventi su fabbricati esistenti di cui all'art. 20 delle presenti norme,...) e si attua attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere e/o la monetizzazione finalizzata alla realizzazione di Opere Pubbliche.

Le aree trasferite al Demanio Comunale, qualora non già attrezzate/realizzate, e/o la monetizzazione, verranno impiegate:

- a) per realizzare servizi di uso pubblico;
- b) per realizzare opere pubbliche;
- c) per realizzare attrezzature di interesse generale;
- d) per realizzare Edilizia Residenziale Pubblica e/o convenzionata;
- e) per ricollocare volumetrie o attività produttive in zona impropria da trasferire;
- f) per assegnarle per la realizzazione di edilizia residenziale o quale indennizzo ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento;
- g) per reperire fondi, alienandole, da cui attingere per l'esecuzione di opere pubbliche inserendole nel libero mercato;
- h) per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.) anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

L'Amministrazione può concedere la monetizzazione delle aree individuate ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche.

L'amministrazione attua la perequazione attraverso:

- a) la metodologia di calcolo di valore perequazione di cui all'art. 74.1 delle presenti norme;
- b) le Schede di perequazione di cui all'art. 75 delle presenti N.T.O.;
- c) gli Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 e dell'art. 76 delle presenti N.T.O.;
- d) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 67 delle presenti N.T.O.;
- e) i Comparti Urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004;
- f) il Credito edilizio di cui all'art. 77 delle presenti N.T.O.

Art. 74.1 - Metodologia calcolo Valore Perequazione

Il valore della perequazione urbanistica riconosciuto, quando questa venga monetizzata ai fini del realizzo di opere pubbliche, è un beneficio a seguito di trasformazione urbanistica ottenuto da **[Valore area trasformata ai fini I.C.I.] – [Valore area attuale (nel caso di area agricola si fa riferimento al VAM, mentre nel caso di area a destinazione diversa, residenziale, produttiva, ecc, si fa riferimento al valore dell'area ai fini I.C.I.)] x [Percentuale di perequazione assegnata].**

Si specifica per il VAM, considerato che:

- la Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza stabilisce annualmente il VAM – Valore Agricolo Medio per tipo di coltura e per regione agraria;
- la regione agraria in cui ricade il Comune di San Germano dei Berici è la n. 6 denominata Colli Berici;
- generalmente le aree interessate dagli interventi di trasformabilità del P.I. ricadono in aree a coltura seminativo;
- per brevità e semplicità di calcolo si prende come riferimento il VAM uguale per tutti gli interventi di trasformabilità del P.I.;

si considera per il calcolo della perequazione **il VAM di riferimento per il seminativo pari a 74.300,00 €/ha, ovvero pari a 7,43 €/mq**

Il valore di perequazione viene calcolato secondo le seguenti classi di intervento:

1. **Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale da Z.T.O. agricola E a Z.T.O. C2 con obbligo di P.U.A.;**
2. **Trasformazione urbanistica da Z.T.O. E agricola a Z.T.O. D1/1 produttiva;**
3. **Riconversione annesso rustico non più funzionale a funzioni residenziali e/o compatibili con la Z.T.O. E;**
4. **Nuova possibilità edificatoria all'interno dei Nuclei Rurali e ampliamento annesso rustico non più funzionale da riconvertire contiguo all'esistente o fabbricati esistenti in zona agricola, secondo i parametri fissati dagli artt. 19 e 20 (valore applicato per la parte eccedente l'esistente);**
5. **Trasformazione urbanistica da Z.T.O. E agricola a F servizi;**
6. **Riconoscimento credito edilizio per casi indicati dal P.A.T. come "aree di riqualificazione e riconversione" e in particolare per il caso indicato dal P.I. come "area degradata con presenza di allevamenti oggetto di recupero"**
7. **Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D1/2 a Z.T.O. D1/1;**
8. **Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale con intervento diretto;**
9. **Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D1.1 produttiva di completamento a Z.T.O. C1 residenziale di completamento;**
10. **Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D1.2 produttiva di espansione a Z.T.O. C1 residenziale di completamento;**
11. **Trasformazione urbanistica da Z.T.O. F servizi a Z.T.O. C1 di completamento;**
12. **Trasformazione urbanistica da Z.T.O. F servizi a Z.T.O. E agricola;**

13. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. E agricola a Z.T.O. D1/2 produttiva;

14. Trasformazione urbanistica da residenziale di espansione (Z.T.O. C.2 e Z.T.O. C.2 SAV) con indice territoriale di 0,5mc/mq a residenziale di completamento con intervento diretto (Z.T.O. C1 e Z.T.O. B) con indice territoriale di 1mc/mq

CALCOLO VALORE PEREQUAZIONE - VP

1. Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale da Z.T.O. agricola E a Z.T.O. C2 con obbligo di P.U.A

$$V_p = (V.ICI - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

$V.ICI$ = Valore ai fini ICI Zona C2/1 espansione residenziale con obbligo di P.U.A. = 40,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 40,00 €/mc

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 40%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (40,00 \text{ €/mc} - 7,43 \text{ €/mc}) \times 40\% = 32,57 \text{ €/mc} \times 40\% = 13,03 \text{ €/mc}$$

2. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. E agricola a Z.T.O. D1/1 produttiva

$$V_p = (V.ICI - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

$V.ICI$ = Valore ai fini ICI Zona D1/1 produttiva = 45,00 €/mq

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 30%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (45,00 \text{ €/mq} - 7,43 \text{ €/mq}) \times 30\% = 37,57 \text{ €/mq} \times 30\% = 11,27 \text{ €/mq}$$

3. Riconversione annesso rustico non più funzionale a funzioni residenziali e/o compatibili con la Z.T.O. E

$$V_p = (V.ICI - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

V.ICI Z.T.O. C2/1 = Valore ai fini ICI Zona C2/1 espansione residenziale con obbligo di P.U.A. = 40,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 40,00 €/mc.

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 30%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (40,00 \text{ €/mc} - 7,43 \text{ €/mc}) * 30\% = 32,57 \text{ €/mc} * 30\% = 9,77 \text{ €/mc}$$

4. Nuova possibilità edificatoria all'interno dei Nuclei Rurali e ampliamento annesso rustico non più funzionale da riconvertire contiguo all'esistente o fabbricati esistenti in zona agricola, secondo i parametri fissati dagli artt. 19 e 20 (valore applicato per la parte eccedente l'esistente)

$$V_p = (V.ICI - VAM) * I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

V.ICI Z.T.O. C2/1 = Valore ai fini ICI Zona C2/1 espansione residenziale con obbligo di P.U.A. = 40,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 40,00 €/mc.

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 60%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (40,00 \text{ €/mc} - 7,43 \text{ €/mc}) * 60\% = 32,57 \text{ €/mc} * 60\% = 19,54 \text{ €/mc}$$

5. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. E agricola a F servizi (caso Le Valli, richiesta n.42)

$$V_p = \text{volumetria consentita per la Z.T.O. F} * 4,00 \text{ €/mc}$$

6. Riconoscimento credito edilizio per casi indicati dal P.A.T. come "aree di riqualificazione e riconversione" e in particolare per il caso indicato dal P.I. come "area degradata con presenza di allevamenti oggetto di recupero"

Il volume del credito edilizio Vol_{Ce} viene riconosciuto nel modo indicato all'art. 77.1 Metodologia Calcolo Credito Edilizio.

Il valore della perequazione V_p Ce viene determinato nel seguente modo:

$$V_p \text{ Ce} = Vol \text{ Ce} * 6,00 \text{ €/mc}$$

7. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D1/2 a Z.T.O. D1/1.

$$V_p = (V.ICI \text{ Z.T.O. D1/1} - V.ICI \text{ Z.T.O. D1/2}) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

V.ICI Z.T.O. D1/1 = Valore ai fini ICI Zona D1/1 produttiva = 45,00 €/mq

V.ICI Z.T.O. D1/2 = Valore ai fini ICI Zona D1/2 produttiva = 30,00 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 40%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (45,00 \text{ €/mq} - 30,00 \text{ €/mq}) \times 40\% = 15,00 \text{ €/mq} \times 40\% = 6,00 \text{ €/mq}$$

8. Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale con intervento diretto

$$V_p = (V.ICI - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

V.ICI = Valore ai fini ICI Zona C1/1 di completamento = 40,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 40,00 €/mc

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 40%

Otteniamo quindi:

$$V_p = [(40,00 \text{ €/mc} - 7,43 \text{ €/mc}) \times 40\%] \times 2 = [32,57 \text{ €/mc} \times 40\%] \times 2 = 26,06 \text{ €/mc}$$

9. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D1.1 produttiva di completamento a Z.T.O. C1 residenziale di completamento

$$V_p = (V.ICI \text{ Z.T.O. C1} - V.ICI \text{ Z.T.O. D1.1}) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

V.ICI Z.T.O. C1 = Valore aree edificabili ai fini ICI Zona C1 completamento residenziale = 40,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 40,00 €/mc

V.ICI Z.T.O. D1.1 = Valore ai fini ICI Zona D1.1 produttiva di completamento = 45,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 45,00 €/mc.

$I_p =$ Indice di perequazione pari al 40%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (45,00 \text{ €/mc} - 40,00 \text{ €/mc}) * 40\% = 5,00 \text{ €/mc} * 40\% = 2,00 \text{ €/mc}$$

10. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. D1.2 produttiva di espansione a Z.T.O. C1 residenziale di completamento

$$V_p = (V.ICI \text{ Z.T.O. C1} - V.ICI \text{ Z.T.O. D1.2}) * I_p$$

dove:

$V_p =$ Valore perequazione

$V.ICI \text{ Z.T.O. C1} =$ Valore aree edificabili ai fini ICI Zona C1 completamento residenziale = 40,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 40,00 €/mc

$V.ICI \text{ Z.T.O. D1.2} =$ Valore ai fini ICI Zona D1.2 produttiva di espansione = 30,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 30,00 €/mc.

$I_p =$ Indice di perequazione pari al 40%

Otteniamo quindi:

$$V_p = [(40,00 \text{ €/mc} - 30,00 \text{ €/mc}) * 40\%] * 6,5 = [10,00 \text{ €/mc} * 40\%] * 6,5 = 26,00 \text{ €/mc}$$

11. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. F servizi a Z.T.O. C1 di completamento

$$V_p = (V.ICI \text{ Z.T.O. C1} - V.ICI \text{ Z.T.O. F}) * I_p$$

dove:

$V_p =$ Valore perequazione

$V.ICI \text{ Z.T.O. C1} =$ Valore aree edificabili ai fini ICI Zona C1 completamento residenziale = 40,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 40,00 €/mc

$V. \text{ Z.T.O. F} =$ Valore Zona F servizi = 4,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 4,00 €/mc.

$I_p =$ Indice di perequazione pari al 40%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (40,00 \text{ €/mc} - 4,00 \text{ €/mc}) * 40\% = 36,00 \text{ €/mc} * 40\% = 14,40 \text{ €/mc}$$

12. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. F servizi a Z.T.O. E agricola

Tale trasformazione urbanistica non è soggetta al pagamento della perequazione.

13. Trasformazione urbanistica da Z.T.O. E agricola a Z.T.O. D1/2 produttiva

$$V_p = (V.ICI - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

$V.ICI$ = Valore ai fini ICI Zona D1/2 produttiva = 30,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 30,00 €/mc

VAM = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = 7,43 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 40%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (30,00 \text{ €/mc} - 7,43 \text{ €/mc}) \times 40\% = 22,57 \text{ €/mc} \times 40\% = 9,03 \text{ €/mc}$$

14. Trasformazione urbanistica da residenziale di espansione (Z.T.O. C.2 e Z.T.O. C.2 SAV) con indice territoriale di 0,5mc/mq a residenziale di completamento con intervento diretto (Z.T.O. C1 e Z.T.O. B) con indice territoriale di 1mc/mq

$$V_p = [V.ICI \text{ Z.T.O. C1 o Z.T.O. B (i.t. 1 mc/mq)} - V.ICI \text{ Z.T.O. C.2 o Z.T.O. C.2 SAV (i.t. 0,5 mc/mq)}] \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

$V.ICI \text{ Z.T.O. C1 o Z.T.O. B (i.t. 1 mc/mq)}$ = Valore aree edificabili ai fini ICI Zona C1 o zona B residenziale con i.t. 1 mc/mq = 40,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 40,00 €/mc

$V.ICI \text{ Z.T.O. C.2 o Z.T.O. C.2 SAV (i.t. 0,5 mc/mq)}$ = Valore ai fini ICI Zona C.2 o C.2 SAV residenziale con i.t. 0,5 mc/mq = 20,00 €/mq.

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a 20,00 €/mc.

I_p = Indice di perequazione pari al 40%

Otteniamo quindi:

$$V_p = (40,00 \text{ €/mc} - 20,00 \text{ €/mc}) \times 40\% = 20,00 \text{ €/mc} \times 40\% = 8,00 \text{ €/mc}$$

Art. 75 - Schede di perequazione

Per Z.T.O. significative potranno essere realizzate delle Schede di Perequazione di scala opportuna con indicata la ripartizione funzionale tra:

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>

- area destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie e delle eventuali aree funzionali allo sviluppo sostenibile dei nuovi interventi;
- area destinata alle dotazioni territoriali (i suoli che il soggetto attuatore cede a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, oltre alle aree comunque dovute a titolo di standard per legge).

Le Schede sono finalizzate ad indirizzare la progettazione edilizia e/o la pianificazione attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche tenuto conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.

Nelle Schede hanno valore prescrittivo la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:

- i parametri urbanistici;
- il dimensionamento edilizio,
- le superfici per servizi,
- le prescrizioni particolari;
- gli obiettivi.

Nelle Schede hanno valore di indirizzo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:

- l'ambito dell'intervento;
- la organizzazione delle strutture e infrastrutture
- la distribuzione degli standard;
- i percorsi ciclopedonali;
- le aree di perequazione.

Nelle Schede hanno valore esemplificativo e informativo gli schemi grafici e la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:

- la perimetrazione dei lotti,
- l'ubicazione e la forma del sedime della nuova edificazione,
- la localizzazione degli accessi ai lotti edificabili,
- la ubicazione dei filari alberati;
- la descrizione e le caratteristiche dell'area.

Qualora vi fosse divergenza tra grafici e prescrizioni particolari, prevalgono le prescrizioni particolari.

All'interno dei perimetri delle Schede gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un P.U.A., di iniziativa pubblica o privata. L'Amministrazione Comunale può, previa diffida ai proprietari inadempienti, dare attuazione a quanto previsto dalla Scheda, approvando d'ufficio il P.U.A. e formando il comparto urbanistico di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004, oppure espropriando le sole aree aventi destinazione a servizi.

All'interno degli ambiti interessati dalle Schede sono previsti la cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come descritte e quantificate nelle Schede o

funzionalmente connesse con l'intervento, anche se eccedenti le quantità minime previste per legge.

Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale delle Schede partecipa, proporzionalmente alla superficie posseduta, all'edificabilità complessiva e si impegna a cedere gratuitamente al Comune, sulla base della convenzione di cui al comma successivo, le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione ivi previste. Si impegna inoltre a partecipare per la propria quota di edificabilità (come risultante dal prodotto dell'indice per la superficie dell'area) alle spese per le opere di urbanizzazione.

Al P.U.A. va allegata una specifica convenzione, vincolante per tutti i soggetti interessati dalla Scheda Normativa. Tale convenzione deve riportare:

- l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria espressamente descritte e rappresentate nelle tavole di progetto;
- la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di cui al precedente comma, scomputando il loro costo dalla quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento della quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione;
- l'impegno a cessare e trasferire le attività esistenti all'interno dell'area eventualmente incompatibili;
- i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste;
- la quantità e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune, così come indicato dalle Schede Normative;
- le sanzioni convenzionali nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Qualora alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, si può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

Nel caso in cui gli interventi previsti nelle Schede vengano realizzati attraverso più P.U.A. o Comparti la progettazione e la convenzione dovranno prevedere le modalità con le quali i soggetti che intervengono anticipatamente si impegnano a garantire le condizioni (realizzazione delle opere di urbanizzazione) di realizzabilità delle previsioni complessive relative all'intero ambito.

Art. 76 - Accordi pubblico privato - art. 6 della L.R. 11/2004

L'Amministrazione Comunale in fase di redazione del P.I., recependo il metodo del confronto e della concertazione al fine di garantire a chiunque la possibilità di partecipare alla formulazione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di P.I., ha disposto che a seguito di avviso pubblico i soggetti interessati potessero far pervenire delle richieste di modifica urbanistica della propria proprietà; tali richieste sono state verificate e, ove coerenti con le previsioni di P.A.T. e i contenuti del presente P.I., sono state recepite.

Tali interventi potranno essere autorizzati e attuati previo:

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>

- sottoscrizione di Accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004;
- assolvimento da parte del privato interessato della perequazione urbanistica di cui all'art. 52 delle presenti norme stabilita dal suddetto accordo.

Su richiesta dell'amministrazione comunale, il privato è tenuto a cedere al V.A.M. stabilito dalle tabelle provinciali (se in assenza di precise colture in atto rilevabili il riferimento sarà la coltura di seminativo) le aree da destinare ad uso pubblico.

Tutti gli interventi, oggetto di Accordo pubblico - privato, sono soggetti a perequazione urbanistica di cui all'art. 74 delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale può concedere la monetizzazione delle aree oggetto di perequazione e/o autorizzazione di nuova capacità edificatoria, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche e/o di opere di compensazione ambientale e/o idraulica o quant'altro previsto dall'art. 74 delle presenti N.T.O.

Art. 77 - Credito edilizio

Il P.I. individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.

Il PI individua quali elementi oggetto di possibile riconoscimento del credito edilizio.

Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili e/o aree sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

Le opere, realizzate in violazione di norme di legge o degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

L'individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, mediante varianti al P.I. o mediante apposita delibera di Consiglio Comunale, dovrà avvenire nell'ambito delle seguenti categorie di immobile o di intervento:

- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele indicate nel PAT e meglio precisate nel PI;
- b) elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue, che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- d) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento

- zootecnico intensivo, anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PAT e/o dal PI, i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola;
- e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto;
 - f) riqualificazione di ambiti inclusi nelle fasce di rispetto;
 - g) risoluzione, contenimento e mitigazione del rischio;
 - h) di trasformazione del territorio agricolo, finalizzati alla realizzazione di infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, o alla fruizione turistico-ricreativa;
 - i) eliminazione dell'opera incongrua o trasferimento/blocco/eliminazione degli allevamenti che determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti;
 - j) di trasformazione di porzioni di *Aree di urbanizzazione consolidata* del PAT;
 - k) di trasformazione di parti di territorio per le quali si prevede lo sviluppo di nuovi insediamenti;
 - l) rigenerazione di parti dell'insediamento interessate da processi di dismissione dell'assetto fisico e funzionale attuale;
 - m) rimozione di attività dismesse o non compatibili con il contesto in ambiti di nuclei rurali;
 - n) trasferimento/blocco delle attività produttive in zona impropria incompatibili con il contesto;
 - o) sistemazione e integrazione della rete viaria.

Gli ambiti individuati nel P.I. o mediante delibera di Consiglio Comunale nei quali è consentito riconoscere un credito edilizio dovranno essere:

- individuati e regolamentati con una specifica Scheda di Credito Edilizio che assume i contenuti, l'articolazione e l'efficacia di quelle previste dal precedente art. 75 *Schede di perequazione* delle presenti N.T.O. e definisce i principali parametri edilizi ed urbanistici;
- individuati e regolamentati con Accordo pubblico - privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004, che assume i contenuti, l'articolazione e l'efficacia di quelli previsti dall'art. 76 *Accordo Pubblico Privato* delle presenti N.T.O. e definisce i principali parametri edilizi ed urbanistici. In particolare l'accordo, da registrarsi solo in caso d'uso, dovrà obbligatoriamente definire:
 - l'entità del volume in credito;
 - i tempi e le modalità per l'operatività dell'accordo (in ogni caso la demolizione deve precedere la cessione del credito a terzi) e le procedure per la cessione del credito edilizio.

Con l'attivazione degli ambiti di cui al precedente comma viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. Il registro del credito edilizio è costituito per tutte le volumetrie

già riconosciute dal primo P.I. e per quelle successivamente introdotte con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale, previa istruttoria da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

Il registro dei crediti edilizi di cui all'art. 17, comma 5, lett. e della L.R. 11/2004 dovrà contenere (Elab. 7):

- entità, caratteristiche, ubicazione e modalità operative dell'intervento che determina e a cui è subordinato il credito;
- entità del volume in credito e, in particolare in caso di credito edilizio legato a demolizione di volume, rapporto tra volume in demolizione e volume in credito;
- entità, caratteristiche, ubicazione e modalità operative dell'intervento che attua il recupero del volume in credito;
- data e modalità per la disponibilità effettiva del credito.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono:

- a) nelle Z.T.O. di tipo C2 appositamente individuate dal P.I. caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare; l'utilizzo dell'indice territoriale previsto è condizionato all'accoglimento del credito edilizio ottenuto ai sensi del precedente comma 9.

L'indice territoriale della ZTO di tipo C2 risulterà così formato:

- fino a 40% destinato all'utilizzo del credito edilizio
- fino a 60% destinato dalla specifica ZTO.

L'approvazione dei P.U.A. riguardanti le zone sopra citate è condizionato all'utilizzo di almeno il 75% della volumetria totale prevista.

- b) nei nuclei rurali in caso di demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale all'interno del perimetro dello stesso nucleo o di altri nuclei;
- c) negli ambiti schedati ai sensi dell'art. 10, ex L.R. 24/85, riconfermati dal PI, mediante apposita scheda progettuale puntuale, solo nei casi di demolizione e ricostruzione in loco di elementi di degrado o opere incongrue già presenti all'interno di tali ambiti, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 77.1 seguente;
- d) nella ZTO produttive D nel rispetto dei parametri urbanistici di zona;
- e) eventuali altri, ad esclusione delle Z.T.O. A ed E, mediante apposita Delibera di Consiglio Comunale.

L'utilizzo del credito edilizio è subordinato a P.U.A. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi di cubatura complessiva inferiore a mc 2.000 e nei lotti di dimensione inferiore a mq 5.000. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

Art. 77.1 - Metodologia Calcolo Credito Edilizio e relativa perequazione

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione dei seguenti interventi:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione degli elementi di degrado;
- realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Il volume del credito edilizio *Vol Ce* viene riconosciuto esclusivamente agli immobili autorizzati al 31.12.2004 nel seguente modo:

Volume autorizzato mc	Volume riconosciuto a Credito edilizio (Vol Ce) %
Fino a 1000 mc	100%
Da 1001 a 2000	80%
Da 2001 a 3000	60%
Oltre 3000	45%

L'Amministrazione Comunale può decidere di aumentare il valore del credito, per incentivare la sua richiesta in base ad un eventuale interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile, a seguito di Delibera di Consiglio Comunale che ne motivi la scelta.

In ogni caso il rapporto tra volume in demolizione e volume a credito non dovrà mai essere superiore ad 1.

Il valore della perequazione per il Credito Edilizio riconosciuto *Vp Ce* viene determinato come descritto al punto 6 dell'art. 74 *Perequazione*.

TITOLO XVII° CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PI, IN RAPPORTO ALLA VAS DEL PAT

Rif. Legislativo: Direttiva 2001/42/CE, D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., L. 447/1995; L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 4; L.r. 22/1997; DGR n. 16 del 11.02.2005, DGR n. 3262 del 24.10.2006

L'attuazione delle previsioni del PI, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.

Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la VAS, con particolare riferimento alle azioni di mitigazione e compensazione, e prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.

Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della LR 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS.

Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale; può tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.

Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano. Il monitoraggio è così strutturato per essere integrato nel sistema di pianificazione.

Il monitoraggio istituzionale/amministrativo definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.

Il monitoraggio di Piano definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a

livello di attuazione. Il Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico e quantificandone l'importanza, dovrà essere considerato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto.

Gli effetti ambientali possono anche essere controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).

E' possibile inoltre individuare fonti di informazioni sull'ambiente, che costituiscano una base adeguata per attuare le disposizioni relative al monitoraggio, disponibili a livello di progetto ai sensi di altre normative comunitarie (ad es. informazioni raccolte nelle procedure VIA o registri delle emissioni istituiti in base alla direttiva IPPC 96/61/CE o la direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE). Le informazioni sull'ambiente a livello di progetto riguardano i fattori di pressione e gli effetti sull'ambiente. I dati a livello di progetto devono essere aggregati e riassunti quando vengono usate a livello di pianificazione.

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio (art". 19.15.1 - *Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS del PAT*), dovrà essere effettuato a cura dell'Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto. Nella fase di attuazione del PI tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio".

L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Vicenza, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Prescrizioni

Valgono le disposizioni di cui art". 19.15 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS del PAT.