

COMUNE DI  
**NOVENTA  
VICENTINA**

Provincia di Vicenza



**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**2013**

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

**Secondo P.I. - Seconda Fase**



ADOTTATO:

APPROVATO:

IL SINDACO:

Marcello Spigolon

Progettista del piano:

Responsabile dell'area tecnica

Arch. Barnaba Seraglio

Collaborazione:

Urbanista

Dott. Mauro Costantini

DATA:

Novembre 2013

## Indice

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente .....	4
Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità.....	4
Articolo 3 - Elaborati della variante al P.I.....	4
TITOLO II - SISTEMA STORICO .....	6
Articolo 4 - Centri Storici - Zone A.....	6
4.1 Zona A1 - Centro Storico .....	6
4.2 Zone A2 - Ville e complessi di valore ambientale.....	12
4.3 Zone A3 - Ambiti di aggregazione urbana rilevati dall'atlante regionale dei centri storici.....	12
Articolo 5 - Beni storici e testimoniali.....	13
5.1 Aree e gradi di protezione.....	13
5.2 Generalità degli interventi .....	17
5.3 Contesti figurativi e Ville Venete .....	20
TITOLO III - SISTEMA RESIDENZIALE.....	21
Articolo 6 - Norme comuni alle zone residenziali (B e C).....	21
Articolo 7 - Zone B, C1.1. (zone urbane residenziali di completamento) e C1.2 (zone periurbane residenziali di completamento) e C1.3 (zone urbane residenziali di completamento con indice fondiario assegnato) .....	21
7.a Ambiti di intervento codificato (A.I.C.) .....	23
7.b Repertorio normativo ambiti di intervento codificato.....	23
Articolo 8 - Zone C2 (zone residenziali di espansione).....	24
Articolo 9 - Zone C2 perequate .....	25
9.a Repertorio normativo zone C2 perequate .....	25
TITOLO III - SISTEMA PRODUTTIVO .....	27
Articolo 10 - Norme comuni alle zone produttive: artigianali, industriali e commerciali (Zone D)....	27
Articolo 11 - Zone D1 (zone artigianali e commerciali di riqualificazione) .....	28
Articolo 12 - Zone D2 (zone artigianali e industriali) .....	28
Articolo 13 - Zone D3 (zone per il commercio, la direzionalità e l'artigianato di servizio) .....	29
Articolo 13 bis -Zone D4 (zona agroindustriale e commerciale).....	29
TITOLO IV - SISTEMA RURALE .....	31
Articolo 14 - Classificazione delle zone agricole.....	31
Articolo 15 - Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole .....	31
15.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti .....	31
15.2 Nuova edificazione .....	31
Articolo 16 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo.....	32
Articolo 17 - Vincoli .....	33
Articolo 18 - Caratteri degli interventi .....	33

Articolo 19 - Riqualificazione ambientale delle aree scoperte.....	34
Articolo 20 - Parametri edificatori .....	35
Articolo 21 - Sottozona agricola .....	35
Articolo 22 - Sottozona agricola di prevalente interesse paesaggistico-ambientale .....	36
Articolo 23 - Sottozona agricola Nucleo Rurale .....	36
TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI .....	38
Articolo 24 - Norme comuni alle zone “F” per servizi ed attrezzature.....	38
Articolo 25 - Zone per la viabilità .....	39
TITOLO IV - VINCOLI .....	41
Articolo 26 - Zone vincolate.....	41
Articolo 26 bis - Aree a verde privato .....	42
Articolo 27 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori.....	42
Articolo 28 - Compatibilità idraulica .....	43
TITOLO V - INSEDIAMENTI LOCALIZZATI IN DIFFORMITÀ DALLE DESTINAZIONI DI PIANO.....	45
Articolo 29 - Norme generali .....	45
Articolo 30 - Insedimenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano confermati .....	46
Articolo 31 - Insedimenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano bloccati.....	46
Articolo 32 - Insedimenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano da trasferire .....	46
TITOLO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI .....	47
Articolo 33 - Perequazione urbanistica.....	47
Articolo 34 - Credito edilizio e registro.....	48
Articolo 35 - Compensazione urbanistica .....	48
Articolo 36 - Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	49
TITOLO VII – MONITORAGGIO .....	50
Articolo 37 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica .....	50
TITOLO VIII – CRITERI DI MISURAZIONE .....	53
Articolo 38 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri .....	53
Articolo 39 - Elementi a misurazione convenzionale .....	56
TITOLO VIII – DEROGHE – NORME TRANSITORIE E FINALI.....	58
Articolo 40 - Deroghe .....	58
Articolo 41 - Disposizioni transitorie .....	58
Articolo 42 - Entrata in vigore della variante al P.I.....	58

# TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

## **Articolo 1 - Riferimento alla legislazione vigente**

- 1.1 Il Piano Regolatore Comunale si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 08.06.2011 e ratificato con D.G.R.V. n° n 846 del 21.06.2011 e in Piano degli Interventi (P.I.) approvato.
- 1.2 Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

## **Articolo 2 - Finalità, obiettivi generali, contenuti e validità**

- 2.1 Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo, di durata quinquennale, “conformativo” delle proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.
- 2.2 Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
- 2.3 Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. 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'art. 34 della L.R. 11/04. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina, si applica l'art. 33 della L.R. medesima.

## **Articolo 3 - Elaborati della variante al P.I.**

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

### Elaborati grafici:

Tav. 1.1 -Intero territorio comunale SC. 1:5000

Tav. 2.1.1/3/4/5/6/7/8/9/10 - -Zona sc. 1:2.000

### Relazione – Norme – Prontuario – Registro:

- Relazione Programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Regolamento Edilizio Comunale
- Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale
- Registro crediti edilizi
- repertorio normativo raccolta delle schede per i beni storici e testimoniali
- Relazione Tecnica – estratto raccolta delle modifiche, uso del suolo e verifica S.A.U. con elaborato grafico scala 1:10.000, verifica dimensionamento e standard
- Quadro conoscitivo

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

Nel caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nel Rapporto Ambientale, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Nel caso di contrasto tra le N.T.O. e il repertorio normativo prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

Nel caso di contrasto tra la planimetria del P.I. ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini della istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.

Restano valide le norme del PRG vigente non modificate con la presente variante.

## TITOLO II - SISTEMA STORICO

### Articolo 4 - Centri Storici - Zone A

sul territorio comunale sono individuate le seguenti zone A:

- zona A1 - CENTRO STORICO Comprendono gli insediamenti aventi originariamente carattere urbano.
- A2 - VILLE E COMPLESSI DI VALORE AMBIENTALE Comprendono gli insediamenti aventi originariamente carattere rurale, collocate ai margini del centro urbano
- A3 - AMBITI DI AGGREGAZIONE URBANA RILEVATE DALL'ATLANTE REGIONALE DEI CENTRI STORICI in cui il tessuto insediativo ha subito processi di trasformazione ed integrazione e nelle quali permangono isolati elementi storico testimoniali

#### 4.1 Zona A1 - Centro Storico

L'attuazione delle previsioni di Piano avviene per intervento edilizio diretto secondo le categorie di intervento indicate nelle tavole di progetto, secondo le definizioni di cui al presente articolo. In assenza di indicazioni sul tipo di intervento ammissibile, prima della approvazione di strumenti urbanistici attuativi o di progetti unitari sono consentiti solo gli interventi delle categorie 1 e 2. Le zone A1, ad esclusione di quelle già soggette a Piano Particolareggiato, sono classificate zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge 457/78. All'interno di tali zone i perimetri dei PUA sono determinati e/o modificati mediante deliberazione del Consiglio Comunale. E' sempre consentita l'attuazione per stralci funzionali, comunque autonomi sotto il profilo della dotazione di standard, a condizione che lo stralcio stesso non comprometta o limiti l'attuazione della rimanente area.

Tutte le convenzioni attuative vigenti sono confermate e possono essere variate solo con PUA.

Le specifiche previsioni di intervento edilizio diretto indicate nelle tavole di Piano, potranno essere modificate da uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata possono comportare, in variante al P.R.G., modifiche alla categoria di intervento prevista per i singoli edifici nel limite massimo di più o meno un livello con esclusione della modifica di categoria di intervento 1 e delle categorie di intervento 2 confermate con la variante adottata con delibera C.C. n. 1 del 10 gen 1996 in categoria di intervento 3.

Il progetto edilizio dovrà definire rigorosamente le sistemazioni esterne nell'ambito di pertinenza dell'edificio, attraverso particolari costruttivi in scala adeguata, con particolare riferimento ai materiali di cui è prevista l'utilizzazione e alle piantumazioni arboree.

Gli S.U.A. devono prevedere i seguenti parametri edificatori:

a - indice fondiario mc / mq 2,50 è comunque ammesso il recupero della volumetria esistente regolarmente consentita o condonata fino ad un massimo di mc/mq 3

b - numero massimo dei piani per nuove costruzioni e ampliamenti per sopraelevazione n° 3

c -distanze minime per gli ampliamenti: norme di codice civile. In caso di deroga è' comunque obbligatorio il progetto planivolumetrico.

d -distanze minime per le nuove costruzioni:

-dai confini	ml. 5,00
-fra fabbricati	ml. 10,00
-dalle strade	ml. 5,00

e -altezza massima per le nuove costruzioni ml. 10,00

## **Categorie di intervento edilizio definizione della sagoma limite dei nuovi edifici, destinazioni d'uso immesse**

- 1) **generalità:** Sagoma limite dei nuovi edifici Gli interventi edilizi ammessi dal P.R.G. vengono definiti dal presente articolo. Il numero d'ordine attribuito a ciascuna categoria di intervento va riferito alle tavole di P.R.G. e ai "Manuali per gli interventi edilizi" ricavandone, per gli edifici indicati, il tipo di intervento ammesso. Sugli edifici con intervento codificato sono ammesse comunque la manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione che per gli edifici assoggettati a Categoria 1 – Restauro per i quali la manutenzione straordinaria non è ammessa. Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni: a) per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; b) per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati, irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente;
- c) per sostituzione si 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;
- d) per superfetazioni devono intendersi le aggiunte o modificazioni pregiudizievoli alle esigenze igieniche o di abitabilità, nonché alterati i rapporti tra edificio e spazi liberi, sia pubblici che privati;
- e) per "sagoma limite dei nuovi edifici" si intende l'area all'interno della quale devono essere preferenzialmente collocati gli edifici per i quali è ammessa la costruzione, la ricostruzione o l'ampliamento e per i quali il P.R.G. può indicare anche le altezze massime ammissibili, l'orientamento delle falde e la volumetria massima.
- f) per manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- g) per manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

**2) destinazioni d'uso:** Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi, salvo diversa specifica indicazione:

- negozi o botteghe per esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 150;
- attività commerciali di media struttura con superficie di vendita non superiore a mq 600, con applicazione degli standards minimi previsti dalla disciplina di settore, eventualmente monetizzabili;
- per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purchè entro il limite di 1000 mq di superficie di vendita complessiva;
- studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, salvo diverse prescrizioni specifiche del PRG;
- sono consentite limitate superfici commerciali all'interno di spazi dedicati ad attività artigianali di servizio, nell'ambito della vendita di prodotti anche non direttamente correlate ai servizi resi purchè sia garantita la prevalenza dell'attività artigianale;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè, servizi turistici e agriturismo;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi:

- industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di PRG, macelli e tutte le attività produttive classificabili come industrie insalubri di I e II classe (D.M. 5.9.1994) e comunque che provocano inquinamento o molestia;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali (tranne che nelle zone E4);
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.

La realizzazione di nuove superfici commerciali è subordinata all'adeguamento delle superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nel rispetto della normativa vigente.

L'adeguamento delle superfici a parcheggio di cui al comma precedente viene effettuato con le seguenti modalità:

- individuazione delle superfici nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo strumento urbanistico, purchè funzionalmente collegata all'esercizio commerciale;
- nel caso di ampliamento dell'esercizio commerciale, qualora non fosse possibile – od opportuno per le caratteristiche tipologiche dell'insediamento – reperire le superfici a parcheggio nella misura precedentemente indicata, ne è ammessa la monetizzazione entro il limite massimo di 250 mq.

### **3) categorie di intervento edilizio:**

3.1) CATEGORIA DI INTERVENTO 1 RESTAURO Gli interventi di restauro sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro devono prevedere in linea generale:

- a) la conservazione degli elementi della morfologia, della struttura e della tipologia edilizia, in quanto concorrono a determinare il valore storico – architettonico dell'edificio;
- b) la conservazione o il ripristino delle facciate, degli andamenti dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiano, lesene, intonaci, tinteggiature, ecc.);
- c) la conservazione o il ripristino della forometria originaria, in quanto legata alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) la conservazione dello schema originario, nonché degli elementi pregevoli della struttura verticale e orizzontale dell'edificio;
- e) la possibilità di aggregare unità tipologiche in aderenza, avendo cura che sia comunque possibile la "lettura" delle unità tipologiche originarie;
- f) la possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia con l'esclusione di qualsiasi volume eccedente le coperture esistenti;
- g) la possibilità di inserire servizi igienici, illuminati e aerati artificialmente, nonché servizi cucina, con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, all'interno di locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;
- h) la possibilità di modeste traslazioni dei solai intermedi privi di pregio architettonico; senza comunque compromettere la luce dei fori esterni esistenti e contenendo la modifica della



quota dei solai entro il 20% della stessa;

- i) l'eliminazione delle superfetazioni degradanti, che contrastino con la comprensione storica dell'edificio, anche se non indicate graficamente nelle tavole di progetto del piano; Gli interventi di restauro devono in particolare prevedere:
- j) manto di copertura in coppi tradizionali; m) comignoli improntati a semplicità di forma, costruiti secondo tecniche e modalità tradizionali;
- k) cornice di gronda sporgente per non più di cm 50 dalle facciate principali e per non più di mezzo coppo con eventuale sottostante tavellina dalle facciate laterali;
- l) canali di gronda e pluviali a profilo curvo, in rame o altri materiali verniciati in accordo cromatico con la facciata;
- m) un rapporto tra altezza e larghezza delle finestre tale da uniformarsi a quello tipico della edilizia di valore ambientale e l'uso preferenziale del legno per gli infissi di porte e finestre.

Gli interventi di restauro devono escludere:

- n) i serramenti in alluminio anodizzato e gli avvolgibili;
- o) le scale esterne;
- p) i poggiali con sporgenza superiore a 50 cm;
- q) gli intonaci plastici al quarzo, spruzzati, graffiati;
- r) le tinteggiature diverse dalle tonalità tipiche della tradizione locale.

### 3.2) CATEGORIA DI INTERVENTO 2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia in generale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

L'intervento di ristrutturazione edilizia di edifici di valore storico ed ambientale è soggetto alle seguenti norme integrative.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici di valore storico ed ambientale devono prevedere:

- a) il mantenimento delle strutture verticali perimetrali, senza alterazione delle loro caratteristiche originali;
- b) il mantenimento della pendenza originaria delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con riutilizzo per quanto possibile di quelli originali;
- c) la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate;
- d) il rispetto fra i vuoti ed i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata;
- e) l'uso preferenziale del legno per gli infissi di porte e finestre, verniciato con colori tradizionali;
- f) la chiusura con oscuri in legno, a una o due ante, oppure con apertura a libro;
- g) l'uso di intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti:

- h) la sostituzione o l'eliminazione di parti strutturali interne, quali muri portanti, pilastri ed architravi, la sostituzione di limitate parti strutturali delle murature perimetrali qualora sia accertata mediante perizia giurata di parte una condizione di degrado irreversibile delle stesse;
- i) la sostituzione totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni delle quote degli stessi non superiori al 20% e con l'inserimento di nuovi solai intermedi: per i solai di copertura la norma si applica solo agli edifici con non più di due piani, sempre che l'altezza dei vani sia uguale o inferiore a ml 2,70. Tale intervento, nel caso di altezze

preesistenti interne dei locali non conformi alle norme igienico-sanitarie, si configura come adeguamento igienico-sanitario ed è consentito anche in deroga ai parametri urbanistici di zona ma nel rispetto delle norme di codice civile;

- l) la modifica dei fori e dell'altezza della linea di gronda sempre che non alterino l'immagine e l'equilibrio dei fronti e l'unitarietà dei prospetti;
- m) l'uso di inferriate al piano terra;

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono esplicitamente esclusi: n) i serramenti in alluminio anodizzato e gli avvolgibili o simili; o) le scale esterne; p) i poggiali con sporgenza superiore a 50 cm; q) gli intonaci plastici al quarzo, spruzzati, graffiati o simili; r) le tinteggiature diverse dalle tonalità tipiche della tradizione locale.

3.3) CATEGORIA DI INTERVENTO 3. AMPLIAMENTO GENERICO Gli edifici assoggettati a categoria di intervento 3 possono ampliarsi fino ai limiti consentiti dalla Z.T.O. di appartenenza e comunque sempre fino ad un massimo del 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G., o anche secondo specifiche indicazioni volumetriche riportate nelle tavole di P.R.G., anche secondo specifiche indicazioni volumetriche riportate nelle tavole di P.R.G., anche in deroga alle norme di zona, ma sempre nel rispetto delle norme di Codice Civile per quanto riguarda tutti gli altri parametri urbanistici. L'obiettivo prioritario dell'intervento è la riqualificazione formale e funzionale dell'edificio, da perseguire, non solo con interventi sull'involucro, ma anche sulla sua area di pertinenza, mediante opere di pavimentazione, piantumazione arborea, ecc. L'intervento può prevedere, nell'ottica sopra menzionata ed in considerazione di particolari condizioni di degrado architettonico od urbanistico (condizioni statiche particolarmente gravi, prossimità ad incroci ecc.), la demolizione delle parti non più recuperabili per degrado dell'edificio e la loro ricostruzione secondo i parametri sopra esposti. Negli interventi di ampliamento di edifici qualificati come beni culturali, l'involucro murario esterno, la copertura, la forometria devono essere realizzati con materiali caratteristici dell'edilizia di valore ambientale locale.

3.4) CATEGORIE DI INTERVENTO 4. 5. 6. 7. AMPLIAMENTO PER SOPRAELEVAZIONE, TRASVERSALE, LONGITUDINALE, A PETTINE. Il P.R.G., in relazione alle forme dell'ampliamento, definisce quattro categorie di intervento specifiche.

3.1) CATEGORIA DI INTERVENTO 4. AMPLIAMENTO PER SOPRAELEVAZIONE L'ampliamento per sopraelevazione consente l'aumento in altezza fino ad un massimo di tre piani fuori terra, con le stesse prescrizioni generali della categoria di intervento 3.

Il perimetro della sopraelevazione deve sovrapporsi al perimetro delle strutture portanti verticali sottostanti.

3.2) CATEGORIA DI INTERVENTO 5. AMPLIAMENTO TRASVERSALE L'ampliamento trasversale consente, di aumentare la larghezza del corpo di fabbrica lungo l'asse trasversale con le stesse prescrizioni generali della categoria di intervento 3. Lo spessore dell'ampliamento non può superare lo spessore esistente. L'ampliamento trasversale è applicabile solo ai fabbricati a corpo semplice (spessore di una stanza ed eventuale corridoio).

3.3) CATEGORIA DI INTERVENTO 6. AMPLIAMENTO LONGITUDINALE L'ampliamento longitudinale consente, con le stesse prescrizioni generali della categoria di intervento 3 di aumentare, la lunghezza del corpo di fabbrica lungo il suo asse longitudinale. Sono ammessi sfalsamenti rispetto ai fronti del fabbricato esistente, con limite massimo pari alla metà della larghezza di quest'ultimo.

3.4) CATEGORIA DI INTERVENTO 7. AMPLIAMENTO A PETTINE L'ampliamento a pettine consiste, con le stesse prescrizioni generali della categoria di intervento 3, nella realizzazione di corpi ortogonali rispetto al fabbricato principale, con le seguenti limitazioni:

- l'altezza massima dell'ampliamento non deve superare quella del fabbricato principale; l'ampliamento deve essere a corpo semplice e a larghezza massima non può essere superiore a ml 6,00;

- la lunghezza massima dell'ampliamento non può superare la lunghezza del fronte principale e comunque deve essere inferiore a ml. 10,00;
- la distanza minima fra due corpi di fabbrica successivi, collegati a pettine allo stesso fabbricato principale deve essere uguale a 1,5 volte l'altezza del corpo a pettine più alto, con limite minimo di ml. 10,00.

3.5) **CATEGORIE DI INTERVENTO 8. 9. E 10. DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE** Gli interventi di demolizione con ricostruzione si riferiscono ad edifici in contrasto con l'ambiente circostante, e che non presentano caratteristiche meritevoli di conservazione ad edifici in tali condizioni di fatiscenza da renderne impossibile in recupero e ad edifici incapaci di sopportare modificazioni verso tipologie adeguate alla zona urbanistica di appartenenza e alla destinazione d'uso. Gli interventi di demolizione con ricostruzione consistono nella demolizione, parziale o totale, del fabbricato esistente e nella ricostruzione di un nuovo fabbricato nell'area di sedime del fabbricato demolito o in area adiacente. Gli edifici soggetti a demolizione con ricostruzione siti in zona di rispetto stradale dovranno essere ricostruiti, per quanto possibile, in area immediatamente adiacente fuori dalla zona di rispetto stradale; nel qual caso il nuovo volume edilizio non graverà sugli indici urbanistici della zona omogenea di ricollocazione; questa conserverà inalterate le proprie potenzialità edificatorie come l'edificio ricostruito non fosse mai stato posto in essere, fatte salve le altre norme di zona sulle altezze e sulle distanze. Le concessioni a demolire un edificio saranno rilasciate unitamente al rilascio della concessione per l'edificio da ricostruire. Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per la nuova costruzione, se non si sarà preventivamente provveduto alla demolizione del fabbricato preesistente. Sono previsti tre diversi tipi di demolizione in funzione dei vincoli previsti per le ricostruzioni.

3.5.1) **CATEGORIA DI INTERVENTO 8. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO** E' ammessa la demolizione con ricostruzione senza aumento di volume. L'intervento è ammissibile alle seguenti condizioni: a) l'involucro murario esterno, la copertura, la forometria, devono essere realizzati secondo le tipologie e con i materiali caratteristici dell'edilizia di valore ambientale locale; b) devono essere conservati e ripristinati gli elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

3.5.2) **CATEGORIA DI INTERVENTO 9. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO PERCENTUALE DI VOLUME** E' ammessa la demolizione con ricostruzione con aumento parametrico del volume demolito fino ad un massimo del 20% di questo, con le stesse condizioni della categoria di intervento 8.

3.5.3) **CATEGORIA DI INTERVENTO 10. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON I PARAMETRI DELLA Z.T.O.** E' ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio nel rispetto degli indici della zona territoriale omogenea di appartenenza dell'edificio demolito.

3.6) **CATEGORIA DI INTERVENTO 11 E 12. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE** Gli interventi di demolizione senza ricostruzione si riferiscono ad edifici, privi di caratteristiche meritevoli di conservazione, che hanno occupato aree che, nella struttura territoriale originaria rappresentano spazi funzionalmente vitali, o che si sono costituiti come volumi morfologicamente incompatibili con il contesto ambientale. Le demolizioni indicate nelle tavole di P.R.G. devono essere inderogabilmente eseguite prima del rilascio di qualunque concessione d'uso relativa ad edifici inclusi nel perimetro di un'unica proprietà alla data di adozione del P.R.G. Sono previste due categorie d'intervento.

3.6.1) **CATEGORIA DI INTERVENTO 11. DEMOLIZIONE PARZIALE** Comporta la demolizione di parti del fabbricato (superfacciatezze, ampliamenti, ecc.) o di elementi costruttivi particolari (ringhiere, terrazze, sporti, ecc.) in contrasto con le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'edificio o del tessuto edilizio circostante.

3.6.2) **CATEGORIA DI INTERVENTO 12. DEMOLIZIONE TOTALE** Comporta la demolizione totale dell'edificio al quale si riferisce.

3.7) CATEGORIA DI INTERVENTO 13, 14 E 15. NUOVA COSTRUZIONE In funzione delle specifiche normative di intervento, sono previste tre categorie di nuova costruzione.

3.7.1) CATEGORIA DI INTERVENTO 13. NUOVA COSTRUZIONE CON VINCOLO TIPOLOGICO  
Per questi interventi le tavole di P.R.G. possono indicare, con apposita simbologia, i seguenti elementi: -il perimetro dell'area interessata all'intervento, sulla cui superficie vengono applicati i parametri urbanistici della zona territoriale omogenea di appartenenza; -gli allineamenti obbligatori e il volume massimo edificabile. L'involucro murario esterno, la copertura e la formetria devono essere realizzati secondo le tipologie caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale.

3.7.2) CATEGORIA DI INTERVENTO 14. NUOVA COSTRUZIONE SENZA PRESCRIZIONI FORMALI Per questi interventi il P.R.G. indica con apposita grafia il perimetro dell'area interessata all'intervento, sulla cui superficie vengono applicati i parametri urbanistici della zona territoriale omogenea di appartenenza.

3.7.3) CATEGORIA DI INTERVENTO 15. NUOVA COSTRUZIONE CON PRESCRIZIONI VOLUMETRICHE Per questi interventi il P.R.G. può indicare, con apposita grafia, la posizione di massima dell'edificio consentito, la sua tipologia e il volume massimo edificabile, che può anche essere diverso dal limite massimo consentito dai parametri della zona omogenea di appartenenza.

#### **4.2 Zone A2 - Ville e complessi di valore ambientale**

a - Sugli edifici esistenti sono ammesse le categorie di intervento indicate nelle tavole di Piano come definite al precedente articolo 4.1. Sono comunque sempre ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria.

b - Le sole nuove costruzioni ammesse dal P.R.G. sono quelle eventualmente individuate nelle Tavole di P.R.G. con apposita simbologia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

b1 - distanze minime per gli ampliamenti: norme di codice civile

b2 - distanze minime per le nuove costruzioni:

- dai confini ml 5,00
- fra fabbricati ml 10,00
- dalle strade ml 5,00

c - Altezza massima per le nuove costruzioni ml 6,50

d - Numero massimo dei piani per ampliamenti per sopraelevazione e nuove costruzioni n°2

e - Distanze come ai punti d e c del precedente punto A

Sugli edifici e gli ambiti con specifica schedatura valgono le norme di cui all'articolo 5

Per i complessi soggetti ad Ambito di Intervento Codificato valgono le norme di cui ai successivi articoli 7.a e 7.b

#### **4.3 Zone A3 - Ambiti di aggregazione urbana rilevati dall'atlante regionale dei centri storici**

In tali ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- per gli edifici con categoria di intervento indicata nelle tavole di Piano valgono le norme di cui al precedente articolo 4.1
- per gli edifici con scheda di rilevamento e conseguente grado di protezione sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo 5
- per gli altri edifici:
  - ristrutturazione

- ampliamento fino al 20% dell volumetria esistente alla data di adozione del Piano fino ad un massimo di 150 mc
- ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario pari a 1,50 mc/mq

Sono sempre ammessi, per gli edifici di cortina e per i fronti urbani continui, interventi di sopraelevazione fino alla quota di gronda dell'edificio contiguo ed aderente più basso.

Per l'area A3 di Caselle sono ammessi gli interventi previsti per le zone territoriali omogenee di tipo C1.1.

### **Articolo 5 - Beni storici e testimoniali**

Tali beni riguardano gli edifici di carattere storico testimoniale anche esterni al centro storico, i fabbricati minori, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, o perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche. Tali situazioni sono specificatamente rilevate mediante specifica schedatura riportata al Repertorio Normativo dei Beni Storici e Testimoniali in cui sono indicati i gradi di protezione attribuiti e le eventuali prescrizioni per gli interventi di recupero.

#### **5.1 Aree e gradi di protezione**

Negli ambiti oggetto di tutela individuati nelle tavole di Piano sono individuati 3 tipi di aree omogenee di intervento:

- area del restauro
- area della ristrutturazione edilizia
- area della riqualificazione

#### **Area del restauro:**

edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico (ex L. 1089/39, DLgs 42/1994 e s.m. e i., Ville Venete, Vincoli indiretti ecc.....) in cui vanno previsti interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'area del restauro è articolata nei seguenti gradi di protezione:

#### **grado di protezione 1 restauro conservativo:**

si configura come una attenta operazione di rilievo, analisi e progetto volta a valorizzare i caratteri architettonici, decorativi e ambientali del fabbricato, con lo scopo del restauro statico e della conservazione architettonica del fabbricato da attuare secondo le indicazioni delle autorità competenti.

In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio

#### **grado di protezione 2 restauro filologico**

si configura come una attenta operazione di rilievo, analisi e progetto volta a valorizzare i caratteri architettonici, decorativi e ambientali originari del fabbricato, con lo scopo del restauro statico ed il recupero architettonico del fabbricato, sia circa l'aspetto esteriore che circa l'impianto strutturale storico-tipologico, provvedendo ad eliminare le successive aggiunte deturpanti e le superfetazioni recenti, ripristinando gli elementi degradati utilizzando materiali

analoghi a quelli originari e comunque tradizionali, senza modifiche volumetriche tranne quelle per l'eliminazione delle superfetazioni e per il completamento delle parti incompiute.

In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio

### **gradi di protezione 3 restauro propositivo**

Interventi finalizzati alla conservazione del paesaggio e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate a gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, muri di recinzione, passaggi ecc.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. il mantenimento delle strutture verticali perimetrali, senza alterazione delle loro caratteristiche originali; il mantenimento della pendenza originaria delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con riutilizzo per quanto possibile di quelli originali; la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate; il rispetto fra i vuoti ed i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata; l'uso preferenziale del legno per gli infissi di porte e finestre, verniciato con colori tradizionali; la chiusura con oscuri in legno, a una o due ante, oppure con apertura a libro; l'uso di intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti: la sostituzione o l'eliminazione di parti strutturali interne, quali muri portanti, pilastri ed architravi, la sostituzione di limitate parti strutturali delle murature perimetrali qualora sia accertata mediante perizia giurata di parte una condizione di degrado irreversibile delle stesse; la sostituzione totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni delle quote degli stessi non superiori al 20% e con l'inserimento di nuovi solai intermedi; la modifica dei fori e dell'altezza della linea di gronda sempre che non alterino l'immagine e l'equilibrio dei fronti e l'unitarietà dei prospetti e l'assetto delle forometrie.

In particolare si prevede:

- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere.
- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrate a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;
- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;
- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio.

## **Area della ristrutturazione:**

Ambiti destinati al recupero e alla riqualificazione formale e funzionale dell'edificio, da perseguire, non solo con interventi sull'involucro, ma anche sulla sua area di pertinenza, mediante opere di pavimentazione, piantumazione arborea, ecc. L'intervento può prevedere, nell'ottica sopra menzionata ed in considerazione di particolari condizioni di degrado architettonico od urbanistico (condizioni statiche particolarmente gravi, prossimità ad incroci ecc.), la demolizione delle parti non più recuperabili per degrado dell'edificio e la loro ricostruzione secondo i parametri sopra esposti. Negli interventi di ampliamento e integrazione eventualmente ammessi specificamente in sede di PI di edifici qualificati come beni culturali, l'involucro murario esterno, la copertura, la forometria devono essere realizzati con materiali caratteristici dell'edilizia di valore ambientale locale.

L'area della ristrutturazione è articolata nei seguenti gradi di protezione

### **grado di protezione 4 ristrutturazione parziale**

Interventi finalizzati al risanamento edilizio ed alla riabilitazione dei fabbricati che, anche se privi di particolari caratteristiche architettoniche, risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente e che sono parte essenziale della trama urbana o territoriale, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale. La ristrutturazione parziale volta a mantenere, consolidare e valorizzare i non molti elementi architettonici e funzionali presenti a più diretto contatto con l'esterno (androni, balconi, tetti, terrazze, spazi cortilizi anche interni, muri di cinta, alberature) e a migliorare lo standard abitativo dal punto di vista funzionale ed igienico edilizio modificando anche l'impianto distributivo interno.

Nelle aree soggette alla ristrutturazione parziale è consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico progetto che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale storicizzato, con particolare riguardo al recupero e alla valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini.

- a) Sono ammessi direttamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività, i cambi di destinazione d'uso compatibili con le caratteristiche della zona, le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi direttamente: le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, alla L.13/89, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.
- b) E' consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico Progetto Unitario che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini. Secondo le stesse modalità è consentito un ampliamento dell'esistente fino al 20% della volumetria complessiva in atto e fino ad un massimo di 150 mc per unità in atto alla data di adozione del Piano, con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo. Qualora l'indice fondiario in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori aumenti della volumetria. In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio
- c) Per gli edifici in fascia di rispetto stradale o in particolari situazioni di distanza da fabbricati limitrofi è ammessa la traslazione di porzioni volumetriche in allontanamento, mantenendo l'orientamento la continuità del fronte principale, secondo le eventuali indicazioni specifiche

delle schede di intervento.

- d) Negli ambiti ricadenti in zona agricola sono ammessi gli interventi di ampliamento od integrazione previsti dall'articoli 43 e 44 della L.R. 11/04, ovvero l'ampliamento fino a 800 mc, mediante integrazione della composizione cortilizia, nel rispetto degli allineamenti e dei coni visuali esistenti, e delle eventuali prescrizioni e indicazioni espresse nella scheda di rilevamento dell'ambito
- e) Negli ambiti ricadenti in altre zone omogenee sono ammessi gli interventi di ampliamento od integrazione secondo le quantità ammesse per la zona, mediante integrazione della composizione cortilizia, nel rispetto degli allineamenti e dei coni visuali esistenti, e delle eventuali prescrizioni e indicazioni espresse nella scheda di rilevamento dell'ambito

Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di PdR, con motivata richiesta di cambio del grado di protezione, fermo restando le quantità volumetriche prescritte dal presente articolo e comunque nella più attenta valorizzazione delle caratteristiche dell'ambiente storicizzato.

#### **grado di protezione 5 ristrutturazione migliorativa**

interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri estranei (del tutto o in parte) al contesto ambientale storicizzato. Tali fabbricati, generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria manutenzione e modifiche interne. Qualora richiesto, previo approvazione di un progetto unitario per l'intero ambito, è possibile condurre un intervento di riqualificazione nei termini e limiti quantitativi previsti per la ristrutturazione parziale, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze (secondo le modalità e quantità indicate per la ristrutturazione parziale), nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne e l'eventuale inserimento di porticati di uso pubblico lungo la via principale, il rapporto con le caratteristiche ambientali storicizzate. In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio

#### **Area della riqualificazione:**

A tale area appartengono gli ambiti e gli edifici in contrasto con l'ambiente circostante, che non presentano caratteristiche meritevoli di conservazione, o edifici in tali condizioni di fatiscenza da renderne impossibile in recupero e che risultano incapaci di sopportare modificazioni verso tipologie adeguate alla zona di appartenenza e alla destinazione d'uso. L'area della riqualificazione è articolata nei seguenti gradi di protezione

#### **grado di protezione 6 - ristrutturazione totale**

interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati o porzioni di fabbricato, che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo sul contesto ambientale storicizzato, e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di Progetto Unitario secondo le modalità e le quantità previste per il grado di protezione 4, diversamente sono ammesse solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività. In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio

#### **grado di protezione 7 - ristrutturazione urbanistica**

interventi finalizzati al recupero complessivo di parti ambiti in particolare situazione di degrado, interessati da fabbricati che risultano sotto utilizzati rispetto alla prevalente istanza residenziale o da attività produttive che potrebbero essere ricollocate in aree attrezzate e meglio servite. Previo approvazione di S.U.A., la ristrutturazione urbanistica avverrà nelle quantità e modalità di cui alle



tavole di Piano ed alle schede per interventi e alle norme per la ristrutturazione edilizia e sarà finalizzata al complessivo ridisegno dell'intero ambito, anche tramite la completa o parziale demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime dei fabbricati esistenti, secondo le indicazioni delle tavole progettuali di PRG, la ricostruzione dovrà avvenire secondo le caratteristiche architettoniche di cui alla "ristrutturazione totale".

In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio

Nell'area della ristrutturazione urbanistica sono ammesse direttamente solamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le opere soggette a Denuncia di Inizio Attività

## 5.2 Generalità degli interventi

Gli interventi ammessi dovranno avvenire in conformità al grado di protezione indicato per la cellula o porzione di essa, e secondo le seguenti indicazioni tipologiche, salvo diversa precisazione riportata nel repertorio normativo:

- Altezze: negli interventi di nuova edificazione di norma non dovranno essere superati i due piani fuori terra, con altezza massima dei fronti pari a ml 7,00; negli interventi di ristrutturazione o ampliamento sono ammesse altezze superiori in conseguenza delle preesistenze prevalenti;
- Coperture: dovranno essere a due falde o padiglione, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna parallelo al lato maggiore e pendenze dal 35% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda, o con interruzioni di falda corrispondenti allo stacco fra unità immobiliari). E' ammesso l'inserimento di abbaini di foggia tradizionale. Sono ammesse coperture piane solo in corrispondenza di terrazzamenti sovrastanti a corpi chiusi al piano terra. In corrispondenza di vani scala, torrette o per elementi di arredo sono ammesse coperture metalliche verniciate o in rame.
- Sagome: dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta verso gli spazi pubblici, In caso di edificazioni interne alle corti queste dovranno comporsi lungo i perimetri con le facciate rivolte verso la spazio comune centrale della cellula o a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Sono esclusi gli edifici con perimetro particolarmente irregolare.
- Portici: è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura o sulla proiezione laterale del sedime, e comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante, e tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato.
- I portici pubblici o di uso pubblico dovranno avere una profondità minima pari a ml 2,50, dovranno essere adeguatamente illuminati e pavimentati in pietra naturale secondo specifiche tecniche da convenzionare con l'Amministrazione Comunale la quale ha facoltà di prescrivere particolari soluzioni in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano.
- Sporgenze ed aggetti: sono ammesse le logge rientranti fino a ml 1,50 di profondità, non sono ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, che in ogni caso dovranno essere sagomati, intonacati o in mattone e pietra naturale a vista.
- Foromteria: la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base, con eventuale cornice sagomata in risega d'intonaco o pietra naturale, ed eventuale chiusura con oscuri un legno, verniciati in colore verde scuro, rosso scuro, marrone, o mordenzati e verniciati con vernici trasparenti. E' ammesso l'inserimento di archi a tutto sesto in corrispondenza dei fori di porte o porte-finestra. Per portoni o basculanti è comunque prescritta la finitura esterna in legno. Sono ammessi fori vetrina al piano terra, con serramenti in materiale metallico verniciato, che dovranno presentare caratteri di omogeneità e allineamento con la forometria complessiva dell'edificio.
- Tinteggiature: la tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali (tempera, intonachino, marmorino, coccio pesto ecc.) e colori pestello quali le gamme del giallo oca,

terra di Siena, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco. Sono ammessi paramenti in pietra naturale in corrispondenza della zoccolatura fino a 50 cm da terra, delle cornici e dei marcapiani.

- Sistemazioni esterne: i cortili e le parti comuni relative all'accessibilità e distribuzione interna all'ambito potranno essere in "cementata" (strada bianca stabilizzata), in ghiaio, ciottolato o pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo. Gli spazi a verde privato saranno realizzati o mantenuti a orto, giardino, o brolo, con inserimento di essenze arboree ed erbacee tappezzanti ed eventuali elementi di arredo quali gazebo, pompeiane e pergolati.
- Sistemazione aree pubbliche: qualora con gli interventi previsti si renda necessario od opportuno operare sugli spazi pubblici antistanti e lungo la via pubblica i marciapiedi dovranno prevedere adeguata cordona e pavimentazione e prevedere l'inserimento delle reti tecnologiche secondo specifiche tecniche da convenzionare con l'Amministrazione Comunale. I percorsi pedonali interni potranno essere realizzati in "cementata" (strada bianca stabilizzata), ciottolato, porfido e pietra naturale anche su fondo in calcestruzzo, e adeguata illuminazione pubblica con pali e corpi illuminanti di foggia tradizionale. E' ammessa l'asfaltatura per la realizzazione dei parcheggi. l'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di prescrivere particolari soluzioni in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano

1. L'attuazione degli interventi di cui alle presenti norme, in forza del grado di protezione e delle prescrizioni riportate al repertorio normativo può avvenire mediante:

- intervento diretto
- intervento diretto previo progettazione unitaria
- Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero)

2. Intervento diretto: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non specifiche indicazioni del P.R.G., è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.R.G. stesso e dalla vigente normativa, previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10. Con il titolo edificatorio, come modalità esecutiva dello stesso, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche di particolare pregio e per la realizzazione o integrazione di opere relative a spazi pubblici adiacenti quali marciapiedi o percorsi pedonali in ragione di programmi di intervento sull'arredo urbano, tali opere dovranno essere convenzionate con l'Amministrazione Comunale e andranno scomutate, come quota parte, dagli oneri di urbanizzazione primaria.

3. Progettazione Unitaria: le presenti norme definiscono aree e tipologie di interventi subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne. Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola concessione edilizia relativa, avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora, da parte degli interessati, vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate. Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte sono a carico dei soggetti richiedenti, dovranno essere preventivamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale e saranno scomutate, come quota parte, delle opere di urbanizzazione primaria. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di Piano qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree

limitrofe

4. Strumento Urbanistico Attuativo. Strumenti attuativi del PRG per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della L.457/78 sono il Piano Particolareggiato o il Piano di Recupero secondo quanto previsto dall'art.19 della LR 11/2004. Il Piano individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e gli edifici isolati sottoposti a specifica tutela e protezione. In questi ambiti lo S.U.A. si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico. In sede di S.U.A. dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, che concorreranno all'assolvimento degli standards derivanti dalla redazione dello S.U.A., pari a mq 5 di verde pubblico, e mq 3,5 di parcheggio pubblico, per abitante insediabile, e secondo quanto previsto dalla L.R.11/04 e L.R. n. 15/04 per le destinazioni d'uso non residenziali. Le superfici così individuate potranno essere cedute o utilizzate come private ad uso pubblico su conforme parere dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale, potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standard prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità fisica di reperirli all'interno degli ambiti dei piani di recupero individuati da P.R.G.. In tal caso, le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli standard stessi in aree adeguate. Dovrà comunque essere garantito uno spazio di parcheggio privato in ragione di 1 mq per ogni 10 mc per ogni nuova edificazione (intesa anche come demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma o del sedime. ) In sede di redazione dello SUA, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento. In sede di SUA potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di PRG, in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. Qualora la modifica del grado di protezione avvenga in termini di un solo grado di differenza ciò non comporterà variante al PRG, con esclusione dei fabbricati con attribuito il grado di protezione 1 ed il grado di protezione 7.

5. Per le distanze da strade e tra fabbricati si applicano le norme di cui al DM n° 1444/68. Distanze minori saranno ammesse solo nei casi previsti dall'ultimo comma 3 dell'art. 17 della L.R. 11/04 ovvero, qualora ammissibili in diretta attuazione delle previsioni puntuali delle schede di intervento o di Strumento Attuativo nel rispetto dei sedimi e degli allineamenti prescritti dagli elaborati grafici di Piano. Andrà comunque mantenuta la distanza minima di ml 3,00 fra costruzioni su fondi finitimi (salvo per le costruzioni in aderenza). Per l'apertura o la modifica di vedute si applicano le norme del codice civile.

6. I cortili, i verdi privati gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano, dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi intervento soggetto a concessione edilizia, e dovrà avvenire secondo i caratteri generali previsti per il centro storico.

7. Allineamenti prescrittivi: negli elaborati grafici possono essere riportati gli allineamenti che dovranno essere rispettati in sede di nuova costruzione o ampliamento, ovvero i principi ordinatori dei fronti su cui si atterranno in nuovi volumi ammessi dai sedimi di Piano.

8. Sopraelevazione: negli elaborati grafici possono essere riportati gli edifici ove è prevista la sopraelevazione oltre le condizioni già ammesse direttamente dal grado di protezione attribuito. Gli interventi sono ammessi secondo le quantità indicate in grafia e al repertorio normativo e i caratteri dell'intervento dovranno risultare conformi al grado di protezione dell'edificio cui si riferiscono

9. Riordino: gli interventi di riordino mediante riplasmazione delle superfetazioni, in conformità allo specifico grado di protezione, avverranno all'interno dei sedimi indicati in grafia di Piano in assenza di tali precisazioni potranno avvenire in aderenza ai fabbricati esistenti mediante omogeneizzazione alle preesistenze interessando anche gli ambiti cortilizi adiacenti

10. Ambito di intervento unitario: negli elaborati grafici di Piano sono riportati gli ambiti in cui,

con gli interventi di trasformazione, devono essere completate le opere di urbanizzazione come previsto al punto 2 del presente articolo o che, interessati da demolizioni e ricostruzioni che devono essere affrontate e risolte unitariamente. Dove specificamente indicato dall'ambito d'intervento tale condizione diviene prescrittiva per operazioni di trasformazione edilizia quali la nuova edificazione, l'ampliamento e la ristrutturazione totale, la specificazione degli interventi è riportata nelle schede di intervento del Piano.

### **5.3 Contesti figurativi e Ville Venete**

Sul Territorio Comunale di Noventa Vicentina sono individuati:

- Villa Barbarigo Loredan Rezonico vincolata ex D.Lgs 42/2004
- Barchesse di villa Barbarigo vincolate ex D.Lgs 42/2004
- Palazzo Stefani Bellin
- Villa Manin Brojanigo Cantarella vincolata ex D.Lgs 42/2004
- Villa Poiana Pigafetta Arnaldi Prosdociami vincolata ex D.Lgs 42/2004
- Cappella di Villa Poiana vincolata ex D.Lgs 42/2004

Gli edifici individuati sono assoggettati a grado di tutela n. 1 di cui all'articolo 5 delle presenti norme.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004 e dalle presenti norme

Nei contesti figurativi è prevista:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante.

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- le cartellonistiche pubblicitarie;
- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...);

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono ammessi gli interventi previsti nelle zone agricole con esclusione di quelli che possano compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche. Tali interventi dovranno essere mitigati mediante piantumazione di fasce tampone arboreo – arbustive, con specie autoctone, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo. In particolare, per eventuali nuovi silos a servizio delle aziende agricole prossime al bene tutelato

All'interno dei contesti figurativi l'edificazione, esclusivamente ove già prevista dagli strumenti di pianificazione comunale previgenti, con caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale veneta (tipologia, materiali, tecniche costruttive di cui al precedente articolo 5.2), con altezze massime fuori terra di 6 metri. E' ammessa l'applicazione del credito edilizio per trasferire le volumetrie all'interno di ambiti non tutelati

Ai sensi dell'art. 46 delle N.T. del PTCP "Ville venete di particolare interesse provinciale", per gli interventi all'interno del contesto figurativo, dovranno essere applicate le norme di salvaguardia del PTCP stesso.

## TITOLO III - SISTEMA RESIDENZIALE

### Articolo 6 - Norme comuni alle zone residenziali (B e C).

- 1) Le zone residenziali hanno destinazione abitativa. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, laboratori a carattere artigianale, limitatamente al piano terra e al piano primo, purché non costituenti attività classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 T.U.L.S., rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene o al decoro dell'abitato a giudizio vincolante della C.E.C.

Le superfici commerciali sono così disciplinate:

- sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato;
- sono ammesse ulteriori superfici commerciali fino a 600 mq di superficie di vendita
- per gli esercizi commerciali della media distribuzione esistente è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purché entro il limite di 1000 mq di superficie di vendita complessiva.

Sono consentite limitate superfici commerciali all'interno di spazi dedicati ad attività artigianali di servizio, nell'ambito della vendita di prodotti anche non direttamente correlate ai servizi resi purché sia garantita la prevalenza dell'attività artigianale.

La realizzazione di nuove superfici commerciali è subordinata all'adeguamento delle superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nel rispetto della normativa vigente.

L'adeguamento delle superfici a parcheggio di cui al comma precedente viene effettuato con le seguenti modalità:

- individuazione delle superfici nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo strumento urbanistico, purché funzionalmente collegata all'esercizio commerciale;
  - nel caso di ampliamento dell'esercizio commerciale, qualora non fosse possibile – od opportuno per le caratteristiche tipologiche dell'insediamento – reperire le superfici a parcheggio nella misura precedentemente indicata, ne è ammessa la monetizzazione entro il limite massimo di 250 mq.
- 2) Non sono ammesse stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti.
  - 3) Sono consentite strutture accessorie (serre, ricovero attrezzi da giardino, ecc.) e sportive di uso privato, prive di copertura.
  - 4) Tutti gli interventi di volume maggiore a mc. 3000 devono essere soggetti a PUA anche se non espressamente previsto dalla cartografia.
  - 5) Tutte le convenzioni attuative vigenti sono confermate e possono essere variate solo con PUA.

### **Articolo 7 - Zone B, C1.1. (zone urbane residenziali di completamento) e C1.2 (zone periurbane residenziali di completamento) e C1.3 (zone urbane residenziali di completamento con indice fondiario assegnato)**

- 1) Consentono il completamento dell'utilizzazione delle zone già impegnate dalla residenza; è ammessa l'attuazione per intervento edilizio diretto.
- 2) E' consentita la demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto delle norme di zona, salvo quanto previsto per gli edifici assoggettati a categoria di intervento edilizio o grado di protezione, ai sensi degli articoli 4 e 5 delle presenti Norme
- 3) Nelle zone B, C1.1 e C1.3 sono ammessi gli interventi edilizi conformi ai parametri urbanistici del successivo comma 5). Non hanno rilevanza urbanistica le aree individuate come "lotti

inedificati” nelle tavole del P.R.G. Per gli edifici esistenti è sempre consentito un ampliamento di 150 mc per edifici unifamiliari e bifamiliari e di 50 mc per alloggio per gli edifici con tre o più alloggi anche in deroga agli indici fondiari di zona (indice fondiario e rapporto di copertura). Per gli edifici bifamiliari è possibile l'utilizzazione dell'intero volume di ampliamento ammissibile per il fabbricato da parte di una delle due proprietà, se distinte, purchè sia stipulato idoneo atto di asservimento di volumetria registrato o trascritto. Nei “lotti in edificati” e negli “Ambiti di Intervento Codificato” (A.I.C.) in cui le tavole di piano identificano una quantità volumetrica predeterminata non si applicano gli indici volumetrici di zona, bensì le quantità e modalità indicate al successivo articolo 7.a e nelle tavole di Piano. Sono fatte salve le indicazioni introdotte con variante 6/2004 per quanto riguarda la zona C1.3

- 4) Nelle zone C1.2 sono consentite nuove costruzioni solo nelle aree denominate “lotti in edificati” e individuate con apposita grafia dalle tavole di P.R.G., secondo le modalità di cui all'articolo 5.2, salvo prescrizioni di intervento diverse ed eventuali condizioni fissate dalle Tavole di P.R.G. relativamente agli allineamenti obbligatori, alle sagome limite dei nuovi edifici ed ai volumi massimi consentiti. Per gli edifici esistenti non sono consentiti ampliamenti in applicazione degli indici fondiari di zona bensì è sempre consentito un ampliamento di 150 mc per edifici unifamiliari e bifamiliari e di 50 mc per alloggio per gli edifici con tre o più alloggi .
- 5) Sono applicabili i seguenti parametri edificatori per quanto non in contrasto con i commi precedenti del presente articolo.
- a) indice fondiario massimo mc/mq 1,5  
per la sola zona C1.3, è applicabile l'indice fondiario massimo di mc/mq 1,27
  - b) non viene adottato nessun rapporto di copertura
  - c) altezza massima per nuove costruzioni: ml 10
  - d) distanze minime (sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni):
    - dai confini :
      - fabbricati di altezza inferiore a ml 2,50: norme di Codice Civile
      - fabbricati di altezza superiore a 2,50 ml: ml 5,00
    - fra fabbricati
      - fabbricati di altezza fino a ml 2,50: norme di Codice Civile indipendentemente dall'altezza del fabbricato prospiciente purchè non finestrato nelle parti di parete confrontanti
      - fabbricati di altezza superiore a ml 2,50: ml 10,00
      - fabbricati di altezza superiore a ml 2,50 con pareti non finestrate confrontanti: ml 5,00
    - dalle strade ml 5,00  
per gli edifici che sorgono a una distanza dalla strada minore di quella stabilita è consentito l'ampliamento alla sola condizione che questo non sopravanzi l'edificio esistente verso la strada.  
Lungo la s.p. 247, all'interno del centro abitato, la distanza minima dalle strade da rispettare per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è di ml 10,00 dal confine stradale e di almeno 7,00 m dal ciglio esterno del fosso qualora esistente previo completamento delle opere di urbanizzazione mancanti, da accertare al momento della richiesta di permesso di costruire.
  - Dai confini di zona ml 5,00

È ammessa la costruzione fino al confine di zona nel caso in cui l'intervento ricada in zona prospiciente altra zona omogenea della medesima proprietà, fatta eccezione per il caso in cui l'area prospiciente abbia destinazioni pubbliche o di pubblico interesse (in quest'ultimo caso l'edificazione a confine di zona non ammessa). Sono esclusi dalla presente disposizione i fabbricati di altezza fino a ml 2,50 fatta eccezione per il caso in cui l'area prospiciente abbia destinazioni pubbliche o di pubblico interesse.

- e) tipologie ammesse:
- edifici isolati
  - edifici a schiera

### **7.a Ambiti di intervento codificato (A.I.C.)**

il Piano definisce gli ambiti nelle zone di completamento dove, per la realizzazione degli interventi edilizi, si rende necessaria l'integrazione delle infrastrutture esistenti ed un articolato e coerente ridisegno urbano dei nuovi inserimenti o la riorganizzazione delle preesistenze. Tali aree, per dimensioni, collocazione e rapporto con il tessuto esistente, non sono tali da configurarsi come vere e proprie zone di espansione, ma piuttosto costituiscono di fatto il completamento e l'integrazione delle zone omogenee in cui si collocano, anche mediante un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi previsti in tali zone sono specificatamente indicati nel repertorio normativo di cui al successivo punto 7.b, dove, oltre alle quantità volumetriche, le destinazioni ed i caratteri dell'intervento, sono prescritte anche le opere di urbanizzazione che dovranno integrare il tessuto urbano.

Gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.

Il progetto unitario è proposto da tutti gli aventi titolo, e può comprendere anche aree esterne all'ambito di diretta proprietà, per le quali non assume però carattere direttamente prescrittivo ma di verifica della congruenza complessiva dell'intervento specifico e di corretta applicazione delle previsioni generali e particolari del Piano. Il progetto unitario sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per gli interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di uno specifico disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola concessione edilizia relativa avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate. Le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte dovranno essere preventivamente convenzionate.

Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di PRG, non è obbligatorio per:

- tutte le opere soggette ad autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività;
- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;
- modifiche prospettive di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

### **7.b Repertorio normativo ambiti di intervento codificato**

Per gli Ambiti di Intervento Codificato graficamente individuati negli elaborati del Piano, oltre alle norme generali di zona, valgono le presenti indicazioni specifiche:

#### AIC 2 VIA PERARO

---

Volume edificabile mc 2.500

tipologia uni-bi familiare

viabilità di distribuzione interna a carattere privato – condominiale, dovranno essere garantiti idonei spazi a parcheggio privato interni all'ambito secondo il rapporto mq 1,00 ogni 10 mc di volume edificato.

#### AIC 3 VIA BEGGIATO

---

Intervento assoggettato all'eliminazione delle opere incongrue presenti e rilevate dal PAT, mediante applicazione del credito edilizio per un volume trasformabile in residenza, mediante ristrutturazione urbanistica pari a 821 mc e volume aggiuntivo mc ~~639~~ **467,13**

superficie ambito mq 2.500

tipologia uni-bi familiare – schiera

viabilità di distribuzione interna a carattere privato – condominiale, dovranno essere garantiti idonei spazi a parcheggio privato interni all'ambito secondo il rapporto mq 1,00 ogni 10 mc di volume edificato.

#### AIC 4 – CENTRO STORICO ZONA A2/19

---

di ristrutturazione totale secondo le modalità previste all'articolo 5.1 per la ristrutturazione totale, oltre quanto previsto dalle norme generali e di zona è ammessa l'integrazione del volume esistente per mc 1120. Altezza massima ml 10,00

#### AIC 5 – FIOCCARDE ZONA C1.2/69

---

Ristrutturazione urbanistica mediante PUA, con demolizione dei fabbricati esistenti e nuova edificazione secondo un indice territoriale pari a 2,00 mc/mq e secondo le destinazioni di zona; collocazione degli standard pubblici a parcheggio sul fronte di via Fioccarde. Gli edifici esistenti dovranno essere demoliti prima del rilascio del Permesso di Costruire per la costruzione degli edifici previsti nel piano

### **Articolo 8 - Zone C2 (zone residenziali di espansione)**

1) La zona C2 è costituita da aree destinate alla edificazione per usi residenziali e attività compatibili con la residenza.

2) Nelle zone così classificate l'edificazione è consentita solo in attuazione di un P.U.A.

E' sempre consentita l'attuazione per stralci funzionali, comunque autonomi sotto il profilo della dotazione ai standards, a condizione che lo stralcio stesso non comprometta o limiti l'attuazione della rimanente area.

3) I parametri urbanistici sono così stabiliti:

a - Indice di edificabilità territoriale mc / mq 1,2

b - Altezza massima degli edifici ml 10,00

c - Numero massimo dei piani compreso il piano terra n° 3

d -Tipologie consentite: edifici isolati, binati, a schiera

e - Distanze minime:

-dai confini ml 5,00

-dalle strade di lottizzazione ml 5,00

-dalle strade provinciali ml 10,00

-fra fabbricati ml 10,00



-fra fabbricati con pareti non finestrate ml 5,00

- f - Standards primari minimi: il P.U.A. dovrà prevedere le quantità minime di superficie a standards primari pari a 8,5 mq/abitante teorico insediabile tra verde pubblico e parcheggio pubblico con un quota minima a parcheggio pari a 4,00. Dove non reperibili, tali standard possono essere monetizzati secondo i valori determinati da apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale

Ai sensi dell'articolo 6 delle NT del PAT gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI e nei limiti rispetto al PAT, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata negli elaborati del Piano degli Interventi (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area.

### **Articolo 9 - Zone C2 perequate**

Le zone C2 perequate (PER) sono ambiti di nuova espansione residenziale soggette perequazione ai sensi dell'art. 7 delle norme tecniche del PAT

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi, e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale n.11/2004.

Le aree cedute al Comune nell'ambito della perequazione, possono essere utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica e per gli interventi di compensazione e/o credito edilizio.

#### **9.a Repertorio normativo zone C2 perequate**

##### **ZONA C2/PER – 1**

---

zona perequata ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 05.11.2007

- superficie territoriale mq 22.030
- superficie da cedere a verde pubblico per attuazione accordo negoziato mq 6.471
- volume edificabile massimo mc 17.000 - minimo 75% del massimo
- tipologia, uni – bifamiliare, schiera, blocco

Prescrizioni:

realizzazione del tratto di viabilità indicata graficamente alla Tavola di P.I. lungo tutto il tratto al confine nord della zona, sezione stradale minima ml 10,00 ad assolvimento degli ulteriori obblighi reciproci previsti dall'accordo negoziato di cui alla della Deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 05.11.2007

la distribuzione dell'area a verde potrà avvenire anche lungo il fossato a sud e per realizzazione di opere di laminazione idraulica.

##### **ZONA C2/PER – 2**

---

zona perequata ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 05.11.2007

- superficie territoriale mq 17.119
- superficie da cedere a verde pubblico per attuazione accordo negoziato mq 6.847
- volume edificabile massimo mc 17.119 - minimo 75% del massimo
- tipologia, uni – bifamiliare, schiera, blocco

Prescrizioni:

realizzazione della rotatoria di innesto su via Spinosa.

Edificio esistente in zona C2 e relativa pertinenza (mq 2.995) , esterno all'ambito di perequazione,

interventi ammessi: ristrutturazione, ampliamento 20% del volume esistente fino ad un massimo di 150 mc, destinazioni e altre modalità conformi alla zona residenziale di completamento

#### ZONA C2/PER – 3 Saline

---

area soggetta a perequazione secondo le modalità e quantità indicate mediante specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

- superficie territoriale mq 7.500
- superficie urbanizzata da cedere a titolo di perequazione 40% della superficie territoriale
- volume edificabile massimo mc 7.500 (indice territoriale 1 mc/mq) - minimo 75% del massimo
- tipologia, uni – bifamiliare, schiera, blocco

## TITOLO III - SISTEMA PRODUTTIVO

### Articolo 10 - Norme comuni alle zone produttive: artigianali, industriali e commerciali (Zone D)

- 1) Le zone produttive sono destinate all'edificazione per usi produttivi, secondo le specificazioni contenute nei successivi articoli.
- 2) Sono applicabili i seguenti parametri edificatori:
  - a - Indice di copertura % 60
  - b - Altezza massima dei fabbricati, salvo deroghe concedibili per volumi tecnici o per particolari necessità tecnologiche documentate ml. 9,50
  - c - Numero massimo dei piani n° 2
  - d - Distanze minime:
    - dai confini ml. 5,00 - dai fabbricati ml. 10,00 dalle strade ml. 10,00
  - e - E' ammessa la residenza per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza fino al volume massimo di 500 mc per ogni unità produttiva

Nel caso di edifici a destinazione d'uso particolare, tipo edifici per uffici, banche, alberghi, ristoranti e bar, si applicano i seguenti indici:

- a - Indice di copertura % 30
- b - Altezza massima dei fabbricati ml. 10,50
- c - Numero massimo dei piani n° 4 d -Indice di edificabilità fondiario mc/mq 2,00
- e - Distanze minime:
  - dai confini ml. 5,00
  - dai fabbricati ml. 10,00
  - dalle strade ml. 10,00

~~Lungo la s.p. 247, all'interno del centro abitato, la distanza minima dalle strade da rispettare per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è di ml 20,00 dal confine stradale e di almeno 7,00 m dal ciglio esterno del fosso qualora esistente, previo completamento delle opere di urbanizzazione mancanti, da accertare al momento della richiesta di permesso di costruire e previa acquisizione del parere del consorzio di bonifica ove previsto~~

- 3) Nell'ambito dei piani urbanistici attuativi dovranno essere definite le aree da destinare a standards urbanistici primari di cui al D.M. 2.04.1968 n° 1444 e alla L.U.R. 61/85.
- 4) Le previsioni planimetriche contenute nelle Tavole di P.R.G., all'interno delle aree assoggettate a strumento urbanistico attuativo obbligatorio, sono indicative e non vincolanti e potranno essere modificate da uno strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle presenti norme, senza determinare variante al P.R.G.. E' comunque fatto salvo quanto previsto dall'articolo 11 ultimo comma L.R. n° 61/1985 come confermato dall'art. 48 punto 1 quater della L.R. 11/2004
- 5) Le indicazioni del P.R.G. relative agli allineamenti, alla sistemazione delle aree pubbliche, alle aree assoggettate ad intervento progettuale unitario devono comunque essere, nello spirito, recepite dallo strumento urbanistico attuativo.
- 6) Sono consentiti edifici a tipologia isolata e a schiera; è ammesso l'accorpamento delle possibilità edificatorie prodotte da più lotti contigui mediante presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari dei singoli lotti, riuniti in consorzio urbanistico.

### **Articolo 11 - Zone D1 (zone artigianali e commerciali di riqualificazione)**

- 1) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto o attraverso progetti unitari estesi ad aree specificatamente individuate dalle tavole di P.R.G.
- 2) E' ammessa la costruzione di volumi edilizi di nuova previsione o in ampliamento di quelli esistenti nel rispetto dei parametri edificatori espressi nel precedente articolo.
- 3) La dotazione di spazi pubblici nelle aree assoggettate a progetto unitario dovrà rispettare, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni, i limiti minimi seguenti:
  - per insediamenti artigianali ed industriali: 10% della St;
  - per insediamenti commerciali e direzionali: riferimento a normativa regionale vigente.
- 4) Le destinazioni ammesse sono:
  - 1) Le destinazioni ammesse sono:
    - attività artigianali ed industriali;
    - magazzini, depositi, rimesse, commercio all'ingrosso: la dotazione di aree a standard è quantificata in analogia agli insediamenti artigianali ed industriali;
    - infrastrutture a servizio del traffico (officine, garages, ecc);
    - uffici pubblici e privati, banche: la dotazione di aree a standard è quantificata in analogia agli insediamenti direzionali;
    - alberghi, ristoranti, bar: la dotazione di aree a standard è quantificata in analogia agli insediamenti commerciali;
    - non sono consentite nuove strutture commerciali di vicinato;
    - Il Comune può consentire l'insediamento di nuove medie strutture commerciali, fino a 1000 mq di superficie di vendita, a condizione non appartengano al settore alimentare e siano attinenti a merceologie che per dimensioni (mobili, autoveicoli, nautica, ecc.) o tipologia (materiali per l'edilizia, ferramenta, ecc.) possano risultare conflittuali con la destinazione residenziale. La realizzazione di nuove superfici commerciali è subordinata all'adeguamento delle superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore a quanto previsto al precedente punto 3.

### **Articolo 12 - Zone D2 (zone artigianali e industriali)**

- 1) In tali zone qualsiasi attività edilizia potrà essere consentita soltanto in esecuzione di un piano urbanistico attuativo, caratterizzato dai parametri urbanistici definiti dal precedente art.10. La quantità di aree da destinare a standards urbanistici da prevedere con lo S.U.A. non deve essere inferiore al 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primaria e al10% per opere di urbanizzazione secondaria.
- 2) Le destinazioni ammesse sono:
  - a) attività artigianali ed industriali;
  - magazzini, depositi, commercio all'ingrosso, rimesse; la dotazione di aree a standard è quantificata in analogia agli insediamenti artigianali ed industriali;
  - b) infrastrutture a servizio del traffico (officine, garages, ecc.);
  - c) il Comune può consentire l'insediamento di nuove medie strutture commerciali, fino a 1000 mq di superficie di vendita, a condizione non appartengano al settore alimentare e siano attinenti a merceologie che per dimensione (mobili, arredi, autoveicoli, nautica, ecc.) possano risultare conflittuali con la destinazione residenziale. La realizzazione di nuove superfici commerciali è subordinata all'adeguamento delle superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore a quanto previsto al precedente punto 3 dell'art. 11.
- 3) Il piano urbanistico attuativo definirà il sistema delle recinzioni ammesse fissando criteri di omogeneità.

### **Articolo 13 - Zone D3 (zone per il commercio, la direzionalità e l'artigianato di servizio)**

1) Le zone D3 sono costituite da aree destinate all'edificazione per usi commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio. Le destinazioni ammesse sono:

- attività commerciali all'ingrosso;
- impianti di stoccaggio merci, magazzini, deposito automezzi;
- sale di esposizione e convegni;
- uffici pubblici e privati, banche;
- attività di manutenzione e di lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio;
- alberghi, ristoranti, bar;
- artigianato di servizio.
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita fino a 1000 mq di superficie di vendita.

Nella zona D3.3 sono ammesse le destinazioni precedentemente indicate con esclusione degli esercizi commerciali di vicinato e delle medie strutture di vendita; sono tuttavia ammesse superfici commerciali a servizio di grandi strutture di vendita fino ad un massimo di 2700 mq di superficie utile di vendita.

Nella zona D3.4 le destinazioni ammesse sono:

- Uffici pubblici e privati, banche;
- Alberghi, ristoranti, bar;
- Artigianato di servizio;
- Esercizi commerciali di vicinato;
- Medie strutture di vendita fino a 1.000 mq di superficie di vendita.

2) In tali zone si applicano i parametri urbanistici definiti dal precedente art. 10, ad eccezione che per l'indice di copertura che nelle zone D3 non potrà superare il 40% della superficie fondiaria. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo che per i casi in cui il P.R.G. esplicitamente indica l'obbligatorietà di uno S.U.A. Comunque la quantità di aree da destinare a standards urbanistici non deve essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Per la zona D3.3 e D3.4. è comunque fatto obbligo dello strumento urbanistico attuativo.

3) Non sono ammesse destinazioni d'uso artigianali e industriali.

4) In deroga alle disposizioni del comma 2 del presente articolo l'indice di copertura per gli insediamenti commerciali esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale non potrà superare il 60% della superficie fondiaria.

### **Articolo 13 bis -Zone D4 (zona agroindustriale e commerciale)**

1) Le zone D4 sono destinate all'edificazione per usi agroindustriali commerciali. Le destinazioni ammesse sono:

- attività agroindustriali
- attività commerciali connesse all'attività agroindustriale fino ad una superficie di vendita pari a 1000 mq
- impianti di stoccaggio merci

- magazzini – deposito automezzi – mostre commerciali
  - sale esposizioni e convegni
- 2) In tali zone si applicano i parametri definiti dal precedente articolo 10 con altezza massima di ml 8.00
  - 3) il PRG si attua con obbligo di strumento attuativo

## TITOLO IV - SISTEMA RURALE

### **Articolo 14 - Classificazione delle zone agricole**

Sono definite Z.T.O. di tipo E le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e a quelle connesse con l'agricoltura.

La tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate:

- a) dagli artt. 43-44-45 della L.R. 11/04, relativi atti di indirizzo e s.m.i.;
- b) dal P.A.T.;
- c) dal presente P.I..

La zona agricola è suddivisa nelle seguenti sottozone

- a) zone agricole;
- b) zone agricole di prevalente interesse paesaggistico-ambientale
- c) Nuclei rurali

### **Articolo 15 - Norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole**

#### **15.1 Disposizioni per gli edifici e manufatti esistenti**

- a) sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di mc 800, comprensivi dell'esistente purchè architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale. L'ampliamento fino ad 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di due sole ulteriori unità abitative;
- b) è consentito, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04, nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44, l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc
- c) è consentito, limitatamente ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento, per usi agrituristici, delle case di abitazione fino a mc 1.200, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente e/o mediante riutilizzo di annessi rustici esistenti;
- d) per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore comunale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale, 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 agricola adiacente.

#### **15.2 Nuova edificazione**

- a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo a titolo principale, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui all'art. 3bis del sopracitato art. 44:
  - la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc per ogni azienda agricola, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli

specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc;

- la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali;
- la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
- la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, impianti nel rispetto della normativa vigente;

b) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art. 25 della L.R. 33/02 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e s.m.i.;

Gli interventi di cui al punto a) devono essere accompagnati da un piano aziendale redatto dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.).

#### **Articolo 16 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**

Sono individuati, nelle tavole di progetto, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e del relativo repertorio di cui a presente articolo

La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti di variazione di destinazione d'uso.

Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati e sono soggetti a perequazione a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato. le modalità e quantità del recupero dell'annesso sono determinate nel repertorio normativo, tenuto conto del rapporto fra la consistenza e il valore dell'immobile oggetto di trasformazione, e il valore della nuova destinazione prevista

Repertorio degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo:

- 1) Via maddalena. Annesso parte del complesso schedato quale bene storico testimoniale di cui all'articolo 5 delle presenti norme con grado di protezione 4 (scheda n. 84). La porzione rustica, in buono stato di conservazione e consolidata nella struttura edilizia potrà essere recuperata a residenza e/o attività agrituristiche e ricettive in conformità al grado di protezione per l'intera volumetria pari a 1.400 mc;
- 2) Via Collegio Armeno Annesso parte del complesso schedato quale bene storico testimoniale di cui all'articolo 5 delle presenti norme con grado di protezione 4 (scheda n. 74). La porzione rustica, in buono stato di conservazione e consolidata nella struttura edilizia potrà essere recuperata a residenza e/o attività agrituristiche e ricettive in conformità al grado di protezione per l'intera volumetria pari a 1.152 mc;



- 3) Via Brenta, edificio isolato consolidato, con struttura edilizia conforme alla trasformazione mediante semplici opere interne ed integrazione impianti, destinabile ad uso residenziale per una volumetria pari all'esistente (mc 939);
- 4) Via Croce di Pietra edificio isolato consolidato, con struttura edilizia conforme alla trasformazione mediante semplici opere interne ed integrazione impianti, destinabile ad uso residenziale per una volumetria pari all'esistente (mc 381);
- 5) Via Mulinello – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 16
- 6) Via Padovana – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 18
- 7) Via Brenta – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 20

### **Articolo 17 - Vincoli**

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

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al punto 42.1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n° 7 della L.R. 11/04 e s.m.i..

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).

All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di annessi rustici non più funzionali all'azienda agricola di cui all'art. 41, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art. 45 della L.R. 11/04 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

### **Articolo 18 - Caratteri degli interventi**

Nell'ambito della zona agricola, i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale, sulla scorta dei seguenti indirizzi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere, di norma, le tipologie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare le visuali di interesse storico ambientale.

In particolare:

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico. Dovranno rispettare inoltre le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo; dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio.

Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato

- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali (pendenze indicativamente dal 30% al 40%), con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione, manto di copertura omogeneo, in coppi tradizionali o simili con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda);
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di cm 50 nelle facciate principali e dovrà essere sagomata;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona, dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri in legno, salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse; sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra locale o dal mattone pieno;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati a grezzo o a fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo e i colori preferibilmente in tonalità pastello chiaro, ocra, rosa antico, rosso mattone o veneziano, coccio pesto, azzurro – verderame, celeste, con esclusione del bianco;
- deve essere salvaguardato l'andamento naturale del terreno.
- Porticati: Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.
- i corpi edilizi che derivano da interventi di recupero, ampliamento o integrazione dei nuclei esistenti, anche mediante applicazione del credito edilizio, dovranno mantenere o riprodurre l'organizzazione cortilizia mediante formazione di spazi liberi centrali, edificazioni di perimetro, unico accesso dalla strada

annessi rustici: la tipologia dovrà riferirsi quanto più possibile a quella tradizionale e come descritta la punto precedente, salvo diverse specifiche esigenze valutate dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in sede di approvazione di Piano Aziendale; in casi di comprovata necessità, la copertura potrà essere realizzata in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone e i serramenti potranno essere in materiale metallico verniciato in colore verde bottiglia.

aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite per scopo ornamentale, a cortile e/o prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate, la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed, in genere, le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate; deve inoltre essere rispettata la morfologia del piano campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;

coni visuali: devono essere salvaguardati i coni visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse storico o ambientale.

### **Articolo 19 - Riqualificazione ambientale delle aree scoperte**

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, è consentita, anche mediante applicazione del

credito edilizio, la demolizione degli edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici. In tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione e accorpamento del volume costruito o nelle zone di Nucleo Rurale, nel rispetto delle preesistenti destinazioni d'uso autorizzate, e dei caratteri di cui all'articolo precedente, allo scopo di:

- favorire la riqualificazione, l'eliminazione e l'accorpamento di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo dei fabbricati inadeguati sotto il profilo statico e igienico;
- rilocalizzazione di fabbricati esistenti in luoghi non sicuri e non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.).

## **Articolo 20 - Parametri edificatori**

Distanza minima dalle strade:

- per le nuove edificazioni quella prevista dal D.l. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;
- per gli ambiti perimetrali come Nucleo Rurale la distanza dalle strade è fissata in ml 10,00
- per gli ampliamenti è concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purchè non sopravvanti rispetto al fronte stradale.

Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00

Distanza minima tra fabbricati :

- tra pareti finestrate: m 10,00
- da edifici a confine: m 10,00 oppure in aderenza
- tra pareti cieche: in aderenza oppure m 5,00

Per gli allevamenti zootecnici valgono le norme specifiche settoriali secondo gli indirizzi regionali e igienico sanitari

Limiti di altezza e piani

residenze e annessi rustici non dedicati a ricovero animali: H max m 6,50  
n° piani: n° 2

allevamenti: H max m 4,50  
n° piani: n° 1

## **Articolo 21 - Sottozona agricola**

Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva. Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.

Sono inoltre ammessi:

Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili

I sentieri presenti nelle zone agricole sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali per il tempo libero. Sono considerati accessi ai fondi (e non strade) soltanto quelli che servono a mettere in comunicazione con la pubblica via, fondi appartenenti a non più di tre proprietari

Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 20,00 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di 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 punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree

### **Articolo 22 - Sottozona agricola di prevalente interesse paesaggistico-ambientale**

sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Nelle aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale, sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico; il PI disciplina e specifica gli interventi sulla base delle caratteristiche territoriali.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle presenti norme

Tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

La progettazione in tali aree dovrà:

- valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- favorire la fruizione turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio prevedendo il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tal caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali;
- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti utilizzando possibilmente il medesimo accesso aziendale.

Vanno in ogni caso tutelate e conservate le invariati ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, i corridoi ecologici e le isole di elevata naturalità indicati nella tav. 4.2 del PAT

### **Articolo 23 - Sottozona agricola Nucleo Rurale**

Interessano parti del territorio rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade, assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in riconoscibili nuclei abitativi. La formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione di derivazione

rurale ma che con il tempo hanno in parte, o del tutto, perso il loro rapporto funzionale diretto che la produzione agricola, almeno come fattore prevalente di formazione del reddito

In tali ambiti sono ammessi:

- gli interventi di nuova costruzione o ampliamento residenziale di cui all'articolo 44 della L.R. 11/2004 e quelli di cui al precedente articolo 15.1
- nuove edificazioni secondo i limiti e quantità predeterminate nei lotti in edificati riportati negli elaborati grafici di Piano
- gli interventi di nuova edificazione/riordino derivanti da applicazione del credito edilizio in altre zone agricole del territorio comunale o nucleo rurale e previsti dal precedente articolo 19
- recupero di annessi non più funzionali al fondo, mediante cambio d'uso secondo le modalità di cui al precedente articolo 16.

Le modalità di intervento e i parametri edificatori sono quelli comuni della zona agricola. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

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

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

## TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI

### Articolo 24 - Norme comuni alle zone "F" per servizi ed attrezzature

- 1) Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici e di interesse pubblico, quali scuole, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, ecc..
- 2) Gli enti pubblici ed i privati, singoli o associazioni, previa convenzione con il Comune per l'utilizzo, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di loro proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali.
- 3) Tali zone sono così suddivise,
  - a - Zone per l'istruzione (F1) Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo. E' ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza.
  - b1 -Zone per le attrezzature di interesse comune (F2.1) Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, assistenziali, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative.
    - b1.a – Zona Speciale per attrezzature di interesse comune (F2.1/S)  
E' una zona destinata ad attrezzature: partecipative, assistenziali, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative, per la quale sono previsti i seguenti specifici parametri urbanistici, in deroga a quelli generici di cui al punto 4:

volumetria massima assegnata:	12.000 mc
indice di copertura massima:	50%
altezza massima degli edifici:	11,0 ml
n. piani fuori terra:	3 (T+2)
    - b2 -Zone per attrezzature religiose (F2.2) Sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose.
    - c1 -Zone a verde naturale e attrezzato (F3.1) Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso chioschi per ristoro, servizi igienici, attrezzature per il gioco dei bambini. Qualsiasi costruzione si rendesse necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere interrata, se possibile per la natura del sottosuolo e comunque opportunamente ambientata (cespugli, alberature).
    - c2 -Zone per attrezzature sportive (F3.2) Sono destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti.
    - d - Zone per parcheggi pubblici (F4) Sono destinate all'attuazione di parcheggi pubblici. Nei parcheggi saranno messe a dimora piante d'alto fusto delle specie locali.
    - e – per la zona F2.s valgono le norme di cui alla variante 1/2010
  - 3 e - Zone per impianti tecnologici e servizi speciali (F5) Sono destinate alle seguenti attrezzature:
    - cimiteriali (F5.1);
    - centrali di trasformazione dell'energia elettrica (F5.2);
    - centrali di decompressione del gas metano (F5.3);

- depuratori (F5.4); - ospedali (F5.5); - caserma (F5.6)
- cabina TELECOM (F5.7);
- scuole superiori (F5.8);
- altre (F5.9);
- stazioni radio base per telefonia cellulare (F5.10).

4) I parametri urbanistici sono così stabiliti:

a -indice di edificabilità fondiaria:  $I_f : 3 \text{ mc/mq}$

b -indice di copertura massima: 40%

c -altezza massima degli edifici: 10 ml ad eccezione di campanile e chiesa

d -distanze minime:

- dai confini 5.00 ml
- dalle strade 10.00 ml
- fra fabbricati 10.00 ml

5) Normativa per stazioni radio base per telefonia cellulare

Il sito per nuove stazioni radio base per telefonia cellulare è quello esclusivamente individuato con cartiglio F5.10 nella tavola di P.R.G. verificando:

- 1 che a seguito della attivazione degli impianti, non sia previsto e/o prevedibile un incremento dei valori tale da superare i valori limite di esposizione stabiliti come misure di cautela;
- 2 che tra elemento radiante e gli edifici a destinazione scolastica (asili e scuole pubbliche o private), sanitaria (case di cura e di riposo per anziani o simili), vi sia una distanza di almeno 250 metri, misurati dal perimetro esterno della pertinenza dell'edificio alla base del manufatto che supporta l'antenna;
- 3 che tra elemento radiante e qualsiasi edificio destinato ad uso residenziale o ad attività produttiva (uffici, fabbriche e simili, luoghi in cui si presuma un tempo di permanenza pari ad una normale giornata lavorativa), vi sia una distanza di almeno 100 metri, misurati dal perimetro esterno della struttura dell'edificio alla base del manufatto che supporta l'antenna.

### **Articolo 25 - Zone per la viabilità**

- 1) Sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.
- 2) Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità, e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.
- 3) Qualora sia indicata la zona di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle Tavole del P.R.G. ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.R.G.
- 4) La rete di distribuzione urbana secondaria, interna, pedonale o ciclabile, segnata nel P.R.G. è indicativa, essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. ai sensi comunque della L.S. 1/1978.
- 5) Nelle zone di rispetto stradale realizzarsi, oltre alle opere stradali, impianti di arredo urbano, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree a parcheggio e stazioni di servizio per rifornimento carburanti.
- 6) La distanza minima dalle strade, da osservarsi nell'edificazione, all'esterno dei centri edificati

e delle zone edificabili previste dal P.R.G., è fissata nella misura indicata nel D. M. LL. PP. 1 aprile 1968 n° 1404. Le strade del primo livello gerarchico individuate nella tavola 13.4 sono equiparate, ai fini del calcolo delle distanze minime da osservarsi nella edificazione nelle zone E, alle strade di tipo C (art. 4 D.M. 02/04/68 n° 1404). Nelle zone agricole per la costruzione di nuove residenze e di annessi rustici all'interno dell' "aggregato abitativo" così come definito dall'art. 2 lettera h della L.R. 5 marzo 1985 n° 24 e modificato dall'art. 15 delle presenti N.T.A., per quanto riguarda la dimensione del raggio massimo, è ammessa la deroga dai limiti minimi di distanza dalle strade con la limitazione che la nuova costruzione non deve sopravanzare verso la strada gli edifici costituenti l'aggregato abitativo, essendo comunque rispettata la distanza minima di ml. 10.00.



## TITOLO IV - VINCOLI

### Articolo 26 - Zone vincolate

Nelle tavole di P.R.G. sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.

- 1) Vincolo Monumentale  
Il Piano indica gli edifici e complessi di valore monumentale soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e relativo contesto di pertinenza dove si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 4 e 5. Sugli edifici tutelati in forza di specifiche normative statali e sulle relative pertinenze scoperte, non riportati dal Piano, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti o autorizzate dalle competenti autorità, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.
- 2) Vincolo cimiteriale (V1)  
All'interno del perimetro di vincolo sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono vietate nuove costruzioni. Le aree sottoposte a vincolo sono computabili agli effetti dell'edificabilità nelle zone agricole secondo gli indici delle stesse.
- 3) Zone di rispetto dei corsi d'acqua (V2)  
Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi. Le aree sottoposte a vincolo per rispetto dei corsi d'acqua sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 96 lettera f del Regio Decreto n° 523 del 1905 e Regio Decreto n. 368/1904. Qualsiasi intervento ricadente nelle fasce di rispetto idraulico dovrà essere autorizzato, in seguito a presentazione di specifica istanza, dall'Ente competente (Genio Civile o Consorzio)
- 4) Vincolo ambientale – paesaggistico (V3)  
Le zone a vincolo ambientale – paesaggistico sono caratterizzate dagli elementi definiti dall'art. 1 della Legge 29 giugno 1939 n° 1497. All'interno di tali zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito degli interventi edilizi ammessi.
- 5) Vincolo di inedificabilità ex decreto G.R.V. 5 agosto 1993 n° 1683 (V4)  
E' istituito il vincolo di inedificabilità sulle aree all'interno di un raggio di 100 metri dall'impianto di depurazione secondo il disposto della Delibera G.R.V. 5 agosto 1993 n°1683. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono vietate le nuove costruzioni. Le aree sottoposte a vincolo sono computabili agli effetti dell'edificabilità nelle zone adiacenti secondo gli indici delle stesse.
- 6) Fascia di rispetto degli elettrodotti  
La fascia di rispetto dell'elettrodotto, individuato nel Piano Regolatore Generale vigente, se riferita ad un elettrodotto di potenza pari a 220 kV, ha carattere indicativo e riporta la distanza di rispetto di m. 70. La fascia e la distanza di rispetto possono essere modificate secondo le direttive, le leggi ed i provvedimenti regionali, senza che questi modifichino le indicazioni riportate nella cartografia di P.R.G.. L'individuazione esatta dell'estensione del vincolo di inedificabilità viene effettuata, al momento della richiesta di edificabilità, su rilievo topografico che individua l'esatta posizione dell'elettrodotto, dall'A.R.P.A.V. o da tecnico specializzato ed abilitato, che certificheranno l'estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto esistenti all'atto della rilevazione e della richiesta di edificabilità, nonché in rapporto alla normativa ed alle direttive vigenti alla stessa data. Nell'ambito delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita l'edificazione di nuove abitazioni né di altri manufatti per abituale prolungata permanenza.

## 7) Vincolo sismico

L'intero territorio del PAT ricade in "zona 4" ai sensi della seguente normativa di riferimento: O.P.C.M. 3274/2003 e D.C.R. 67/2003 (classificazione sismica), O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008 (criteri per l'individuazione delle zone sismiche, formazione e aggiornamento degli elenchi delle medesime zone);

### **Articolo 26 bis - Aree a verde privato**

Tali aree sono poste a protezione dell'edificato. Esse non sono edificabili; sono computabili agli effetti dell'edificabilità dei lotti adiacenti e devono essere sistemate e mantenute a verde.

### **Articolo 27 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori**

Il PAT nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità – suddivide il territorio Comunale, attraverso la "Compatibilità geologica ai fini urbanistici", nelle seguenti zone: "aree idonee", "aree idonee a condizione". Il P.I. conferma la delimitazione del P.A.T. relativamente alle aree esondabili o con periodico ristagno idrico e alla classificazione del territorio comunale, ai fini edificatori, in quattro classi (aree idonee, aree idonee a condizione, aree idonee con presenza di ristagno idrico e aree non idonee).

#### Aree idonee

Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dai D.M. 25.09.2005 – 11.03.1998 e dalle D.G.R.V. n° 1322/06 e n° 80/04 e successive modifiche e salvo quanto prescritto nella allegata Valutazione di compatibilità idraulica.

#### Aree idonee a condizione

L'edificazione è possibile a condizione che sia eseguita, per qualsiasi tipologia di intervento, una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dalle strutture di fondazione. Nell'ipotesi di volumetria al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato. Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza delle aree a deflusso difficoltoso, in cui è necessario uno specifico studio per garantire la fruibilità delle opere in progetto.

#### Aree idonee a condizione con presenza di aree a ristagno idrico

Oltre alle indagini previste al punto precedente, dovrà essere posta particolare attenzione al rischio di ristagno idrico. Tale rischio può essere mitigato adottando accorgimenti tecnici che limitino gli interventi di impermeabilizzazione del suolo, che ripristinino la piena funzionalità agli scoli naturali ed evitino la tombinatura di quelli esistenti.

#### Aree non idonee

In queste aree l'edificabilità non è consentita. Nelle aree non idonee è comunque possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche, interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto geologico e idraulico. Tutti gli interventi sono subordinati all'indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee.

Per le zone individuate come "ZONE DI ATTENZIONE IDRAULICA" dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta – Bacchiglione, adottato con delibera n. 3 del 09/11/2012 del Comitato istituzionale dell'autorità di bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico è fatto salvo il rispetto delle relative Norme di Attuazione.

## **Articolo 28 - Compatibilità idraulica**

In sede di P.U.A. dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico e nel parere del Genio Civile sulla valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.

Per gli interventi ammessi direttamente dal Piano si distinguono:

**TRASCURABILE IMPERMEABILIZZAZIONE POTENZIALE** Per interventi che interessano aree di superficie inferiore a 1000 mq, è sufficiente adottare criteri costruttivi che tendano a ridurre al minimo le superfici da impermeabilizzare. Si dovrà quindi cercare di utilizzare pavimentazioni permeabili e dovrà essere incentivato il recupero di acqua piovana mediante l'installazione di apposite cisterne o vani di accumulo.

**MODESTA IMPERMEABILIZZAZIONE POTENZIALE** Per interventi su superficie comprese fra 0,1 e 1 ettaro oltre alle indicazioni valide per area di inferiore estensione, dovranno essere calcolati i volumi di invaso secondo le indicazioni riportate al presente articolo; è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un tubo di diametro 200 mm e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro.

Qualora le condizioni del sottosuolo lo consentano e nel caso in cui non sia prevista una canalizzazione e/o scarico delle acque verso un corpo recettore, non è esclusa la possibilità della dispersione nel sottosuolo. Previa apposita indagine geologica che attesti la mancanza di interferenze con il deflusso idrico sotterraneo, né il pericolo dello scadimento della qualità della risorsa idrica.

In ogni caso il massimo volume che può essere attribuito al sistema di smaltimento delle acque nel sottosuolo non dovrà mai eccedere al 50% del volume complessivo da contenere per raggiungere gli obiettivi di invarianza idraulica.

- Il P.I. dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2946/2009 e a tutte le altre e successive indicazioni di settore (P.A.I., ecc...)
- sono da considerarsi recepiti i parerei e le integrazioni espresse dal Consorzio di Bonifica
- vanno rispettate tutte le condizioni contenute nel parere del genio Civile espresso per il PAT n. P9/2009, in particolare per quanto riguarda i valori minimi di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento ai tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica mediante invasi superficiali inferiore al 50% nel caso specifico di interventi di trasformazione urbanistica di seguito riportato:
  - 110 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO 2
  - 120 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO 4
  - 140 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite negli ATO 3 e 6
  - 210 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO 1
  - 400 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO 5
  - 860 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO 7

Vanno garantite le fasce di in edificabilità per il rispetto fluviale ai sensi del R.DD n. 523/1904 e n. 368/1905 oltre alla L.R. 11/2004.

Sono escluse, salvo situazioni eccezionali da verificare di concerto con il genio Civile, nuove tombature di alvei demaniali.

Per la fascia di 10 ml dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente qualsiasi intervento dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dall'ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. genio Civile di Vicenza, Consorzio).

## TITOLO V - INSEDIAMENTI LOCALIZZATI IN DIFFORMITÀ DALLE DESTINAZIONI DI PIANO

### Articolo 29 - Norme generali

- 1) Il P.R.G. individua gli insediamenti e le attività localizzati in difformità dalle destinazioni di zona.
- 2) Tali insediamenti ed attività sono divisi in tre categorie, individuabili con apposita grafia nelle tavole di piano, in funzione dell'atteggiamento assunto dal P.R.G. nei loro confronti: CAT. 1 - insediamenti da confermare;

CAT. 2 - insediamenti da bloccare;

CAT. 3 - insediamenti da trasferire.

- 3) Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:
  - a) Per le aree in proprietà dell'insediamento si intendono tutte le aree facenti parte di un'unica proprietà ed adiacenti all'insediamento al momento dell'adozione del P.R.G..
  - b) Per lotto di pertinenza dell'insediamento si intende l'area in proprietà funzionalmente connessa all'insediamento.
  - c) Per area a verde si intende un'area non edificabile da mantenere rigorosamente a verde all'interno del lotto di pertinenza.
  - d) Per area a parcheggio si intende un'area stabilmente destinata a spazio di sosta degli autoveicoli all'interno del lotto di pertinenza.
- 4) Nel caso di cessazione dell'attività esercitata all'interno di un insediamento produttivo o commerciale localizzato in difformità dalle destinazioni di piano, la nuova destinazione dovrà essere fra quelle ammesse nella zona omogenea di appartenenza.

Nel caso di riconversione dell'edificio agli usi consentiti nella zona omogenea di appartenenza ne è ammessa la demolizione con ricostruzione nel rispetto delle norme di zona

- 6) Il P.R.G. può indicare le alberature e le siepi da porre obbligatoriamente a dimora all'interno del lotto di pertinenza degli insediamenti al fine di ottenere le necessarie schermature a risolvere i problemi di impatto ambientale.  
Queste saranno scelte tra le qualità elencate al successivo articolo 27.
- 7) Qualsiasi intervento all'interno del lotto di pertinenza dovrà essere relazionato progettualmente a tutte le attività esercitate al suo intervento.
- 8) I colori ammessi nelle facciate degli edifici assoggettati ad intervento edilizio dovranno adeguarsi alle tonalità dominanti degli edifici adiacenti.  
I richiedenti dovranno produrre, a corredo del progetto edilizio, uno studio cromatico degli edifici in un intorno del lotto di pertinenza sufficientemente ampio e i campioni di colore che intendono utilizzare per la finitura delle facciate oggetto di intervento edilizio.  
Il progetto dovrà contestualmente definire tutti i particolari costruttivi di facciata (serramenti,

cornici, grondaie, scossaline, inferriate, ecc.) dimostrando la compatibilità degli stessi con i colori scelti per le facciate.

### **Articolo 30 - Insedimenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano confermati**

- 1) Gli insediamenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano confermati sono assoggettati alle prescrizioni grafiche contenute nelle Tavole di piano e alle condizioni espresse nel presente articolo.
- 2) Insedimenti destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali confermati.
  - 2.1) Gli insediamenti destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali confermati possono essere ampliati fino a un massimo del 60% della superficie coperta attuale salvo il caso in cui le Tavole di P.R.G. indichino la superficie massima dell'ampliamento da destinare ad attività (Sp). Oltre agli interventi sopra specificati, all'interno delle aree per insediamenti destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali confermati sono ammessi tutti gli interventi in attuazione e nel rispetto delle norme specifiche delle zone territoriali omogenee di appartenenza.
  - 2.2) Tutti gli ampliamenti degli insediamenti artigianali, commerciali, e industriali sono massimi e sono autorizzati previa sottoscrizione della apposita convenzione prevista dalla L.R. 5 marzo 1987 n° 11; al progetto dovrà essere accompagnata una relazione descrittiva della produzione con particolare riguardo alle modalità di esecuzione delle varie categorie di lavoro, delle macchine impiegate, delle funzioni collaterali della produzione (la direzione, l'amministrazione, la rappresentanza ecc.), che dovranno essere studiate e chiaramente organizzate dal progetto edilizio con la specifica individuazione dei percorsi, degli spazi di sosta e di relazione.
- 3) Insedimenti residenziali confermati.
  - 3.1) Gli insediamenti residenziali ricadenti in zona industriale /artigianale confermati potranno essere ampliati fino al limite percentuale massimo del 20% del volume residenziale esistente al momento dell'adozione del P.R.G., con un massimo di 150 mc, nel rispetto delle norme sulle distanze e sulle altezze della Z.T.O. di appartenenza.
  - 3.2) Gli insediamenti residenziali in zona produttiva sono confermati ancorché non contraddistinti dall'apposita grafia di cui al secondo comma dell'articolo 29.

### **Articolo 31 - Insedimenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano bloccati**

- 1) Per gli insediamenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piani bloccati sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2) Gli insediamenti destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali in zona residenziale o agricola, qualora non siano identificati con apposita grafia nelle Tavole di P.R.G., sono bloccati.
- 3) Le parti non residenziali degli insediamenti rurali all'interno delle zone A, B, C, D, F sono bloccate, ancorché non identificate nelle Tavole di P.R.G.

### **Articolo 32 - Insedimenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano da trasferire**

- 1) Per gli insediamenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano da trasferire sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria.
- 2) Gli insediamenti destinati ad attività artigianali, industriali, commerciali e rurali all'interno delle zone F, ancorché non identificati nelle Tavole di P.R.G., sono da trasferire.

## **TITOLO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA – CREDITO EDILIZIO – COMPENSAZIONE URBANISTICA – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

### **Articolo 33 - Perequazione urbanistica**

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree.

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G., non ancora convenzionati all'atto di adozione del P.I.. Ai fini perequativi il P.I. individua e ammette anche ambiti comprendenti aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale. Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A.. Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 40% del plusvalore. La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

risanamenti e bonifiche sociali;

- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere da utilizzarsi con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazioni/mitigazioni ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

## **Articolo 34 - Credito edilizio e registro**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 55.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.C.I. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale,

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;
- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

## **Articolo 35 - Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando alla applicazione della compensazione urbanistica. In tale ipotesi il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.



### **Articolo 36 - Accordi tra soggetti pubblici e privati**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04, nonché le aree residenziali di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di tali accordi. Il contenuto degli accordi pubblico-privati e degli accordi di programma di cui al punto precedente è parte integrante del P.I..

Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche. Tali accordi sono rappresentati con apposita perimetrazione e campitura negli elaborati grafici del P.I., e sono raccolti nell'allegato 1 alle presenti NTO. Per gli interventi in tali ambiti valgono i contenuti espressi nell'accordo stesso.

## TITOLO VII – MONITORAGGIO

### Articolo 37 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica

Al fine di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P.R.C., nonché la verifica degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, in sede attuativa del P.I. si attua il monitoraggio ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 152/06 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di piano in fase realizzativa.

La corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi predisposti. In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori con i soggetti responsabili del monitoraggio:

INDICATORI SPECIFICI (la descrizione degli indicatori è contenuta nelle tabelle esemplificative seguenti.)	TEMI DI RIFERIMENTO									Tipo
	ARIA	ACQUA	SUOLO	PAESAG./BIODIV.	PATRIMONIO	INQUINANTI	MOBILITA'	RISORSE	QUALITA'	
SAU: Superficie agricola utilizzabile			X							BP
consumo di suolo			X	X						BP
Capacità idraulica del suolo			X	X						BP
popolazione direttamente esposta a rumore ed inquinamento del traffico veicolare						X			X	ML
popolazione direttamente esposta a rumore ed inquinamento derivante dalle attività produttive						X			X	ML
Protezione vegetale	X					X			X	BP
nuova viabilità							X		X	BP
Rete piste ciclo-pedonali							X		X	ML
Riqualificazione dell'ambiente rurale , peri-urbano e dei corsi d'acqua		X			X	X				ML
Grado di riqualificazione urbana: riqualificazione e riconversione e opere incongrue				X	X				X	BP
ritmo del costruito/non costruito nel sistema insediativo diffuso				X	X				X	BP
Edilizia sostenibile					X				x	ML
<b>INDICATORI DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PAT</b>										
Attuazione del piano (residenziale)					x				X	BP
Attuazione del piano (produttivo/commerciale/direzionale)					x				x	BP
Attuazione del piano (servizi): dotazione di servizi urbani									X	BP

Indicatori per il monitoraggio dello stato ambientale (art. 4 delle NTA del PAT: l'aggiornamento può essere fatto ogni 3-4 anni)

INDICATORI STATO AMBIENTE	
ARIA	
Qualità dell'aria	Emissioni CO
	Emissioni CO <sub>2</sub>
	Emissioni PM <sub>10</sub>
	Emissioni NOx
	Emissioni SOx
	Emissioni Benzene
	Emissioni IPA
ACQUA	
Qualità acque superficiali	IBE
	LIM
	SECA
	SACA
	Carico trofico potenziale
	Carico organico potenziale
Consumi idrici	
SUOLO	
Uso del suolo	
SAU	
Fattori di rischio	
PAESAG./BIODIV.	
Pressione antropica	
Indice ecosistemico	
ELEMENTI FISICI	
Elettromagnetismo	
Radon	
Rumore e vibrazioni	
Brillanza del cielo notturno	
MOBILITA'	
Parco veicolare	
Incidentalità	
Trasporto pubblico	
POPOLAZIONE	
Andamento della popolazione	
Struttura della popolazione	
indice di vecchiaia	
indice di dipendenza	
Indice di ricambio	
Struttura	

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.)". L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici. I dati sono approvati dalla Giunta Comunale e devono contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.

## TITOLO VIII – CRITERI DI MISURAZIONE

### **Articolo 38 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri**

Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G. vengono di seguito determinati:

#### 1) Indice di edificabilità territoriale (i.t.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di P.R.G.

#### 2) Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)

E' il rapporto tra la quantità edificabile ammessa nel lotto di edificazione e la superficie del lotto stesso, al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.R.G. destinata ad uso pubblico.

#### 3) Volume del fabbricato

E' il risultato della somma dei prodotti delle superfici utili, compresi in vani scala, per le rispettive altezze nette da pavimento a soffitto relativamente ai locali emergenti dalla quota media del terreno al netto di portici soggetti a servitù di uso pubblico e con le esclusioni previste al successivo articolo 39.

Negli Strumenti Urbanistici Attuativi l'applicazione della presente norma comporta necessariamente un incremento delle superficie a standard pari al 15% rispetto ai minimi di legge.

Alternativamente, potrà essere utilizzato, previo specifica indicazione nelle NTA del PUA il seguente metodo di calcolo:

per volume di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato. Nel caso di fabbricati o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la misurazione delle relative cubature dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti su cui viene chiesta la concessione.

Tale modalità di calcolo rimane ammessa per gli interventi edilizi il cui procedimento è stato avviato prima dell'entrata in vigore del presente regolamento l'utilizzo delle modalità di calcolo di cui al punto precedente e ai fini delle procedure di cui all'articolo 22 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; mentre per gli strumenti urbanistici attuativi il cui procedimento è stato avviato prima dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane prescritto l'utilizzo delle precedenti modalità di calcolo qualora non sia verificato il requisito relativo alla quota aggiuntiva di superfici a standard prevista dal presente articolo.

Sono sempre ammissibili con SCIA/DIA di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001, le opere consistenti in modifiche interne che non modificano la sagoma del fabbricato.

#### 4) Indice di copertura (I.C.)

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.R.G.) destinata ad uso pubblico.

#### 5) Superficie lorda (S.L.)

E' la superficie di pavimento, compresi i muri; detta superficie si riferisce a tutti i piani abitabili con esclusione dei piani interrati e verrà misurata secondo le modalità dell'art. 13 BIS.

#### 6) Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

E' la quantità di volume espresso come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

- a) dalla applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà;
- b) dall'applicazione degli incrementi convenzionali o da recuperi;
- c) dalle quantità espresse nei repertori normativi;
- d) da quantità ricavabili dai grafici di P.R.G.

#### 7) Quantità di superficie edificabile

E' la quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

- a) dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o della intera zona;
- b) dalla quantità espressa nel repertorio normativo;
- c) dall'applicazione delle quantità di superficie lorda in alternativa alle quantità volumetriche nei casi ammessi dal seguente art. 39.

#### 8) Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato su un locale sottostante e formino con esso inscindibile unità ai fini della fruizione.

#### 9) Altezza del fabbricato

- a) Altezza del fabbricato H1: E' la distanza tra la quota media del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato); qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio. Per solai in legno la misurazione è riferita alla quota sotto tavolato.

- b) Altezza delle fronti H2: E' l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.

10) Altezza delle fronti

E' l'altezza visivamente percepibile del fabbricato; verrà misurata come somma dell'altezza di cui al punto precedente con gli elementi di parapetto, bordo, di fregio; anche se non prescritta dalla normativa, dovrà essere definita progettualmente per consentire rapporti e relazioni con le preesistenze.

11) Distanze dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti. Ai fini dell'applicazione del Codice della Strada e come definito dal Codice della Strada, le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs 285/92 e dal DPR 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni. Distanze inferiori a quelle stabilite potranno essere ammesse esclusivamente previo assenso dell'ente proprietario e della Giunta Comunale

12) Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà, non vengono considerati i distacchi per le parti di costruzione che, a sistemazioni esterne completate, emergono dalla quota media di campagna per una altezza non superiore di ml. 1,20. Distanze inferiori a quelle stabilite potranno essere ammesse esclusivamente previo atto notarile di assenso dei vicini, e sottoscrizione per accettazione degli elaborati grafici da parte dei confinanti

13) Distacco tra fabbricati

E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in modo lineare tra le superfici coperte sulla proiezione dei lati, e che intercorre fra due fabbricati o corpi di fabbrica che si fronteggiano anche in minima parte. Le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono quelle stabilite dal DI 1444/68 e vengono misurate in direzione perpendicolare alle due pareti antistanti, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare sono quelle stabilite dal citato D.I. 1444/68

14) Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con le esclusioni previste da successivo articolo 39.

#### 15) Opere di urbanizzazione primaria

Sono quelle di cui all'Art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n° 847.

#### 16) Opere di urbanizzazione secondaria

Sono quelle di cui all'Art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n° 865.

#### 17) Parcheggio effettivo e superficie a parcheggio. Parcheggio pubblico o di uso pubblico

Si intende la superficie a parcheggio rispettivamente di proprietà pubblica o privata, il cui accesso sia libero o regolamentato tramite apposita convenzione del Comune.

#### 18) Definizioni di elementi architettonici

##### a) Rudere

Si definisce rudere il manufatto in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria;

##### b) Superfetazione

E' un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

##### c) Portico

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra, aperto all'esterno da almeno due lati, delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante.

##### d) Loggia

Sistema distributivo orizzontale posto ai piani superiori, aperto all'esterno da almeno un lato.

##### e) Balcone

Ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto.

##### f) Terrazzo

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.

##### g) Tettoia

Struttura sorretta da pilastri, esterna alla sagoma dell'edificio, che copre uno spazio aperto, priva di qualsiasi tamponatura laterale.

##### h) Pensilina

Struttura di copertura aggettante.

##### i) Pompeiana

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di grondaie, pluviali e tamponamenti laterali, con piante rampicanti o copertura amovibile realizzata con arelle, teli ombreggianti o tende, e similari.

### **Articolo 39 - Elementi a misurazione convenzionale**

Non saranno valutati ai fini della determinazione delle volumetrie o superfici le torrette di scale e ascensori per la parte emergente dal solaio, i volumi tecnici, i vespai, i locali non abitabili collocati



al di sopra delle linee di gronda, i porti aperti senza sovrastanti corpi chiusi, gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi (tettoie, pensiline, balconi, sporti, cornicioni ecc.) fino ad una sporgenza massima di 1,50 ml, le scale aperte, le logge rientranti con una profondità non superiore a 1,50 ml, gli abbini, i terrazzamenti emergenti, le serre e i giardini d'inverno, gli stenditoi e le coperture di terrazze, i percorsi pedonali coperti, le costruzioni stagionali e/o a carattere provvisorio, i pergolati, le pompeiane e i gazebo dotati di copertura amovibile realizzata con arelle, teli ombreggianti o tende, e similari; tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono, non dovranno risultare predominanti, ma funzionali e subordinati all'edificio o agli edifici principali .

Non concorrono alla determinazione delle volumetrie i portici aperti su due lati, di cui almeno uno corrispondente al lato maggiore, fino al 25% della superficie coperta e comunque fino ad un massimo di 100 mq, e i posti auto coperti per un volume massimo di 45 mc per ciascuna unità abitativa. Le quantità vuoto per pieno derivanti dall'applicazione del presente punto non dovranno, in ogni caso, superare il 25% dei volumi conteggiabili.

## **TITOLO VIII – DEROGHE – NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 40 - Deroghe**

Il permesso di costruire in deroga al P.R.C. è rilasciato esclusivamente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 80/01, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n° 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle presenti N.T.O., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

### **Articolo 41 - Disposizioni transitorie**

Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.

Per tutti i titoli autorizzativi rilasciati, si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio dei lavori avvenga entro i termini di legge.

Nel caso di decadenza del titolo autorizzativo per mancata osservanza dei termini di validità, il nuovo titolo autorizzativo dovrà essere conforme alle presenti N.T.O..

Per i Permessi di Costruire rilasciati prima del 9/05/2012 (data di entrata in vigore del primo PI) con le prescrizioni relative all'obbligo di installare pannelli fotovoltaici per la produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa, è consentito che, in sede di agibilità, la presentazione della dichiarazione attestante l'avvenuta installazione, può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo del titolare del provvedimento edilizio e/o proprietario del fabbricato, da trasferire agli aventi causa, con il quale viene assunta l'impegnativa a provvedere all'installazione e definitiva messa in esercizio dell'impianto fotovoltaico entro il termine di anni 3 dal rilascio del certificato di agibilità del fabbricato.

### **Articolo 42 - Entrata in vigore della variante al P.I.**

Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione del BUR dell'avvenuta approvazione. L'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.