

COMUNE DI  
NOVENTA VICENTINA

Provincia di Vicenza



PIANO DEGLI INTERVENTI  
NONO P.I. - SECONDA FASE

**NORME TECNICHE OPERATIVE**  
**ESTRATTI DELLE MODIFICHE**



**Il Sindaco:**

dott. Mattia Veronese

**Progetto del piano:**

Responsabile dell'area tecnica  
Arch. Barnaba Seraglio

**Collaborazione:**

Urbanistica  
Dott. Mauro Costantini

Analisi agronomiche  
Dott. Geol. Alberto Dacome

Analisi Geologiche (VCI)  
Studio Tecnico Associato  
Crosara – Ballerini Associati

Informatizzazione  
Ing. Luca Zanella

**ADOTTATO:**

D.C.C. n. 17 del 27/03/2024

**APPROVATO:**

D.C.C. n. ... del .../.../.....

marzo 2024

## 1. Articolo 4 - Centri Storici - Zone A

Vengono inserite le distanze minime da rispettare in tutte le zone A da confini, strade e fabbricati, specificando anche la possibilità di costruire a confine in aderenza a volumi edilizi esistenti, come previsto all'art 877 del codice civile e le eventuali deroghe quando ammesse dalla normativa generale.

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### **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

parametri urbanistici comuni a tutte le zone A:

distanze minime (sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni):

- dai confini: m. 5,00 o in aderenza a volumi edilizi a confine esistenti
- fra fabbricati
  - tra pareti finestrate: ml 10,00
  - tra pareti cieche: ml 5,00
- dalle strade ml 5,00. Dove consentito dalla normativa sovraordinata, distanze inferiori a quelle stabilite possono essere ammesse esclusivamente previo assenso dell'ente proprietario della strada. Per quanto riguarda le strade comunali distanze inferiori possono essere ammesse previo autorizzazione della Giunta Comunale. Tali richieste devono essere opportunamente motivate da evidenti esigenze funzionali o architettoniche.

## 2. Articolo 4 – punto 4.1 Zona A1 - Centro Storico

Vengono eliminati i parametri urbanistici di PUA in centro storico per consentire l'opportuna flessibilità agli strumenti attuativi.

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### 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.

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.I., 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'edificato, attraverso particolari costruttivi in scala adeguata, con particolare riferimento ai materiali di cui è prevista l'utilizzazione e alle piantumazioni arboree.

I PUA 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~~

### 3. Articolo 4 – punto 4.2 Zone A2 - Ville e complessi di valore ambientale

Vengono stralciati i punti b1 e b2 relativi alle distanze minime da rispettare, in quanto tali disposizioni sono già state riportate all'art 4.

## PROPOSTA DI MODIFICA

### 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.I. sono quelle eventualmente individuate nelle Tavole di P.I. 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 - abrogato

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. Articolo 5 - Beni storici e testimoniali

Viene modificata la definizione degli interventi dei gradi di protezione 4 e 5, consentendo interventi di demolizione con la eventuale ricostruzione

### PROPOSTA DI MODIFICA

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

(...)

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

(...)

#### **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 Segnalazione Certificata 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) È 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
- f) **Con l'esclusione degli edifici censiti dal PAT all'art 15 delle NTA, al fine di favorire la riqualificazione urbana e la riabilitazione edilizia dei fabbricati in stato di degrado fisico o comunque non compatibili con le vigenti norme di sicurezza sismica, risparmio energetico e abbattimento delle barriere architettoniche sono ammessi gli interventi di ristrutturazione con demolizione ed eventuale ricostruzione secondo le modalità e i caratteri tipologici di cui al presente articolo.**

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

**5. Articolo 7 - Zone B, C1.1. (zone urbane residenziali di completamento) e C1.2 (zone periurbane residenziali di completamento), C1.3, C1.5 (zone urbane residenziali di completamento con indice fondiario assegnato) e C1.4 (zone urbane residenziali di completamento con volume assegnato)**

Viene specificata la possibilità di costruire in aderenza a fabbricati esistenti a confine di proprietà, come previsto all'art 877 del codice civile

**PROPOSTA DI MODIFICA**

Omissis

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  
per la sola zona C1.5 (ex C2/7) è applicabile l'indice fondiario massimo di mc/mq 1,932
- 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: m. 5,00 **o in aderenza a volumi edilizi a confine esistenti**
  - fra fabbricati
    - tra pareti finestrate: ml 10,00
    - tra pareti cieche: ml 5,00
  - dalle strade ml 5,00 **Dove consentito dalla normativa sovraordinata, distanze inferiori a quelle stabilite possono essere ammesse esclusivamente previo assenso dell'ente proprietario della strada. Per quanto riguarda le strade comunali distanze inferiori possono essere ammesse previo autorizzazione della Giunta Comunale. Tali richieste devono essere opportunamente motivate da evidenti esigenze funzionali o architettoniche.**

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

## 6. Articolo 9 - Zone C2 perequate

Viene abrogato l'articolo in quanto sul Piano vigente non ci sono ambiti con questa classificazione. Le disposizioni normative riferite alle zone C2/PER-1 e C2/PER-2 ancora presenti nelle norme sono riferite a zone oggetto di riclassificazione in ambito del secondo piano degli interventi – seconda fase, con il quale erano state eliminate, pertanto non c'è più un riscontro cartografico

### PROPOSTA DI MODIFICA

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

**abrogato**

~~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~~



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

Viene specificata la possibilità di costruire in aderenza a fabbricati esistenti a confine di proprietà, come previsto all'art 877 del codice civile

### PROPOSTA DI MODIFICA

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

- 1) abrogato.
- 2) parametri edificatori:
  - a - Indice di copertura % 60
  - b - abrogato
  - c - Numero massimo dei piani n° 2
  - d - Distanze minime:
    - dai confini ml. 5,00 o in aderenza a volumi edilizi a confine esistenti
    - dai fabbricati ml. 10,00 d
    - dalle strade ml. 10,00 Dove consentito dalla normativa sovraordinata, istanze inferiori a quelle stabilite possono essere ammesse esclusivamente previo assenso dell'ente proprietario della strada. Per quanto riguarda le strade comunali distanze inferiori possono essere ammesse previo autorizzazione della Giunta Comunale. Tali richieste devono essere opportunamente motivate da evidenti esigenze funzionali o architettoniche.
  - e - È 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
- 3) abrogato.
  - 4) Le previsioni planimetriche contenute nelle Tavole di P.I., 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.I..
  - 5) abrogato.
  - 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.

## 8. Modifica articolo 16 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Viene aggiunta l'indicazione dell'individuazione dell'accordo n. 68 che prevede il recupero di una parte di annesso rustico non più funzionale al fondo

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### **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
- 8) Via Crearo – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 24
- 9) Via Beggiano – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 31
- 10) Via Angussola – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 35
- 11) Via Peraro – vedi accordo pubblico privato ex art. 6 l.r. 11/2004 n. 56
- 12) Via Angussola – vedi accordo pubblico privato ex art. 6 l.r. 11/2004 n. 68

## 9. Articolo 20 - Parametri edificatori

Viene specificata la possibilità di costruire in aderenza a fabbricati esistenti a confine di proprietà, come previsto all'art 877 del codice civile

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### Articolo 20 - Parametri edificatori

Distanza minima dalle strade:

- per le nuove edificazioni all'interno del centro abitato: m. 10,00
- per le nuove edificazioni fuori dal centro abitato: m. 20,00
- per gli ambiti perimetrali come Nucleo Rurale: m. 10,00
- per gli ampliamenti è concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purché non sopravanzi rispetto al fronte stradale

Dove consentito dalla normativa sovraordinata distanze inferiori a quelle stabilite per le nuove edificazioni all'interno del centro abitato e entro i nuclei rurali possono essere ammesse esclusivamente previo assenso dell'ente proprietario della strada. Per quanto riguarda le strade comunali tale riduzione può essere ammessa previa autorizzazione della Giunta Comunale. Tali richieste devono essere opportunamente motivate da evidenti esigenze funzionali o architettoniche.

Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00 o in aderenza a volumi edilizi a confine esistenti

Distanza minima tra fabbricati:

- tra pareti finestrate: m 10,00
- 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: H max m 6,50  
n° piani: n° 2

## 10.Articolo 26 - Zone vincolate

Con riferimento alla ricognizione degli allevamenti zootecnici intensivi e le relative fasce di rispetto, viene aggiunto il punto 8 con l'individuazione degli interventi ammissibile all'interno delle fasce di rispetto stesse

### PROPOSTA DI MODIFICA

#### **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.

(...)

#### 8) Fascia di rispetto da allevamenti zootecnici intensivi

Il P.I. riporta a titolo ricognitivo le fasce di rispetto relative agli allevamenti zootecnici intensivi, classificati sulla base della consistenza zootecnica, che interessano il territorio comunale.

All'interno di tali fasce sono ammessi gli interventi di cui al punto 8 dell'allegato A della DGR 856 del 15 maggio 2012, in particolare:

- ampliamento sugli edifici esistenti,
- interventi su lotti posti all'interno delle zone territoriali omogenee di completamento diverse dalla zona agricola del P.I.
- interventi ricadenti in ambiti già destinati da P.I. a nuove zone residenziali di espansione purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

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

Articolo integrato per consentire la possibilità di individuare in cartografia zone a verde privato prive di edificabilità non derivanti solo da varianti verdi

### **PROPOSTA DI MODIFICA**

#### **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.

Le aree a verde privato specificate con apposita grafia "verde privato non edificabile —~~L.R. 4/2016~~" sono **private prive** di edificabilità ~~ai sensi dell'art. 7 della L.R. 04/2016~~ e non sono computabili agli effetti dell'edificabilità di lotti adiacenti. **Tali aree sono prive di edificabilità anche ai sensi dell'art 7 della L.R. 04/2016 c.d. "varianti verdi"**