

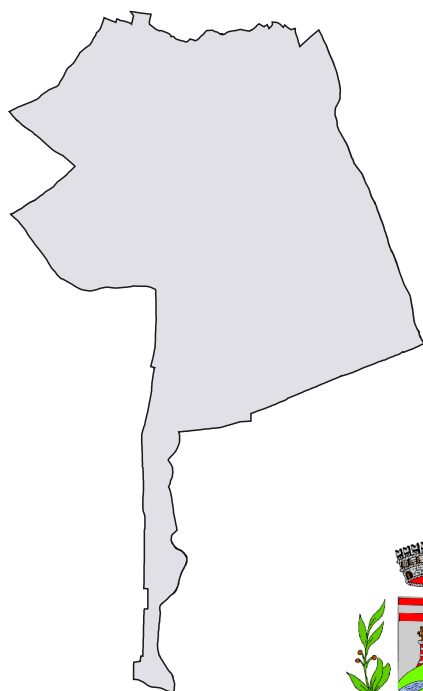
Elaborato

2



## Norme Tecniche Operative

Edizione complessiva degli elaborati adeguati alla D.C.C. n. 43 del 11/11/2013



**Progettista**

arch. Barnaba Seraglio

**Il Sindaco**

Meneghello Giorgio

## INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	
<b>ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3 – [abrogato]</b>	<b>3</b>
<b>ART. 4 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (art. 36 PATI)</b>	<b>3</b>
TITOLO II - INDICI E DEFINIZIONI	
<b>ART. 5- DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI</b>	<b>5</b>
<b>ART. 6 - CATEGORIE DI INTERVENTO _ SCHEDE DI PIANO _ (art. 19 PATI)</b>	<b>8</b>
<b>ART. 7 – PARCHEGGI PRIVATI</b>	<b>10</b>
TITOLO III-NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE	
<b>ART. 8 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b>	<b>11</b>
<b>Art. 9 - EDIFICABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI (tav. n. 3 del PATI- fragilità)</b>	<b>12</b>
<b>ART. 10 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI (art. 11 PATI)</b>	<b>12</b>
<b>ART. 11 - CENTRO STORICO (art. 19 PATI)</b>	<b>12</b>
<b>ART. 12 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO</b>	<b>13</b>
<b>ART. 12bis - INTERVENTI DIRETTI SOGGETTI A CONVENZIONE URBANISTICA</b>	<b>14</b>
<b>ART. 13 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</b>	<b>15</b>
<b>ART. 14 NORME COMUNI ALLE AREE PRODUTTIVE</b>	<b>16</b>
<b>ART. 15 - ZONE PRODUTTIVE SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO</b>	<b>16</b>
<b>ART. 16 - ZONA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.</b>	<b>17</b>
<b>ART. 17 - ZONE PRODUTTIVE-COMMERCIALI DI RECUPERO D2/R -AREA EX LANIFICIO FERRARIN-</b>	<b>17</b>
<b>ART. 18 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI ED ALBERGHIERI IN ZONA NON SPECIFICA.</b>	<b>18</b>
<b>ART. 18 bis EDIFICI PRODUTTIVI CONFERMATI</b>	<b>18</b>
<b>ART. 19 - OPERE INCONGRUE (art. 29 PATI)</b>	<b>18</b>
<b>ART. 20 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E MONUMENTALE</b>	<b>18</b>
<b>ART. 21 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE "E" (art. 20 PATI)</b>	<b>19</b>
<b>ART. 22 - ZONE AGRICOLE CON AGGREGAZIONI RURALI CONSOLIDATE – ZARC (art. 21 PATI)</b>	<b>20</b>
<b>ART. 23 - ZONE AGRICOLE SPECIALI (art. 24 PATI)</b>	<b>23</b>
<b>ART. 24 - PREVISIONI PUNTUALI DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA</b>	<b>23</b>
<b>ART. 25 - PIANI ESECUTIVI CONFERMATI (P.E.C.)</b>	<b>24</b>
<b>ART. 26- RECINZIONI E MURA DI CINTA</b>	<b>24</b>
<b>ART. 27 - TUTELA DEL PAESAGGIO</b>	<b>25</b>

<b>ART. 28 - PROGETTAZIONE A DIMENSIONE D'UOMO</b>	<b>25</b>
<b>ART. 29 - NORME COMUNI ALLE ZONE "F" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE</b>	<b>25</b>
<b>ART. 30 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO (artt. 7-8 e 23 PATI)</b>	<b>26</b>
<b>ART. 31 - VERDE PRIVATO</b>	<b>28</b>
<b>ART. 32 - VIABILITA'</b>	<b>28</b>
TITOLO IV - NORME FINALI	
<b>ART. 33 - VIGENZA DELLE PREVISIONI (art. 12 PATI)</b>	<b>28</b>
<b>ART. 34 - LETTURA DEI GRAFICI</b>	<b>28</b>
<b>ART. 35 - NORME ABROGATE</b>	<b>28</b>

ALLEGATO 1

"INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE EDIFICATO"

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano degli interventi (PI), disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale.

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

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni contenute nel PATI e nelle norme regionali e statali vigenti.

### ART. 2 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il PI si attua a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Interventi Edilizi Diretti (IED).

In particolare:

1. Il PI, con apposita simbologia, individua gli ambiti soggetti a redazione di PUA; in mancanza di detti strumenti sono consentiti interventi su edifici esistenti ai sensi dell'art. 3 punto a), b), c) e d) del DPR 380/01, compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso, entro i limiti fissati dalle presenti Norme, e comunque entro i limiti ammessi dalle relative categorie di intervento.

2. Per tutte le zone edificabili la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione avviene con idoneo titolo edilizio nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Il richiedente, nel caso si verifichi la necessità di completare le opere di urbanizzazione contestualmente alla richiesta di idoneo titolo edilizio, il richiedente dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo nel quale sia specificato almeno quanto segue:

- Caratteristiche e tipologia delle opere di urbanizzazione mancanti da realizzare a cura e spese del richiedente;
- Agibilità vincolata al collaudo delle opere di urbanizzazione.

3. Potranno essere dettate particolari prescrizioni, su parere della Commissione Edilizia integrata, per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche o di elementi di particolare pregio storico o ambientale presenti in edifici anche non rientranti tra gli edifici vincolati al D.to Lgs , 42/2004 e smi, e non segnalati nelle tavole di Piano,

### Art. 3 – [abrogato]

### ART. 4 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (art. 36 PATI)

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., 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 eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Il PI recepisce i seguenti accordi ai sensi della LR 11/04 tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche:

- n.1 prot.n.7687 del 23.09.2010 integrato con prot. n. 1069 del 04.02.2013 – integrato con il cap.12.3.Scheda 03 – via Ca' Dotta (Simonato) della Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta dallo studio Crosara Ballerini Ingegneri (acquisito agli atti del Comune con prot.n.7312 del 31/07/2013)
- n.2 prot.n.7969 del 04.10.2010
- n.3 prot.n.7932 del 04.10.2010
- n.4 accordo approvato con D.C.C. 21 del 12 luglio 2012
- n.5 prot.n.2938 del 08.04.2013 – integrato con il cap.12.2.Scheda 02 – via delle Robinie (Magoni Arredamenti) della Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta dallo studio Crosara Ballerini Ingegneri (acquisito agli atti del Comune con prot.n.7312 del 31/07/2013)
- n.6 prot.n.4498 del 20.05.2013 – integrato con il cap.12.1.Scheda 01 – via Camerine (Minerali Industriali S.p.A.) della Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta dallo studio Crosara Ballerini Ingegneri (acquisito agli atti del Comune con prot.n.7312 del 31/07/2013)
- n.7 prot.n.6467 del 28.06.2013
- n.8 prot.n.5917 del 10.06.2013 – integrato con il cap.12.4.Scheda 04 – via degli Aceri (Dal Lago) della Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta dallo studio Crosara Ballerini Ingegneri (acquisito agli atti del Comune con prot.n.7312 del 31/07/2013)
- n.9 prot.n.5792 del 06.06.2013

Il contenuto degli accordi pubblico-privato di cui al presente articolo è parte integrante e sostanziale di questo PI.

Gli accordi, proposti dai proprietari, dovranno contenere la seguente documentazione:

- una scheda che riporti l'indicazione cartografica delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
- la valutazione di compatibilità ambientale presentata ai sensi del DPCM 12/12/2005;
- documentazione tecnica per la valutazione della proposta in relazione agli obiettivi prefissati ( vedi scheda indice di sostenibilità)-

Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

Gli accordi presentati verranno analizzati calcolando l'indice di sostenibilità secondo la metodologia stabilita dalla DGRV n.1579 del 17.06.2008, indipendentemente dagli usi finali, pubblici o privati, che verranno attribuiti alle sue diverse parti. E' in ogni caso fatta salva la specifica valutazione dell'Amministrazione Comunale sulla coerenza e sintonia della proposta con la programmazione e pianificazione.

A conclusione delle fasi di analisi, saranno definiti accordi ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, attraverso apposito accordo procedimentale, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi/quantitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi.

Nel caso di accordi ai sensi dell'art 6 della L.R. 11/2004, la loro efficacia è subordinata a specifica deliberazione del Consiglio Comunale finalizzata, alla presa d'atto delle previsioni urbanistiche richieste.

## TITOLO II - INDICI E DEFINIZIONI

### ART. 5- DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

#### 5.1 DEFINIZIONE DI SUPERFICIE

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile abitabile (SU) e Superficie Non Residenziale (SNR).

##### 5.1.1 Superficie utile abitabile (SU)

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni misurata al netto dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle SNR), dei cavedi per impianti tecnici.

##### 5.1.2 Superficie non residenziale (SNR)

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di pertinenza dell'alloggio quali:

androni di ingresso, logge, balconi, terrazzi e porticati ad uso privato, scale interne (superficie in proiezione calcolata una sola volta), rimesse o posti macchina coperti, cantine, lavatoi, depositi e altri locali di pertinenza dell'organismo abitativo, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR:

- porticati pubblici o di uso pubblico, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, volumi tecnici emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, i pergolati con copertura discontinua o permeabile,

##### 5.1.3 Superficie complessiva (SC)

E' data da  $SC = SU + 60\% SNR$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole e comunque non abitative, le superfici sono classificate in Superficie Utile (SN) e Superficie Accessoria (SA).

##### Superficie utile (SN)

E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa.

##### 5.1.4 Superficie accessoria (SA)

Si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie e porticati, scale interne (la cui superficie va calcolata in proiezione ed una sola volta), logge, balconi e terrazzi, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA: scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte.

##### 5.1.5 Superficie totale (STO)

E' data da  $STO = SN + 60\% SA$ .

##### 5.1.6 Superficie coperta (SQ)

E' data dalla proiezione orizzontale dei profili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- gli aggetti con sbalzo fino a m. 1,50, se superiori a tali limiti costituiscono superficie coperta per la parte eccedente.
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza non superiore a m. 3,00 se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline);
- le serre stagionali, le piscine scoperte;
- le scale a giorno a servizio del primo piano fuori terra;
- le scale antincendio anche per più piani;
- le costruzioni interrato pertinenziali come successivamente definite, anche esterne al sedime del fabbricato, ma con una superficie non superiore a 1,5 la superficie coperta del fabbricato stesso;
- le baracche funzionali al cantiere, cabine elettriche, tendaggi a sbalzo, canne fumarie esterne, pergolati definiti successivamente, posti a distanza minima dal confine di 1,50 ml., e in conformità a quanto stabilito dallo strumento urbanistico rispetto al confine stradale salvo eventuali deroghe dell'ente proprietario della strada;
- le strutture in legno adibite ad arredo o ricovero attrezzi per giardini, di pertinenza a fabbricati esistenti, semplicemente appoggiate sul terreno, di superficie lorda non superiore a mq. 6,00 ed aventi altezza massima della copertura, misurata all'intradosso del punto più elevato, non superiore a ml. 2,50; dette strutture debbono distare almeno ml. 5,00 dai confini di proprietà e in conformità a quanto stabilito dallo strumento urbanistico rispetto al confine stradale salvo eventuali deroghe dell'ente proprietario della strada. Tali strutture non concorrono al conteggio della superficie coperta solo se ricadenti fuori dalle zone agricole.

- lo spessore dei rivestimenti delle pareti esterne degli edifici esistenti alla data del 12.09.2008, eseguiti in adempimento alla normativa vigente in materia di contenimento energetico (cappotto termico) e comunque nel rispetto delle distanze minime definite dal codice civile.

#### 5.1.7 Area permeabile (Ap)

Nelle sole zone a prevalente destinazione residenziale per le nuove costruzioni o gli ampliamenti entro e fuori terra, almeno il 25% del lotto di pertinenza dovrà essere permeabile. L'area si considera permeabile quando è in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.

Per le pavimentazioni in grigliato, lastre in pietra o ghiaio lavato o simili, il calcolo della permeabilità sarà in rapporto alla presenza dei giunti o fughe ampie non cementate. In caso di dimostrata impossibilità dovranno essere predisposti idonei sistemi di dispersione in loco.

#### 5.1.8 Rapporto di copertura (Q)

E' il rapporto calcolato in percentuale (SQ/SF- superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate.

### 5.2 DEFINIZIONE DI SAGOMA

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i volumi aggettanti pieni, esclusi gli sporti aggettanti) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

### 5.3 DEFINIZIONI DI ALTEZZE

#### 5.3.1 Altezza delle fronti (HF)

E' l'altezza del paramento esterno dell'edificio riferita a ogni punto del perimetro dello stesso.

Va misurata sulla verticale tra il punto di spiccato dal terreno e il bordo superiore della cornice di gronda o, in presenza di timpano, la sua altezza media, o la quota superiore del parapetto cieco, in caso di copertura a terrazza.

Si applica nel calcolo delle distanze tra edifici.

#### 5.3.2 Altezza massima (HM)

E' ottenuta dalla differenza tra la quota minima a la quota massima di seguito definite.

QUOTA MINIMA: E' la quota coincidente con il livello del suolo naturale così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione, mentre per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno. Nel caso di terreno in pendenza, la quota minima coincide con il valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o del corpo di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima. Quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno la quota minima coincide con quella fissata dal piano di urbanizzazione o stabilita dal provvedimento edilizio, previa presentazione dei profili.

QUOTA MASSIMA: E' la quota della linea formata dalla intersezione del paramento interno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile, o suscettibile di essere reso abitabile o agibile anche con interventi successivi; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante del coperto. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale si fa riferimento alla quota media del suo intradosso.

### 5.4 DEFINIZIONE DI DISTANZE

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

#### 5.4.1 Distanza dai confini di proprietà (DC)

è la distanza minima intercorrente tra la SQ - superficie coperta del fabbricato ed il confine di proprietà. Sono ammesse distanze diverse dai confini di proprietà da quelle stabilite nelle presenti norme previo assenso del confinante. L'assenso, dovrà essere registrato e trascritto. La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni (solo se queste non hanno sovrastanti corpi di fabbrica) che emergono al di sopra del livello di campagna originario per un'altezza non superiore a cm. 50, misurati all'estradosso, cioè a copertura finita

#### 5.4.2 Distanza dai confini stradali (DS)

è la distanza minima intercorrente tra SQ - superficie coperta del fabbricato entro e fuori terra, ed il confine stradale, come definito dal Nuovo codice della strada.

Salve le particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- m 5,00 da strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 da strade di larghezza superiore a m 15,00.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 1/4/68 n. 1404.

#### 5.4.3 Distanza tra edifici (DF)

E' la distanza minima misurata ortogonalmente intercorrente tra SQ - superficie coperta del fabbricato di edifici diversi. Viene considerata distanza anche la rientranza degli edifici, qualora la profondità della rientranza stessa superi i due terzi della larghezza della medesima rientranza.

### 5.5 DEFINIZIONE DI VOLUMI

#### 5.5.1 Volume (VU)

E' definito come somma dei prodotti delle superfici coperte per la rispettiva altezza massima.

Non concorrono nel calcolo dei volumi:

- i portici di uso pubblico;
- i porticati ad uso privato fino con una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato fino ad un massimo di 80 mq.;
- le logge rientranti fino ad una profondità di 1,5 ml a partire dal bordo esterno;
- i sottotetti con altezza media inferiore a mt. 1,20 non accessibili attraverso scale permanenti;
- gli scomparti definiti da apposita legislazione;
- i volumi tecnici -

#### 5.5.2 Volume tecnico (VC)

E' il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, extra corsa ascensori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, canne fumarie esterne, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso e che non sono collegabili al ciclo produttivo lavorativo.

#### 5.5.3 [abrogato]

#### 5.5.4 Costruzioni Interrate pertinenziali

Sono da considerare tali le costruzioni interrate o le loro porzioni che non emergono per più di 50 cm. dal piano di campagna originario misurato all'estradosso della copertura finita, realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegato. (solo se queste non hanno sovrastanti corpi di fabbrica). Sono ammesse lievi modifiche al piano di campagna originario attraverso appositi provvedimenti edilizi per una migliore conformazione dello stato dei luoghi.

### 5.6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

#### 5.6.1 Carico urbanistico (CU)

Esprime il peso complessivo indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dalle dotazioni di parcheggio pubblici e privati.

#### 5.6.2 Superficie Fondiaria Vincolata ( SFV)

1) I nuovi volumi che saranno realizzati determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal PI e da sue varianti (superficie di pertinenza urbanistica).

2) I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte, definite dai relativi provvedimenti abilitativi (licenze, concessioni, PdiC etc), contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona del PI. In mancanza di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue di proprietà, fino a raggiungere il valore degli indici assegnati.

3) La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

4) Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo purché tale terreno formi una sola figura geometrica anche se non ricadente in una stessa zona territoriale omogenea.

### 5.7 DOTAZIONI MINIME DI STANDARD

Le articolazioni quantitative delle dotazioni relative agli standard urbanistici residenziali sono le seguenti:-

- parcheggi pubblici	8,00 mq/ab. PRIMARIO	
- verde pubblico	12,50 mq/ab. di cui:	6,50 mq/ab PRIMARIO (Verde attrezzato) 6,00 mq/ab SECONDARIO (Verde di quartiere)
- attrezzature scolastiche	4,50 mq/ab. SECONDARIO	
- attrezzature collettive	5,00 mq/ab. SECONDARIO	

Laddove non si ravvisi una adeguata funzionalità dello standard secondario, sia per dimensioni che per conformazione in relazione all'ambito d'intervento del PUA, potrà essere accordata la monetizzazione al valore unitario ICI stabilito per analoghe aree edificabili .

Nel caso di interventi in ambiti di PUA, che prevedano mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, con incremento del carico urbanistico, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazioni edilizie che aumentino il carico urbanistico, nuovi edifici e



ampliamenti, devono essere reperiti i relativi standards a parcheggio pubblico/uso pubblico. Nel caso di impossibilità e/o riconosciuta insufficiente accessibilità e fruibilità pubblica degli spazi, potrà essere accordata la loro monetizzazione al valore unitario ICI stabilito per analoghe aree edificabili .

## 5.8 DEFINIZIONI

### 5.8.1 Definizione di area d'intervento

E' la superficie interessata dall'intervento urbanistico e/o edilizio.

### 5.8.1 Centro Storico

Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Il Centro Storico è costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico, ambientale e paesaggistica.

### 5.8.3 Unità minima di intervento UMI

E' l'area di intervento individuata con apposito perimetro all'interno dell'insediamento storico. Può comprendere più corpi di fabbrica e spazi liberi.

Nel territorio rurale la Umi è costituita dall'insieme di edifici e di spazi comuni che compongono la corte rurale (identificata con ogni singola scheda).

### 5.8.4 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.

### 5.8.5 Superfetazione

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

### 5.8.6 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.

### 5.8.7 Loggia

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

### 5.8.8 Balcone

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

### 5.8.9 Terrazzo

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

### 5.8.10 Tettoia

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

### 5.8.11 Pensilina

Struttura di copertura aggettante.

### 5.8.12 Pergolato

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, perfettamente orizzontale, con piante rampicanti o coperture permeabili.

## **ART. 6 - CATEGORIE DI INTERVENTO \_ SCHEDE DI PIANO \_ (art. 19 PATI)**

Il PI definisce le seguenti categorie di intervento per gli edifici schedati:

### CATEGORIA DI INTERVENTO N. 1

Comprende gli immobili di notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che si intendono conservare e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a corte, edifici pubblici.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili planialtimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici.

In tali manufatti sono pertanto ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi ampliamenti solo se specificati nelle schede di Piano. Inoltre sono possibili ampliamenti se legati ad interventi di prevalente interesse pubblico previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo.

### CATEGORIA DI INTERVENTO N. 2

Comprende gli immobili di notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che meritano una tutela dell'aspetto dell'edificio e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici a schiera, edifici pubblici;

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti.

Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso. Si devono intendere ammissibili, contenute modifiche di forma con altrettanto contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservano il volume.

Pertanto eventuali demolizioni, dovute a crolli o gravi lesioni, e finalizzate alla ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime e con le medesime caratteristiche tipologiche dovranno essere avvalorate da una perizia asseverata redatta da ingegnere o da altro tecnico abilitato. Tale intervento dovrà essere puntualmente descritto e motivato e farà parte integrante del provvedimento edilizio. Sono ammessi ampliamenti, laddove specificati nelle relative schede, purché in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione filologica.

Vi rientrano anche quegli interventi che, posti in atto in alcune parti dell'edificio, ne consentono la modifica della destinazione d'uso senza alterare il modello tipologico distributivo esterno dell'edificio.

### CATEGORIA DI INTERVENTO N. 3

Comprende gli immobili di non particolare pregio e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici a schiera, edifici pubblici;

Comprende i casi di più completa trasformazione dell'organismo originario con modifiche che possono essere radicali, supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l'impatto della sua immagine nell'ambiente circostante. Sono ammessi ampliamenti, laddove specificati nelle relative schede, purché in sintonia con l'edificio.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.
- ristrutturazione filologica;
- ristrutturazione edilizia.

Vi rientrano quegli interventi che, posti in atto in alcune parti dell'edificio, ne consentono la modifica della destinazione d'uso- Per volumi pertinenziali o accessori per i quali è previsto il presente grado d'intervento è altresì ammesso la loro trasposizione e accorpamento verso il fabbricato principale se quest'ultimo non è sottoposto a gradi d'intervento 1-2.

Gli edifici schedati con il grado di intervento "3", autorizzati come annessi rustici ai sensi della LR 24/85 o realizzati e sanati in forza delle normative sul condono edilizio, non possono modificare l'attuale destinazione d'uso agricola tranne che con specifico PI approvato. Gli edifici (o parti di essi) che non risultino inseriti all'interno delle schede ma che risultino legittimi, possono essere oggetto di interventi edilizi fino al grado di intervento n. 3, senza modifiche della destinazione d'uso.

Gli edifici a destinazione artigianale, industriale, commerciale e direzionale di nuova schedatura, inseriti nel PI 2010 (approvato con DCC n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_), non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso se non esplicitamente indicato nella cartografia di PI.

### CATEGORIA DI INTERVENTO N. 4

Della presente categoria fanno parte gli interventi di nuova edificazione classificati secondo i seguenti criteri:

- aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale o la estensione in senso verticale ( sopraelevazione ) di tutta o parte della costruzione esistente
- nuove edificazioni individuate puntualmente con precisa sagoma;
- traslazioni volumetriche.

Per volumi pertinenziali o accessori per i quali è previsto il presente grado d'intervento è altresì ammesso la loro trasposizione e accorpamento verso il fabbricato principale se quest'ultimo non è sottoposto a gradi d'intervento 1-2.

Le edificazioni in ampliamento o derivanti da traslazioni volumetriche dovranno avere le destinazioni d'uso dell'edificio principale.

**CATEGORIA DI INTERVENTO N. 5**

Comprende la demolizione dell'immobile senza possibilità di alcuna ricostruzione o traslazione. La demolizione dovrà essere contestuale nell'ambito del titolo edilizio inerente qualsiasi edificio dello stesso proprietario.

**ART. 7- PARCHEGGI PRIVATI**

In tutte le nuove costruzioni residenziali, ampliamenti, cambio di destinazione d'uso con o senza opere avente maggior carico urbanistico e demolizioni con ricostruzione, devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Tale dotazione dovrà essere reperita con almeno il 50% del parcheggio effettivo al netto delle aree di manovra (salvo norme più restrittive derivanti da leggi statali o regionali).

Nella dotazione di parcheggi una quota parte degli spazi dovrà essere attrezzata per il posteggio di biciclette e ciclomotori nella misura del 10% di cui almeno la metà al coperto.

I pubblici esercizi esistenti potranno dotarsi di parcheggi di pertinenza dell'attività utilizzando anche aree con destinazione diversa e non specifica prossime alla sede dell'attività. In caso di aree inedificabili si dovranno utilizzare prioritariamente le fasce di rispetto stradale o aree ad esse finitime, fino ad un massimo pari a due volte la dotazione minima prevista dalle norme ed è fatto obbligo di realizzare pavimentazioni in terra battuta, ghiaia o simili e di adottare gli accorgimenti necessari (es. strato separatore) per rendere possibile il ripristino della situazione originaria alla cessazione dell'attività.

Per i parcheggi valgono le norme specifiche delle singole Z.T.O., integrate con la seguente prescrizione:

- il posto macchina deve essere adeguatamente dimensionato in relazione ai veicoli da parcheggiare con una superficie minima di stazionamento pari a ml. (2.50 x 5.00) A questa superficie vanno aggiunti adeguati spazi di manovra.

## TITOLO III-NORME GENERALI E ZONIZZAZIONE

### ART. 8 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Sugli edifici esistenti, salvo diversa indicazione specifica del presente piano o di normative sovraordinate, possono essere realizzati, comunque, i seguenti interventi:

a) Gli edifici esistenti conformi alla strumentazione urbanistica vigente possono essere oggetto di ogni intervento edilizio, compresa la demolizione con ricostruzione conservando o modificando le precedenti altezze e distanze. E' in ogni caso consentito un aumento di volume massimo di 60 mc. per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva agricola, etc.) a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente. Sono comunque fatte salve e prevalenti le indicazioni puntuali riportate nella cartografia di PI o nelle schede predisposte per alcuni fabbricati. Tale volume può essere utilizzato oltre che per l'ampliamento, anche per la sopraelevazione o la realizzazione di opere accessorie quali casette per gioco o ricovero attrezzi da giardino, attrezzature ludiche ecc.

b) Gli edifici esistenti, non ricadenti in zona per attrezzature pubbliche o soggette ad esproprio, aventi destinazione d'uso non conforme alla strumentazione urbanistica vigente possono essere conservati ed ampliati nel limite di 30 mc. per ogni unità funzionale per esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, a condizione che il volume in ampliamento sia armonicamente inserito nell'edificio esistente. Detto ampliamento vale per una sola volta dopo il 25.07.1989 (data di approvazione PRG - D.G.R. n. 4301 del 25.07.1989); pertanto il ricorso alle possibilità previste dal presente articolo deve essere citato nella domanda, negli elaborati grafici e nel Provvedimento. Se tali edifici ricadono in zone destinate ad uso pubblico, e risultano in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. L'ampliamento consentito al precedente comma 1 lettera a) non esclude l'applicazione di altre disposizioni normative che consentono la realizzazione di volumi in deroga agli indici di zona. E' possibile utilizzare congiuntamente tale volumetria ad altre volumetrie derivanti da deroghe previste dalle presenti norme.

3. E' consentita la realizzazione di pergolati. Tali strutture non vengono conteggiate ai fini del volume e della superficie coperta. I pergolati devono rispettare la distanza minima di mt. 1.50 dal confine di proprietà.

4. Costruzioni di natura particolare quali torri piezometriche, silos, cisterne, cabine elettriche, tralici o strutture metalliche, antenne (diverse da quelle di uso domestico) sono consentite solo se strettamente funzionali all'attività esercitata e se non ricadono entro aree vincolate o tutelate dalle presenti norme o da norme statali e regionali.

5. La demolizione è comunque esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o ambientale specificati nelle tavole del PI.

6. In tutto il territorio la distanza minima dal confine stradale da rispettare nella realizzazione di passi carrai non dovrà essere inferiore a ml 5.00. Nel caso di incongruenza con i confini stradali, la distanza va misurata dal limite della carreggiata. In caso di impossibilità per la presenza di edifici o manufatti preesistenti, potrà essere realizzato un arretramento di mt. 3.00 a condizione che venga predisposta un'area per la sosta longitudinale, con un lunghezza minima di mt. 5.00, in corrispondenza del passo carraio.

7. Costruzioni interrato:

Sono consentiti vani interrati per una superficie non superiore ad 1,5 volte la superficie coperta dell'edificio principale, anche esterni al sedime dell'edificio. Le aree di manovra per l'accesso ai piani interrati devono obbligatoriamente essere coperte e la somma di tali aree e dei locali interrati non deve comunque superare il 60% della superficie del lotto di pertinenza. Tale limite può essere superato solo in caso di PUA

8. Per le nuove costruzioni e le demolizioni e ricostruzioni, nell'ambito della dotazione di parcheggio privato, dovrà essere prevista almeno una autorimessa coperta con superficie utile non inferiore a mq. 12,00 e nella misura minima di una autorimessa per ogni nuova unità abitativa. L'agibilità delle singole unità abitative è subordinata all'effettiva fruibilità di tale autorimessa. Tale dotazione dovrà essere assicurata anche per gli ampliamenti con aumento delle unità abitative, laddove le dimensioni e conformazioni del lotto lo consentano.

9. I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 possono essere recuperati ai fini abitativi nei limiti e con le modalità di cui alla normativa regionale vigente.

10. La fascia di rispetto di cui all'art. 41, comma 1, lettera g) della L.R. 11/2004 del Torrente Astico, Torrente Igna e canale Mordini, è stabilita in mt. 100,00; la stessa fascia di rispetto è ridotta a mt. 30,00 per le zone edificabili, per le zone agricole "ZARC" e per gli edifici di interesse storico-ambientale. Nelle fasce di rispetto come sopra articolate oltre agli interventi edilizi previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001;
- b) gli interventi puntuali previsti dalla normativa vigente relativi ai cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola a residenziale mediante recupero dell'annesso rustico esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente (dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne, etc.);

d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto (salvo che questo non sia stabilito da specifiche schede di piano) e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

La fascia di rispetto viene misurata dall'unghia esterna dell'argine principale o, se non ci sono arginature, dal limite dell'area demaniale.

#### **Art. 9 - EDIFICABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI (tav. n. 3 del PATI- fragilità)**

Oltre all'osservanza di tutte le norme vigenti ed in particolare quelle relative all'edificazione in zona sismica ed il D.M. LL.PP. 11.03.1988 e succ. modifiche, l'edificazione di fabbricati o di ogni altro manufatto di interesse pubblico o privato, deve verificare la natura dei terreni e la pericolosità dei siti sulla scorta delle indicazioni dell'indagine geologica allegata al PATI e specificatamente alla "carta delle fragilità" che suddivide il territorio comunale in 3 classi e cioè:

- area idonea
- area idonea a condizione
- area non idonea

Deve quindi essere prodotta, nella fase di presentazione del provvedimento, un'adeguata sezione stratigrafica dei terreni di fondazione accompagnata da specifica relazione geologica/geotecnica.

#### **ART. 10 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI (art. 11 PATI)**

1. Gli interventi edilizi superiori a 3000 mc., in ambiti residenziali di nuova edificazione o/e di trasformazione dell'esistente, sono sempre assoggettati a preventiva approvazione di PUA.-

2. Gli edifici esistenti in zone residenziali ma con destinazione d'uso in contrasto con la zona urbanistica, possono essere mantenuti allo stato attuale, essendo ammesse solamente opere di cui alle lett. a), b), c) del DPR 380/2001. Interventi di cui alla lett d) del DPR 380/2001 saranno ammessi a condizione che venga conformata la destinazione d'uso dell'edificio alla destinazione di zona vigente, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 18 e 19 delle presenti norme.

3. All'interno delle zone residenziali è ammessa la deroga alla distanza dalle strade, solo su parere conforme dell'ente proprietario della strada e solo per gli accessori residenziali (autorimesse, ripostigli, etc.), sia per manufatti entro che fuori terra. La deroga può essere concessa solo nei casi in cui l'intervento non costituisca pregiudizio alla viabilità stradale, l'impossibilità, per la particolare conformazione del lotto, a realizzarlo nel rispetto delle distanze stabilite dalla sede stradale, o per mantenere l'allineamento con un fronte edificato preesistente che, a giudizio dell'Amministrazione, sia valutato urbanisticamente significativo.

In questi casi l'Ente proprietario della strada (per il Comune l'organo competente) rilascia l'Autorizzazione alla deroga e l'Ufficio provvede all'emissione del provvedimento edilizio.

#### **ART. 11 - CENTRO STORICO (art. 19 PATI)**

La Zona Territoriale Omogenea di tipo "A" comprende la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono caratteri storici, architettonici, artistici, di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

In tali Zone si promuove il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree sono:

1. residenziale;
2. commerciale;
3. direzionale;
4. artigianato di servizio;
5. turistico - ricettive.

Gli IED ammessi per gli edifici o loro porzioni, sono stabiliti dal PI tramite gradi di intervento.

Interventi edilizi diversi dai gradi d'intervento del PI, saranno ammessi solo in presenza di un PUA il cui ambito di intervento dovrà consentire lo sviluppo di una corretta progettazione urbanistica ed architettonica.

Per gli IED, gli standard dovranno essere reperiti sia nei casi di mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che comportino incremento di carico urbanistico, per le ristrutturazioni urbanistiche, per gli interventi di nuova edificazione e per gli ampliamenti volumetrici relativamente alla sola parte in aumento.

Nel caso di impossibilità e/o riconosciuta insufficiente accessibilità e fruibilità pubblica degli spazi da destinare a standard, potrà essere proposta la loro monetizzazione pari al valore ICI stabilito per analoghe aree edificabili .

Nelle zone all'interno del perimetro del centro storico, in cui è previsto il PUA, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di edificabilità territoriale:

N. Z.T.O I. t.

1	1,00
2	2,40
3	1,70
4	1,50
5	2,20
6	1,30

- altezza massima del fabbricato: come edifici circostanti di interesse ambientale ma non superiore a 10,00 ml;

6. le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste ai sensi dell'art. 9 del D.M. LL.PP. 2 Aprile 1968 n. 1444 e saranno precisate da PUA e dagli interventi edilizi diretti.

#### **ART. 12 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Sono aree a destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate.

Le destinazioni principali di queste aree sono:

7. residenziale;
8. commerciale;
9. direzionale;
10. artigianato di servizio
11. turistico-ricettive.

In queste zone il PI si attua per IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità fondiaria indicato di seguito.
- distanza minima dai confini pari a mt. 5,00;
- distacco minimo tra edifici pari a mt. 10,00;

Le recinzioni dovranno essere preferibilmente costituite da cortine vegetali su supporti metallici; In caso di esistenza sullo stesso fronte strada di altre recinzioni, le nuove dovranno essere esteticamente compatibili con queste.

Indice di edificabilità fondiaria per singola zona:

N. zona	indice fondiario mc/mq	h massima fabbricato	rapporto di copertura	precedente PRG
1	1,5	9,5	40%	B1
2	1,5	9,5	40%	B2
3	1,9	9,5	40%	B3
4	1,5	9,5	40%	B4
5	1,5	9,5	40%	B5
6	2,2	9,5	40%	B6
7	1,5	9,5	40%	B7
8	1,5	9,5	40%	B8
9	1,5	9,5	40%	B9
10	1,5	9,5	40%	B10
11	1,7	9,5	40%	B11
12	1,5	9,5	40%	B12
13	1,5	9,5	40%	B13
14	2,7	9,5	40%	B14
15	1,5	9,5	40%	B15
16	1,5	9,5	40%	B16
17	1,7	9,5	40%	B17
18	1,5	9,5	40%	B18
19	1,5	9,5	40%	B19
20	1,5	9,5	40%	B20
21	1,5	9,5	40%	B21
22	1,5	9,5	40%	B22
23	1,5	9,5	40%	B23

24	1,5	9,5	40%	B24
25	1,5	9,5	40%	B25
26	-	9,5	40%	B26
27	1,5	9,5	40%	B27
28	1,5	9,5	40%	B28
29	1,5	8,0	40%	C1-1
30	1,5	8,0	40%	C1-2
31	1,5	8,0	40%	C1-3
32	1,5	8,0	40%	C1-4
33	1,5	8,0	40%	C1-5
34	Volume esistente regolare			

**ART. 12 bis: INTERVENTI DIRETTI SOGGETTI A CONVENZIONE URBANISTICA (DCC n. 61 del 29.12.2010)**

Gli interventi di seguito elencati, inseriti con il secondo PI (di cui alla DCC n. 61 del 26.12.2010), sono assoggettati agli oneri ed obblighi assunti con convenzione urbanistica sottoscritta dalle parti che è parte integrante e sostanziale del presente PI:

N.	CONVENZIONE	INTERVENTO PUNTUALE	PRESCRIZIONI
1	Proposta Prot. n. 7543 del 17.09.2010	Demolizione e recupero di alcuni volumi ad uso accessori residenziali	L'accessorio non può essere destinato alla residenza stabile (sia per nuove u.i. che per ampliamenti) se non con apposito nuovo PI.
2	Proposta Prot. n. 6402 del 30.07.2010	Demolizione dell'edificio artigianale e cambio d'uso in residenza di mc. 400.	
3	Proposta Prot. n. 6403 del 30.07.2010	Realizzazione di una nuova abitazione di mc.600	La realizzazione del nuovo edificio deve avvenire contestualmente alla demolizione dell'accessorio inserito nell'ambito dell'intervento.
4	Proposta Prot. n. 6935 del 25.08.2010	Realizzazione di una nuova abitazione di mc.600	La realizzazione del nuovo edificio deve avvenire contestualmente alla demolizione dell'accessorio inserito nell'ambito dell'intervento.
5	Proposta Prot. n. 6398 del 30.07.2010	Realizzazione di una nuova abitazione di mc.600	
6	Proposta Prot. n. 7558 del 20.09.2010	Realizzazione di una nuova abitazione di mc.800	
7	Proposta Prot. n. 6401 del 30.07.2010	Realizzazione di una nuova abitazione di mc.600	
8	cancellata	cancellato	
9	Proposta Prot. n. 5774 del 06.07.2010	Realizzazione di una nuova abitazione di mc.600	
10	Proposta Prot. n. 6400 del 30.07.2010	Cambio di destinazione d'uso di un immobile da agricolo a residenza	
11	Proposta Prot. n. 7544 del 17.09.2010	Modifica scheda previgente con inserimento di un nuovo ambito edificatorio per il trasferimento del volume esistente previa demolizione delle superfetazioni.	
12	Proposta Prot. n. 6113 del 19.07.2010	Realizzazione di una nuova abitazione di mc.600	
13	Proposta Prot. n. 7559 del 20.09.2010	Realizzazione di una nuova abitazione di mc.800	La realizzazione del nuovo edificio deve avvenire contestualmente alla demolizione dell'accessorio inserito nell'ambito dell'intervento.
14	Proposta Prot. n.	Realizzazione di una nuova abitazione di mc.600	

	7640 del 22.09.2010		
15	Proposta Prot. n. 6048 del 15.09.2010	Cambio d'uso di una porzione di immobile in residenza per mc.400	
16	Proposta Prot. n. 7702 del 24.09.2010	Realizzazione di una nuova abitazione di mc.800	
17	Proposta Prot. n. 7835 del 30.09.2010	Realizzazione di una nuova abitazione di mc.600	
18	Proposta Prot. n. 956 del 01.02.2013	Realizzazione di una nuova abitazione di mc. 600	
19	Proposta Prot. n. 3166 del 12.04.2013	Realizzazione di una nuova abitazione di mc. 600	
20	Proposta Prot. n. 1289 del 11.02.2013	Realizzazione di una nuova abitazione di mc. 600	

**ART. 13 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

L'edificazione in queste aree è subordinata alla preventiva approvazione di un PUA e/o soggette alla normativa del relativo PEC (Piano Esecutivo Confermato).

N. zona	indice territoriale mc/mq	PUA/PEC	precedente PRG
1		PEC denominato MARCANTE	PEC 1
2		PEC denominato VILLA CAPRA	PEC 3
3		PEC denominato PEEP	PEC 4
4		PEC denominato PRIMAVERA	PEC 5
5		PEC denominato MADONNETTA	PEC 6
6		PEC denominato CENTRO STORICO	PEC 7
7		PEC denominato IMFRA	PEC 8
8		PEC denominato SUMAN	PEC 9
9		PEC denominato PR CAVALLINO	PEC 11
10		PEC denominato CAVALLINO NORD	PEC 12
11		PEC denominato LA QUERCIA	PEC 13
12		PEC denominato PR 32	B32
13	4,00	PUA	B29
14	3,00	PUA	B30
15		PEC denominato MARCANTE 1	B31
16		PEC denominato DE GASPERI	C2/1
17		PEC denominato GROTTA/MION	C2/2

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici eventualmente riportate nelle tavole di PI può essere marginalmente modificato dal PUA fermi restando i criteri informativi fondamentali.

Nelle aree soggette a PUA la nuova edificazione è condizionata al rispetto degli obblighi derivanti dall'accordo procedimentale ex art. 11, Legge 241/90 approvato con delibera C.C. nr 23 e 25 del 15/06/2006.

Nei piani attuativi per l'urbanizzazione delle ex zone C2/1 e C2/2 vale quanto prescritto dalla Regione Veneto, Unità Periferica Genio Civile di Vicenza con parere in data 31 ottobre 2006 prot. 623263 in merito alla Variante nr 17.

Nella ex zona C2/1 il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di un filare alberato lungo il perimetro dell'area verso Villa Capra al fine di garantire il rispetto del vincolo e dovrà essere esclusa la possibilità di realizzare strade di accesso alla nuova zona residenziale lungo il confine est dell'area.

**ART. 13bis - ZONA SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO "P.P. CA' TERZA GOLF RESORT - REALIZZAZIONE DI UN POLO GOLFISTICO A DICHIOTTO BUCHE" OGGETTO DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO**

Tale zona è destinata alla realizzazione di un campo da golf a diciotto buche e delle relative infrastrutture di servizio e residenze, in attuazione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 sottoscritto tra il Comune di Sarcedo e la Società Promotrice ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 12 luglio 2012.

Il volume complessivo del piano particolareggiato, comprendente sia l'edificato esistente sia il carico aggiuntivo attribuito sulla base del PATI vigente, suddiviso per le destinazioni ammissibili, è il seguente:



destinazione urbanistica	volume	
Turistico/ricettiva	mc 32.000,00	di cui mc. 29.000 con destinazione turistico ricettiva e mc. 3.000 per strutture turistiche funzionali all'attività del golf;
Direzionale	mc 14.500,00	
Direzionale o commerciale	mc 4.500,00	(da definire con il P.U.A.)
Commerciale	mc 2.000,00	
Residenziale	mc 116.000,00	
	mc 169.000,00	di cui esistenti mc 47.579,00

l'assetto urbanistico dell'area e l'organizzazione della capacità edificatoria saranno definiti da un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (comunque denominato P.U.A. ai sensi della L.R. 11/2004 art. 19 l. a). Dovranno essere prioritariamente recuperati gli edifici esistenti, nel rispetto delle previsioni puntuali del presente P.I.; il P.U.A., comunque, previa analisi storico-documentale, ne potrà modificare i singoli gradi di tutela.

Il PUA distribuirà la volumetria sia all'interno dell'edificato esistente sia all'interno dei volumi di nuova edificazione.

In ogni caso non sono ammesse attività commerciali di superficie utile superiore ai 150 metri quadri.

Parametri edificatori principali:

Altezza massima edifici:           invariata per l'edificato esistente;  
   ml 7,50 per edifici residenziali;  
   ml 10,50 per edifici con altre destinazioni o miste.

Distanze: definite dal P.U.A. nel rispetto della normativa generale vigente.

Dotazioni minime di standard secondo quanto disciplinato dal piano degli interventi vigente.

Il P.U.A. non prevederà la realizzazione e cessione di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, il cui valore corrispondente sarà monetizzato secondo le modalità previste dal presente Piano degli Interventi.

La superficie agricola utilizzata (S.A.U.) dall'intervento sarà calcolata sulla base dell'impronta degli edifici ed in conformità alla circolare esplicativa regionale (allegato A alla Dgr n. 3650 del 25 novembre 2008 - lettera C SAU).

#### **ART. 14 NORME COMUNI ALLE AREE PRODUTTIVE**

Gli edifici destinati alle attività, industriali e artigianali, di prestazione di servizio e di deposito, anche se svolte temporaneamente e/o saltuariamente devono sottostare alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi e devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento ed a quanto in materia predisporrà l'autorità sanitaria locale.

I locali che, pur funzionali alle attività produttive, non sono destinati alle lavorazioni ma a funzioni accessorie, quali gli uffici, gli spogliatoi, i refettori, le camere di medicazione, gli ambulatori aziendali etc., dovranno avere le stesse caratteristiche dei locali abitabili.

Le recinzioni devono avere altezza massima inferiore a mt 3,00 e possono essere cieche solo tra confini.

In tutte le zone destinate ad insediamenti produttivi il 15% della superficie del lotto, qualunque sia la possibilità di copertura, dovrà rimanere permeabile all'acqua piovana e rispettare le indicazioni del Prontuario di Mitigazione del PI. In caso di impossibilità dovranno essere predisposti idonei sistemi di dispersione in loco.

Nel caso di immobili a destinazione produttiva artigianale-industriale il parcheggio privato deve essere reperito in misura pari al maggiore dei due valori tra il 10% della superficie fondiaria ed il 15% della superficie lorda su più piani. Tale dotazione dovrà essere reperita con almeno il 50% del parcheggio effettivo al netto quindi delle aree di manovra.

#### **ART. 15 - ZONE PRODUTTIVE SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

Queste zone sono già interessate da edifici con destinazione produttiva e commerciale e consentono pochi ulteriori insediamenti e/o ampliamenti.

-DESTINAZIONI D'USO

Principali:

Attività artigianali industriali;

Laboratori di ricerche e di analisi;

Magazzini depositi, silos, rimesse connesse all'attività produttiva;

Secondarie:

Magazzini, depositi, commercio, direzionale e artigianato di servizio;

Uffici pubblici e privati;

Complementari:

Residenza: è ammessa l'edificazione per ogni attività produttiva di una abitazione, con volume massimo di 500 mc, per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti, a condizione che la superficie produttiva sia superiore a 400 mq.

-TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante IED

**-PARAMETRI URBANISTICI**

Rapporto di copertura non superiore al 60% della superficie del lotto;

Altezza massima mt 10,50, esclusi volumi tecnici;

Distanza minima dai confini a mt 5,00.

Distanza tra fabbricati non minore dell'altezza della fronte più alta, con un minimo di mt 10,00.

Arretramento dalle strade pari almeno a mt 10,00.

È consentita la realizzazione di tettoie a confine del lotto purché queste siano a sbalzo, ad un'unica falda avente altezza di gronda costante e non superiore a mt 2,50 e linea di colmo la cui proiezione sul piano orizzontale coincida con la linea di confine e la cui altezza massima all'estradosso sia inferiore a ml 3.00. Queste strutture non rientrano nel computo di superficie coperta e volume

Nel caso di esigenza di tettoia di due attività confinanti sarà cura dei proprietari realizzarle accostate nel senso della linea di colmo che può avere altezze diverse, purché non superiori a quella massima consentita, a seconda delle attività specifiche degli insediamenti, con uguale pendenza delle falde e con gli stessi materiali. Se una delle due è già esistente, l'altra dovrà adeguarsi.

In caso di fabbricati produttivi costituiti da più unità produttive, ognuna di queste dovrà disporre di una quota di parcheggio interno al lotto nella misura prevista dalla normativa vigente.

**ART. 16 - ZONA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.**

Tali zone sono destinate agli insediamenti produttivi ed in esse l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un PUA o soggette alla normativa del relativo PEC-

N. zona PEC/PUA precedente PRG		
1	PEC denominato VIA VENETO	PEC 2
2	PEC denominato GASPARONA 2	PEC 10
3	PEC denominato FOSSALUNGA	PEC 14
4	PEC denominato GIBERTE	D2/E

Nella zona n. 3 di via Fossalunga la nuova edificazione è condizionata al rispetto dell'accordo procedimentale ex art. 11 Legge 241/90 approvato con delibera C.C nr 24 del 15/06/2006.

Dovrà inoltre essere osservato quanto prescritto dalla Regione Veneto, Unità Periferica Genio Civile di Vicenza con parere in data 31 ottobre 2006 prot. 623263 in merito alla Variante nr 17.

**ART. 17 - ZONE PRODUTTIVE-COMMERCIALI DI RECUPERO D2/R -AREA EX LANIFICIO FERRARIN-**

Sono zone caratterizzate da preesistenze significative nella storia del sistema produttivo locale e nelle quali, potranno insediarsi le attività elencate, ad esclusione di quelle inquinanti o potenzialmente pericolose e di quelle che, per loro necessità produttiva, risultano incompatibili con la natura delle preesistenze significative.

**-DESTINAZIONI D'USO**

Principali:

attività commerciali e negozi;

attività commerciali all'ingrosso;

impianti di stoccaggio merci, magazzini, depositi;

mostre commerciali;

sale da esposizioni e convegni;

uffici e servizi in genere e attività ludico-sportive;

attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio;

attività artigianali e industriali leggere;

laboratori di ricerche e di analisi;

magazzini, depositi, silos, rimesse connesse all'attività produttiva e/o commerciale.

Secondarie:

alberghi, ristoranti e bar, uffici pubblici e privati.

Complementari:

residenza: i volumi residenziali esistenti potranno essere conservati e ristrutturati; è inoltre consentita l'edificazione ex novo di una abitazione

Per ogni unità produttiva e/o commerciale insediata, con volume massimo di mc. 500 (alloggio per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti), a condizione che la superficie produttiva sia superiore a mq. 400.

#### -TIPOLOGIE D'INTERVENTO

L'edificazione in tale zona è subordinata a PUA

#### -PARAMETRI URBANISTICI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

rapporto di copertura fondiaria non superiore al 45% della superficie del lotto;

distanza dai confini non inferiore a mt 5, 00;

distanza tra fabbricati non minore di mt 10, 00;

arretramento dalle strade non inferiore a mt 10,00;

altezza massima dei fabbricati pari a mt 7,50, Con un massimo di 2 piani fuori terra.

La dotazione dei servizi non deve essere inferiore a quella prevista dalle presenti Norme-

#### -PARAMETRI URBANISTICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI

rapporto di copertura fondiaria non superiore a 45% della superficie del lotto;

superficie di calpestio dei locali destinati ad attività commerciali non superiore al 60% della superficie del lotto;

distanza dai confini non inferiore a m 5, 00;

distanza tra fabbricati non minore di m 10,00;

arretramento dalle strade non inferiore a m 10, 00;

altezza massima dei fabbricati pari a m 7,50, con un massimo di 2 piani fuori terra;

Per l'insediamento di attività commerciali si richiama comunque il rispetto delle norme vigenti in materia.

#### -CESSIONE AL COMUNE

La ditta, oltre alla realizzazione e cessione delle opere conseguenti alla urbanizzazione dell'area, come previsto dalla legge, dovrà realizzare le opere connesse alle stesse, quali impianti tecnologici ecc.... al fine di collegare l' infrastrutturazione della zona con le reti principali. E' inoltre a carico della ditta la realizzazione e la cessione delle ulteriori aree a standard, opere e quant'altro che deriveranno dall'apposita convenzione che verrà allo scopo stipulata con il Comune, anche previo apposito e specifico Regolamento.

### **ART. 18 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI ED ALBERGHIERI IN ZONA NON SPECIFICA.**

Gli interventi edilizi per gli edifici sedi di attività operanti in area impropria sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento;
- aumento del volume fino ad un massimo di 30 mc. per adeguamento igienico-sanitario;
- realizzazione di parcheggi all'interno dell'area di pertinenza dell'azienda. Per area di pertinenza si intende l'area asservita al predetto fabbricato sulla base di provvedimenti edilizi rilasciati o, in assenza di questi, la superficie fondiaria derivante dal prodotto della superficie coperta per il fattore 1,66.
- realizzazione di volumi tecnici all'interno dell'area di pertinenza

Altri interventi sono ammissibili solo con nuovo PI (da richiedere con le modalità stabilite dalle presenti Norme) o con l'applicazione dell'art. 5 del DPR 447/2000-

### **ART. 18 bis EDIFICI PRODUTTIVI CONFERMATI**

Vengono confermate, così come indicato all'art. 18 delle NTA del PATI vigente, le attività produttive cartografate nel presente PI. Interventi edilizi di ampliamento sono ammissibili solo con nuovo PI (da richiedere con le modalità stabilite dalle presenti Norme) o con l'applicazione dell'art. 5 del DPR 447/2000-

Sono sempre ammessi gli interventi tesi ad assicurare la funzionalità degli impianti e gli adeguamenti tecnologici.

### **ART. 19 - OPERE INCONGRUE (art. 29 PATI)**

Sino alla definizione del trasferimento del manufatto da attuare con l'istituto del credito edilizio, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento;
- aumento del volume fino ad un massimo di 30 mc. per adeguamento igienico-sanitario;
- realizzazione di parcheggi all'interno dell'area di pertinenza dell'azienda. Per area di pertinenza si intende l'area asservita al predetto fabbricato sulla base di provvedimenti edilizi rilasciati o, in assenza di questi, la superficie fondiaria derivante dal prodotto della superficie coperta per il fattore 1,66.
- realizzazione di volumi tecnici all'interno dell'area di pertinenza

### **ART. 20 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E MONUMENTALE (art. 7 e 21 NTA PATI)**

Gli interventi sugli edifici schedati sono ammessi con le stesse modalità attuative tipologiche previste dal proutuario. Gli edifici schedati con il grado di intervento "3", autorizzati come annessi rustici ai sensi della LR 24/85 o realizzati e sanati in forza delle normative sul condono edilizio, non possono modificare l'attuale destinazione d'uso agricola tranne che con

specifico PI approvato. Gli edifici (o parti di essi) che non risultino inseriti all'interno delle schede ma che risultino regolarmente autorizzati, possono essere oggetto di interventi edilizi fino al grado di intervento n. 3, senza modifiche della destinazione d'uso.

Per le costruzioni e per le aggregazioni edilizie tutelate, sono ammessi gli interventi diretti previsti dalla relativa categoria di intervento-

Per gli edifici con vincolo monumentale il grado di intervento previsto è il grado n. 1. per tali edifici vale quanto previsto dalla normativa sui centri storici. Sono inoltre vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.

Per il complesso architettonico denominato "Villa Capra", soggetto a vincolo di tutela storico architettonica, ai sensi del D.Lgs 42/2004 ed individuato nella scheda di PI oltre alla destinazione agricola, sono ammesse, su conforme parere della Soprintendenza BB.AA., le destinazioni d'uso compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, quali le artigianali di produzione artistica (produzione di opere d'arte, atelier di moda, studi grafici e di design). Non sono ammesse, in ogni caso, le destinazioni industriali.

Gli edifici schedati ed individuati con il grado di intervento n. 3 o 4, possono realizzare i porticati ad uso privato con una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato fino ad un massimo di 80 mq., senza che tale volume rientri nel computo del volume assegnato sempre nel rispetto delle distanze tra confini, fabbricati, strade e zona.

Gli edifici schedati individuati con il grado di intervento n. 3 e le previsioni puntuali di nuova edificazione individuate con il grado di intervento n. 4 possono essere traslate rispetto a quanto previsto nelle schede di piano solo al fine di garantire il rispetto dei distacchi tra fabbricati (ex DM 1444/68), delle distanze dai confini di proprietà e delle distanze dalle strade e dai limiti di zona.

#### **ART. 21 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE "E" (art. 20 PATI)**

Gli interventi edilizi previsti sono i seguenti:

- gli interventi di cui alla lettera a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, fatte salve le specifiche previsioni di gradi d'intervento riportati nelle schede di PI;
- interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici (anche con l'utilizzo delle norme di deroga previste dalla presente normativa);
- interventi di adeguamento a normative di settore nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale (schede edifici);
- la realizzazione di serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazione realizzabili mediante la redazione di Piani Aziendali con le modalità definite dalla Legge regionale vigente in materia. La costruzione di questi nuovi fabbricati è ammessa solo in aderenza ad edifici preesistenti fatta salva l'applicazione della procedura dello Sportello Unico prevista all'art. 32 delle NTA del PATI approvato.
- le costruzioni che non risultano schedate, ma sono ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, possono essere soggetti agli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Sono inoltre ammessi, una sola volta, i seguenti interventi che non possono essere tra loro cumulati, neppure con presenza di frazionamenti successivi:

- per gli edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale ed individuati nella cartografia del PI, riconducibili ai tipi edilizi con originaria funzione abitativa, è prevista la possibilità di realizzare, nell'area di pertinenza, un nuovo manufatto di servizio (autorimessa, cantina, etc.) preferibilmente staccato dal corpo principale, con copertura a falde e con caratteri edilizi coerenti all'edilizia del luogo. Tale possibilità è esclusa per gli edifici o per le unità abitative già provviste di fabbricati di servizio alla residenza (sia storici che non) di superficie uguale o maggiore rispetto a quella realizzabile secondo i seguenti parametri:

- a) per ogni edificio esistente la nuova superficie utile lorda non potrà essere superiore a mq 20;
- b) il fabbricato di servizio dovrà avere un'altezza massima non superiore a m. 2,40, misurata dal pavimento alla linea di gronda. Ove le condizioni del pendio lo consentano il fabbricato potrà anche essere realizzato su due livelli. La copertura dovrà essere coerente e/o omogenea al sistema delle coperture dell'edificio principale residenziale;
- c) in un insediamento rurale costituito da più edifici e/o unità abitative la realizzazione dei fabbricati di servizio deve essere possibilmente accorpata in un solo corpo di fabbrica, ove le caratteristiche dell'area lo consentano. Tale intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, che indicherà, tra l'altro, a quale o a quali degli edifici o unità abitative del nucleo è asservito ogni fabbricato di servizio. Deve comunque essere garantito un corretto

inserimento del fabbricato nel contesto ambientale. L'applicazione della presente deroga non esclude la possibilità di applicazione di ulteriori norme di deroga previste dalle presenti norme, se richiesto per le medesime finalità.

- l'ampliamento residenziale, fino ad un massimo di 800 mc. compreso l'esistente, purché in aderenza all'edificio residenziale esistente (nel computo del volume non vengono conteggiate le parti interrato);
  - gli interventi sugli edifici schedati secondo i gradi di intervento stabiliti dalla presente normativa;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso previsti dalla presente normativa. Per tale tipologia di immobili sono ammessi gli interventi di recupero edilizio; è ammessa altresì la facoltà di eseguire interventi di demolizione e ricostruzione totale con accorpamento del relativo volume, all'edificio principale o funzionalmente ad esso organizzato, per ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico. Tale valutazione viene fatta previa verifica in Commissione edilizia Comunale Integrata con presentazione di idoneo progetto con le stesse modalità della relazione paesaggistica prevista dal *D.P.C.M. del 12 dicembre 2005*;
  - è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno avere h. max 2,50 ml. e una superficie massima di 15.00 mq.;
  - la nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, è vietata su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30%, che non siano già servite da viabilità di accesso.
  - la nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale dovrà avere forme semplici con copertura prevalentemente a falde inclinate. Eventuali elementi strutturali o paramenti di tamponamento di prefabbricazione industriale non dovranno essere rilevabili dai prospetti esterni.
  - le recinzioni di fondi agricoli, dovranno essere realizzate esclusivamente con la tipologia prevista nel prontuario (palizzata in legno).
  - in zona agricola non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi. Per gli allevamenti esistenti (intensivi e non) deve essere sempre verificata la congruenza con i criteri stabiliti dalla Giunta Regionale del Veneto. La cartografia di PI riporta i perimetri massimi relativi al territorio agricolo-
  - Nelle zone agricole di ammortizzazione (stabilite dal PATI), sono ammessi gli interventi e gli ampliamenti previsti per le zone agricole, con le seguenti limitazioni:
    - a) la realizzazione e l'ampliamento di serre fisse, di cui al titolo V L.R. 11/2004, art. 44, comma 6;
    - b) la realizzazione e l'ampliamento di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, di cui al titolo V della L.R. 11/2004, art. 44, comma 8;
    - c) la realizzazione e l'ampliamento di allevamenti zootecnico-intensivi, di cui al titolo V della L.R. 11/2004, art. 44, comma 9;
    - d) apertura o ampliamento cave e discariche.
- Sono altresì ammessi interventi volti all'edificazione di piccoli allevamenti per la creazione di fattorie didattiche.  
In questi ambiti è da favorire una produzione agricola con metodi e tecniche ecocompatibili. (inserita con DCC n. 2/2009 Adozione PI)

#### PARAMETRI EDILIZI :

1 - Per i fabbricati ad uso abitazione:

- |   |          |
|---|----------|
| - altezza massima (HM) (con il limite di n. 2 piani fuori terra)                | ml 7,50  |
| - distanza minima dai confini   | ml 5,00  |
| - distanza tra fabbricati ad uso abitazione, quando non siano in aderenza       | ml 10,00 |
| - distanza minima dalle strade quando non sia oggetto di specifica indicazione. | ml 20,00 |

2 - Per gli annessi rustici destinati alla conduzione del fondo:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - altezza massima (HM)  | ml 6,00              |
| - distanza minima dai confini, salvo accordo tra confinanti: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) per stalle e ricoveri per animali</li> <li>b) per fienili e ricoveri attrezzi</li> </ol> | ml 25,00<br>ml 10,00 |
| - distanza minima dalle strade salvo indicazione puntuale   | ml 20,00             |

#### **ART. 22 - ZONE AGRICOLE CON AGGREGAZIONI RURALI CONSOLIDATE – ZARC (art. 21 PATI)**

Sono porzioni di aree agricole connotate dalla presenza di aggregazioni edilizie in cui prevale la tipologia rurale, aventi ridotta o carente urbanizzazione primaria. In tali zone è necessario procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente od al riordino urbanistico, mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, per la residenza della popolazione originaria. Al loro interno non valgono quindi le disposizioni del D.l. 01/04/1968 relativamente alle fasce di rispetto stradale nelle ZTO "E".

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dalle schede di Piano.

Gli edifici schedati con il grado di intervento "3", autorizzati come annessi rustici ai sensi della LR 24/85 o realizzati e sanati in forza delle normative sul condono edilizio, non possono modificare l'attuale destinazione d'uso agricola tranne che con

specifico PI approvato. Gli edifici (o parti di essi) che non risultino inseriti all'interno delle schede ma che risultino regolarmente autorizzati, possono essere oggetto di interventi edilizi fino al grado di intervento n. 3, senza modifiche della destinazione d'uso.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono le seguenti:

- funzione abitativa e relativi servizi (artigianato di servizio, esercizi di vicinato, etc.);
- funzioni agricole, ricerca, accoglienza, valorizzazione dei prodotti tipici;
- funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione e strutture per il turismo rurale.

Le destinazioni diverse dalla residenza non possono avere una superficie superiore a metà di quella destinata alla residenza riferita all'unità edilizia.

Per i parcheggi da reperire a servizio di attività diverse da quelle agricole e residenziali si dovrà redigere apposito progetto di mitigazione ambientale.

Per le attività commerciali e direzionali gli standard andranno conferiti conformemente alle leggi vigenti in materia-

Gli edifici schedati ed individuati con il grado di intervento n. 3 o 4, possono realizzare i porticati ad uso privato con una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato fino ad un massimo di 80 mq., senza che tale volume rientri nel computo del volume assegnato sempre nel rispetto delle distanze tra confini, fabbricati, strade e zona.

Gli edifici schedati individuati con il grado di intervento n. 3 e le previsioni puntuali di nuova edificazione individuate con il grado di intervento n. 4 possono essere traslate rispetto a quanto previsto nelle schede di piano solo al fine di garantire il rispetto dei distacchi tra fabbricati (ex DM 1444/68), delle distanze dai confini di proprietà e delle distanze dalle strade e dai limiti di zona.

Per le pratiche edilizie presentate prima dell'adozione del secondo PI (DCC n. – del ----) e ricadenti nelle nuove ZARC o nelle ZARC modificate, viene fatta salva la normativa previgente per la validità del titolo edilizio (un anno inizio lavori – tre anni fine lavori).

I parametri edificatori da utilizzare nella formazione degli eventuali PUA per i seguenti nuclei sono i seguenti (in ogni caso l'altezza massima degli edifici non deve superare i due piani fuori terra):

scheda N01(EX 30)

- indice di edificabilità territoriale mc/mq 1,20
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale mt. 7.50
- per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche) ml 3,50

scheda N03 (EX 50)

- indice di edificabilità territoriale mc/mq 1,50
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale mt. 7.50
- per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche) ml 3,50

scheda N05 (EX 70)

- indice di edificabilità territoriale mc/mq 1,20
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale mt. 7.50
- per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche) ml 3,50

scheda N11 (EX 12L)

- indice di edificabilità territoriale mc/mq 1,50
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale mt. 7.50
- per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche) ml 3,50

scheda N14 (EX 16M)

- indice di edificabilità territoriale mc/mq 3,80
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale mt. 7.50
- per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche) ml 3,50

scheda N15 (EX 16N)

- indice di edificabilità territoriale mc/mq 1,20
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale mt. 7.50
- per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche) ml 3,50

scheda N18 (EX 17K)

- indice di edificabilità territoriale mc/mq 1,50
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale mt. 7.50

per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche)	ml 3,50
<b>scheda N16 (EX17L)</b>	
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,50
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale	mt. 7.50
per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche)	ml 3,50
<b>scheda N17 (EX 17M)</b>	
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq 2,00
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale	mt. 7.50
per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche)	ml 3,50
<b>scheda N22 (EX 21K)</b>	
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,00
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale	mt. 7.50
per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche)	ml 3,50
<b>scheda N23 (EX 22M)</b>	
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,00
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale	mt. 7.50
per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche)	ml 3,50
<b>scheda N24 (EX 25I)</b>	
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,20
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale	mt. 7.50
per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche)	ml 3,50
<b>scheda N07 (EX 8K)</b>	
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,00
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale	mt. 7.50
per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche)	ml 3,50
<b>scheda N08 (EX 10R)</b>	
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,20
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale	mt. 7.50
per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche)	ml 3,50
<b>scheda N13 (EX 15M)</b>	
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,00
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale	mt. 7.50
per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche)	ml 3,50
<b>scheda N12 (EX 12Q)-</b>	
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,20
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale	mt. 7.50
per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche)	ml 3,50
<b>scheda N10</b>	
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq 1,00
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale	mt. 7.50
per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche)	ml 3,50

Gli edifici esistenti, dotati di apposita scheda, in cui sia previsto il cambio d'uso sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale, nonché delle infrastrutture per l'urbanizzazione e mobilità.

Gli interventi puntuali inseriti con la Variante al PRG nr 17 devono essere progettati secondo quanto prescritto dalla Regione Veneto, Unità Periferica Genio Civile di Vicenza con parere in data 31 ottobre 2006 prot. 623263.

**ART. 23 - ZONE AGRICOLE SPECIALI (art. 24 PATI)****1. ZONA AGRICOLA A PARCO.**

Comprende le aree destinate alla valorizzazione del paesaggio agrario e recupero ambientale, con la realizzazione di un parco rurale.

In tale area sono vigenti le misure di salvaguardia previste dall'art. 6 della Legge Regionale n. 40/1984 e più precisamente è fatto divieto di:

- a) apertura di nuove strade, a eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale;
- b) esecuzione di tagli boschivi, anche parziali a eccezione dei tagli per la coltivazione del pioppo, nonché di quelli necessari per evitare il deterioramento del popolamento, salvo quanto previsto dalle successive prescrizioni;
- c) riduzione a coltura dei terreni boschivi;
- d) movimenti di terreno e scavi suscettibili di alterare l'ambiente;
- e) apertura di nuove cave e riapertura di quelle inattive da oltre un anno;
- f) esercizio venatorio con esclusione della caccia di selezione;
- g) interventi di bonifica di qualsiasi tipo;
- h) interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque,
- i) raccolta, asportazione e danneggiamento della flora spontanea, e delle singolarità geologiche e mineralogiche;
- l) introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- m) uso nei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile;
- n) abbandono dei rifiuti;
- o) altre attività specifiche che rechino danno ai valori tutelati dalla presente legge.

Si applicano altresì, le seguenti prescrizioni:

sono consentiti i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo - pastorali e le prescrizioni di massima di polizia forestale;

tra gli interventi di cui alle lettere g), h), i), l) sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica e per la acquacoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque nonché quelli relativi alle attività agricole in atto.

La realizzazione di nuove costruzioni è consentita, esclusivamente, se finalizzata alla fruizione dell'area ai fini ricreativi, del tempo libero, a servizio del parco e previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 40/84, che definisca le destinazioni d'uso, la viabilità (che dovrà essere esclusivamente funzionale alla fruizione dell'area), i caratteri e le dimensioni dei nuovi edifici comunque compatibili con le caratteristiche dell'area agricola.

Per tali interventi dovrà essere riconosciuto l'interesse pubblico e comunque non potranno coprire una superficie coperta superiore allo 0,5 % dell'ambito di parco.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento igienico-sanitario. Inoltre è ammessa la demolizione totale o parziale, ma è esclusa qualsiasi trasformazione d'uso; non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici.

Relativamente all'area a Parco del Torrente Astico, sono esclusi interventi di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente o del profilo dei terreni.

**2. A.R.E. (AREE DI RIEQUILIBRIO/RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA).**

Sono le zone identificate in cartografia di Piano. Le A.R.E. sono ambiti degradati del territorio comunale costituiti da cave e dalle aree contermini, generalmente soggette ad impoverimento della vitalità biologica; per tali zone si dovrà mirare alla rinaturazione delle condizioni il più possibile vicine alla spontaneità della vita vegetale ed animale in modo da garantire la più alta varietà biologica e la riconversione ad usi polivalenti (laboratori all'aperto finalizzati ad attività ambientale e scientifica).

Il recupero ambientale dovrà attuarsi mediante interventi di ripristino paesaggistico coniugando altresì, la rinaturazione ed il riequilibrio ecologico compatibilmente con la fruibilità dei siti per la collettività.

Nelle A.R.E. sono consentite unicamente costruzioni ed attrezzature per le funzioni sopra specificate con le seguenti limitazioni e previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 40/84:

Per tali interventi dovrà essere riconosciuto l'interesse pubblico e comunque non potranno coprire una superficie coperta superiore allo 0,5 % dell'ambito di parco.

- altezza del fabbricato non superiore a 2 piani fuori terra;
- distanza dai confini 5.00 mt.;
- distacco tra edifici 10.00 mt..

**ART. 24 - PREVISIONI PUNTUALI DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA**



Nella cartografia del PI sono individuati gli immobili, non oggetto di specifiche schede, per i quali sono ammessi i seguenti cambi di destinazione d'uso:

n. 2 : da produttivo a commerciale;

Per l'edificio nr. 2 le trasformazioni sono subordinate alle seguenti condizioni e/o prescrizioni:

- a) La viabilità di accesso sia in grado di sopportare agevolmente l'eventuale maggior carico di traffico senza danno per la destinazione d'uso specifica della zona;
- b) Sia garantita la salvaguardia dall'inquinamento ambientale;
- c) Vengano realizzati gli adeguamenti delle opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture a servizio dell'insediamento;
- d) Vengano realizzati spazi per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura stabilita dalle presenti norme per le zone produttive. Il reperimento degli spazi a verde e parcheggio funzionali alle destinazioni d'uso commerciali, devono essere dimensionate conformemente alle leggi vigenti in materia.

Per gli edifici censiti è ammesso il cambio d'uso da agricolo a residenziale.

- per gli edifici nr 4, 5, 7, 8, 9, 12, 17, 18, 20, 21, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 36, 38 l'intervento ammesso è la ristrutturazione totale (grado n. 3)
- per l'edificio 10 è prescritta la ristrutturazione totale (grado n. 3) con particolare cura nel restauro dell'affresco esistente all'interno,
- per l'edificio nr 11 è ammessa la ristrutturazione totale (grado n. 3) e la sopraelevazione del fronte sud fino all'altezza dell'edificio addossato ad ovest,
- per l'edificio nr 14 è consentita la ristrutturazione totale (grado n. 3) ad esclusione della superfetazione esistente ad ovest che dovrà essere demolita;
- per l'edificio nr 16 è consentita la ristrutturazione totale (grado n. 3) ad esclusione della superfetazione a lato est che dovrà essere demolita;
- nell'edificio 26 potrà essere ampliata la destinazione residenziale limitatamente alla porzione lato ovest per il fronte complessivo di 21,00 ml per i due piani esistenti.
- Per l'edificio nr 36 si prescrive l'adeguamento della pendenza e dei materiali della falda di copertura più recente a quelli della preesistente.
- Per gli edifici nr. 4 e nr. 21 si richiama il rispetto alla normativa sugli allevamenti intensivi.
- Per gli edifici nr. 15 nr. 16 e nr. 29 si richiama il rispetto della normativa vigente relativa alla tutela delle risorse idropotabili.
- Per l'edificio 39, interrato, è ammesso il cambio d'uso da accessorio agricolo ad accessorio residenziale.

Per tutti gli altri edifici schedati l'intervento edilizio ammesso è la ristrutturazione totale (grado n. 3).

#### **ART. 25 - PIANI ESECUTIVI CONFERMATI (P.E.C.)**

Negli ambiti ove siano in corso interventi per effetto di previgenti PUA e/o interventi diretti convenzionati, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti non attuate i nuovi criteri e modalità di intervento saranno quelli vigenti al momento della sottoscrizione della nuova convenzione per il nuovo PUA che dovrà essere nuovamente approvato.

#### **ART. 26- RECINZIONI E MURA DI CINTA**

In tutte le Z.T.O., diverse dalle produttive, sono consentiti muretti non più alti di cm 60 su cui alloggiare semplici recinzioni metalliche meglio se a supporto di cortine vegetali costituite da siepi o arbusti; salvo altezze maggiori necessaria per alloggiamenti di organi di manovra e di misura di acqua, energia elettrica e gas. Per le altre zone sono ammesse le tipologie previste dal Prontuario- E' vietata in qualsiasi zona la realizzazione di recinzioni con punte aguzze-

Nelle zone collinari e per particolari esigenze di tutela ambientale, potranno essere prescritte, altezze diverse, previo parere della Commissione Edilizia Integrata su proposta del Responsabile del Procedimento.

In zona agricola le recinzioni e mura di cinta debbono distare non meno di mt. 4,00 dalla mezzeria della strada, anche privata, se a servizio di più proprietà.

Le mura di cinta storiche esistenti dovranno essere, per quanto possibile, conservate nella loro integrità.

Qualora il transito di mezzi meccanici obblighi alla rottura in breccia o all'allargamento degli originari accessi, si dovranno in un caso riutilizzare gli stipiti in pietra esistenti, nell'altro crearne di nuovi, ma con disegno semplice, sobrio ed ispirato alle tradizioni locali, integrandoli con elementi di coronamento adeguati alla restante muratura ed adottare cancelli di disegno semplice e sobrio e con l'andamento della parte superiore di forma arcuata soprattutto nel caso di murature esistenti di altezza superiore a mt. 2,00-

In zona agricola la recinzione prevista dal prontuario dovrà limitarsi all'area di pertinenza della residenza; le recinzioni di fondi agricoli dovranno essere realizzate esclusivamente con la tipologia della palizzata in legno di cui al prontuario allegato.

**ART. 27 - TUTELA DEL PAESAGGIO**

La tutela e conservazione del paesaggio in quanto difesa del patrimonio pubblico, è compito dell'Ente Comunale.

L'Amministrazione Comunale potrà, pertanto porre in atto tutti quei provvedimenti atti a tutelare il bene ambientale inteso nel senso più vasto.

- 1) Cave: Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere assoggettati solo ad interventi conservativi e di adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul luogo di lavoro, previo parere ULSS e dell' Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere);
- 2) Le strade e i sentieri riscontrabili sulle mappe catastali e di proprietà pubblica sono patrimonio della collettività anche se non più funzionali alla circolazione e pertanto dovranno essere mantenuti in condizioni tali da essere percorribili. È fatto divieto a chiunque di ostruirle anche mediante piantumazione. Il proprietario del fondo attiguo dovrà mantenere in buone condizioni l'eventuale muro di contenimento al fine di evitare il franamento ed in caso di deterioramento dovrà ripristinare lo stesso secondo le caratteristiche originarie e le prescrizioni contenute nelle presenti norme.
- 3) Costruzioni di natura particolare quali torri piezometriche, silos, cisterne, sono vietate nelle aree interessate da vincoli di natura ambientale normati dal presente PI o da norme Statali e Regionali.
- 4) Fontane, abbeveratoi, pozzi, capitelli e altri manufatti identificati nella cartografia di PATI come manufatti "minori" ma la cui immagine è ormai parte consolidata del paesaggio, dovranno essere mantenuti in buone condizioni da parte dei proprietari (o del Comune se pubblici).
- 5) I muri di contenimento del terreno sia a valle che a monte di strade sia pubbliche che private in zona collinare dovranno essere mantenuti nella loro immagine originaria. In caso di allargamenti o sistemazioni che richiedessero la demolizione del muro, questo dovrà essere ricostruito con gli stessi o analoghi materiali. Nel caso che situazioni geologiche particolari richiedessero la costruzione di più solide murature in calcestruzzo, queste dovranno essere rivestite all'esterno dagli stessi materiali con cui sono realizzati i muri circostanti o comunque tipici della zona. Le murature esistenti realizzate in calcestruzzo a vista laddove la loro presenza contrasti con l'immagine generale dell'ambiente, dovranno essere mascherate con essenze rampicanti sempreverdi
- 6) Nel caso di piantumazioni arboree si consiglia ovunque la scelta di essenze locali specificate nel prontuario.

**ART. 28 - PROGETTAZIONE A DIMENSIONE D'UOMO**

Si propongono nel Prontuario alcuni schemi per una migliore fruizione delle parti di città di uso quotidiano, rimandando, per una corretta progettazione dell'ambiente in senso lato, alla legislazione specifica in materia.

**ART. 29 - NORME COMUNI ALLE ZONE "F" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE**

Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici o di interesse pubblico, quali scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, etc.

Gli Enti Pubblici e previo accordo con l'Amministrazione Comunale, i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate:

- come impianto di uso pubblico; tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà le modalità di fruizione;
- come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente componente.

Gli interventi edilizi ammessi non possono superare il 25% di superficie coperta, mt. 8,50 di altezza, salve particolari esigenze tecniche, e devono rispettare le distanze da confini, fabbricati e strade previste nelle presenti norme.

**1. PARCHEGGI**

Nelle tavole di PI sono delimitate aree specifiche da destinare a parcheggio anche con attrezzature di supporto (es. chioschi).

**2. SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT**

Le aree riservate ad attrezzature sportive sono destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed i relativi servizi come: spogliatoi, docce, depositi attrezzi, etc.

È consentita anche la realizzazione di una abitazione per il custode nei limiti di 500 mc. e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti e cioè: bar, sala riunioni e simili.

**3. AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato devono essere sistemate a prato con adeguato numero di alberature, a parco e a giardino.

In esse sono consentite unicamente costruzioni ad uso: bar ad uso dell'attrezzatura prevista dal PI, servizi igienici, tettoie aperte o locali per il deposito attrezzi, chioschi o posti di ristoro, locali per riunioni ed attrezzature per il gioco dei bambini.

**4. AREE PER L'ISTRUZIONE, PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Per gli interventi edilizi ammessi valgono le norme comuni alle zone per servizi ed attrezzature. È consentita anche la realizzazione di una abitazione per il personale di custodia nei limiti di 500 mc.

#### 5. ZONA ATTREZZATA PER IL TEMPO LIBERO E LO SPORT.

Sono spazi attrezzati per il gioco (golf, ippica, nuoto, tennis, pattinaggio, pallavolo, pallacanestro ecc.), destinati ad accogliere gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed i relativi servizi come spogliatoi, depositi attrezzi, sale riunioni, locali per la ricreazione e lo svago in genere, turistico/alberghieri ecc.

In tali ambiti gli interventi sono assoggettati a Piano Particolareggiato.

L'intervento potrà interessare più ambiti di intervento, anche non contigui, purché diretti al raggiungimento della finalità dell'area.

La realizzazione delle opere può avvenire da parte del Comune o da parte di privati, singoli o riuniti in consorzio, previa la stipula di apposita Convenzione nella quale siano previste le modalità di attuazione, i tempi e le garanzie di rispetto delle condizioni poste.

### **ART. 30 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO (artt. 7-8 e 23 PATI)**

Le fasce di tutela e rispetto non si configurano come zone territoriali omogenee a sé ma come aree destinate ad uno degli usi codificati. Esse conservano una precisa destinazione e una capacità edificatoria. Tale capacità può essere sfruttata con edificazione nelle aree confinanti, nel rispetto della relativa normativa.

#### **1. RISPETTO STRADALE (art. 7 PATI)**

La fascia di rispetto stradale coincide con le distanze da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme e dalla normativa sovraordinata vigente. Nelle aree asservite sono ammesse le costruzioni a servizio dell'infrastruttura protetta quali: impianti di distribuzione dei carburanti, impianti di lavaggio, parcheggi con attrezzature di supporto (chioschi e simili).

È inoltre consentita la collocazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotto, fognature, elettrodotti, relative cabine di manovra e trasformazione, etc.) e le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti.

#### **2. RISPETTO CIMITERIALE (art. 7 PATI)**

Il vincolo ha funzione di tutelare il decoro della struttura e l'igiene degli edifici in prossimità della stessa; pertanto è vietata, ai sensi delle specifiche norme in materia, la costruzione di edifici di qualsiasi tipo salvo opere pubbliche relative al cimitero a parcheggio, a verde attrezzato, a campo sportivo ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo. Sono altresì consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alla lettera a), b) c) e d) del DPR 380/2001, il cambio d'uso se ammesso dalla ZTO di appartenenza e l'ampliamento nella percentuale del 10% del volume esistente.

L'area rientra comunque in una delle zone territoriali omogenee codificate e quindi è computabile per l'eventuale relativa capacità edificatoria da trasferire su aree limitrofe.

Nella cartografia 1/2000 di PI è indicato con il n. 4.2 l'intervento di demolizione con traslazione del volume esistente (interno al vincolo) nel nuovo ambito individuato con il n. 2.

Il nuovo edificio avrà una volumetria pari a mc. 720 (volume esistente da demolire mc. 600 + mc. 120 adeguamento volumetrico).

#### **3. AREE SOGGETTE A VINCOLO MONUMENTALE (art. 7 -8 PATI)**

Sono aree comprendenti manufatti di interesse storico e monumentale; gli interventi saranno ammessi previo nulla-osta delle competenti autorità; le aree scoperte sono inedificabili.

#### **4. CONTESTO FIGURATIVO (art. 23 PATI)**

Sono aree che per la particolare posizione o il rapporto intercorrente con il contesto edificato assumono una particolare importanza dal punto di vista ambientale e paesaggistico. All'interno delle suddette aree è possibile intervenire solo con gli interventi edilizi previsti dalle schede di piano.

È vietato l'inserimento di cartellonistiche pubblicitarie ed infrastrutture tecnologiche (es. elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc) quando deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso. La richiesta di autorizzazione va valutata preventivamente in Commissione Edilizia Integrata.

### **5. AREE CON ELEMENTI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE E CULTURALE**

#### **5.1 Linee di Orizzonte: (art. 8 PATI)**

Sono ambiti che per l'azione congiunta di fattori paesaggistici e naturali creano un interesse paesistico predominante a protezione delle immagini tipiche della zona e conseguentemente dell'immagine storica collettiva. Essi sono generati dalla rilevante posizione dei crinali.

##### **5.1.1. Zona agricole "E" all'interno dell'ambito di tutela:**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di recupero lett. a),b), c) e d) del DPR 380/01. La demolizione e ricostruzione non potrà comportare la traslazione del volume dal suo sedime originario, salva diversa previsione di piano.
- previsti nelle schede di piano;
- ampliamenti di edifici esistenti entro gli 800 mc.;

La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo in aderenza ad edifici preesistenti fatta salva l'applicazione della procedura dello Sportello Unico prevista all'art. 32 delle NTA del PATI approvato.

#### **5.1.2. Altre ZTO:**

Sono consentiti tutti gli interventi indicati nelle Norme delle singole ZTO ove il vincolo ricade.

Tutti gli interventi edilizi, da realizzarsi all'interno delle aree soggette a questo tipo di tutela, andranno corredati da uno studio di impatto visivo con la previsione delle opere di mitigazione che rivestono carattere primario e che andranno realizzate contestualmente all'intervento edilizio e concluse entro i termini del Provvedimento stesso. La realizzazione ed il completamento delle opere di mitigazione costituiscono una delle condizioni essenziali per il rilascio del certificato di agibilità. Tali interventi inoltre devono:

- rispettare i caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, etc.) stabiliti dal prontuario;
- evitare gli sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- evitare l'edificazione di nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrorodotti, linee telefoniche aeree);
- evitare le installazioni pubblicitarie ad eccezione della segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico e i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese.

Inoltre per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistemiche, nonché assicurare la visuale dei crinali, vengono stabilite le seguenti limitazioni all'edificazione possibile:

- altezza massima edifici 7.50 mt;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- la progettazione, ove l'orografia lo consenta, dovrà prevedere il maggior interrimento possibile dei volumi;

In ogni caso i nuovi manufatti devono essere accompagnati da progetti di inserimento paesaggistico nel contesto. La valutazione di corretto inserimento sarà effettuata dalla Commissione Edilizia Comunale integrata-

Dove le linee di orizzonte si sovrappongono al vincolo ambientale previsto dal D.to Lgs 42/2004 non è possibile ammettere strutture agricole stabili anche se previste dal piano aziendale.

#### **5.2 Varco agricolo non compromesso: (art. 8 PATI)**

Vengono classificate quelle parti di territorio considerate ancora integre ed aperte rispetto al tessuto insediativo. In queste aree la tutela è finalizzata ad arrestare processi degenerativi in corso orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio.

Per queste aree è ammesso solo l'esercizio dell'attività agricola escludendo tassativamente le attività di cava, discariche di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Per tali aree sono consentite nuove edificazioni solo se in aderenza ad edifici esistenti. E' inoltre possibile realizzare nuove strutture agricole solo attraverso l'applicazione della procedura dello Sportello Unico prevista all'art. 32 delle NTA del PATI approvato.

Inoltre, gli interventi edilizi previsti dalle schede di piano vengono confermati. Sono ammessi gli interventi previsti alle lett. a),b),c) e d) DPR 380/01 e l'ampliamento fino ad 800 mc degli edifici esistenti (le modalità di valutazione sono quelle previste dalla norma sulle zone agricole).

#### **5.3 Coni Visuali: (art. 26 PATI)**

Sono aree, individuata puntualmente nella cartografia, dove è prevista la protezione del paesaggio storico e naturale al fine di tutelare la visibilità e percezione unitaria del contesto. In tali aree è vietata la nuova edificazione

#### **6. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE- EX LANIFICIO BEAUPAIN- (art. 23 PATI)**

L'edificio identificato come elemento di archeologia industriale, denominato "ex lanificio Beaupain", per le sole parti di antica costruzione, può essere soggetto a cambio di destinazione d'uso secondo quanto previsto dalla normativa di zona purché compatibile con i caratteri formali ed architettonici del fabbricato.

Il presupposto fondamentale per il rilascio del provvedimento deve ritenersi il fatto che le nuove attività insediate consentano il riutilizzo del manufatto nel totale rispetto delle sue caratteristiche architettoniche anche interne e strutturali.

Sono comunque consentite anche attività commerciali, se connesse all'attività produttiva principale.

#### **7. POZZI (art. 7 PATI)**

Nel raggio di ml 200 dal pozzo in località Camerine vengono richiamate le disposizioni di cui agli art. 5, 6 e 7 del D.P.R. 236 del 24.05.1988 e s.m.i.

#### **8. AREE BOSCADE (art. 7 PATI)**

All'interno di tali aree è vietata la trasformazione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco. L'apertura di nuove strade agro-silvo-pastorali o di accesso ad edifici esistenti dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.

Nel caso di sistemazione/potenziamento di strade esistenti, agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali, dovranno essere salvaguardati (compatibilmente con le esigenze tecniche) eventuali muri di sostegno esistenti in sassi e pietrame. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, che dovranno essere valutate in sede progettuale.

Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco.

Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni:- sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;

- sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;

- sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti.

#### **ART. 31 - VERDE PRIVATO**

Il verde privato ha la finalità di conservare la volumetria esistente e cioè il rapporto tra superficie coperta e superficie libera; non possono quindi essere consentiti interventi che comportino incrementi di volume. Essendo prive di ulteriore capacità edificatoria, non sono computabili per la costruzione su aree contigue.

Sono ammissibili invece quegli interventi, quali la creazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature, che non modifichino la volumetria.

È ammessa la realizzazione di parcheggi a servizio dei fabbricati esistenti all'interno del verde privato, a condizione che l'intervento non comporti abbattimento di alberature.

Tali aree non pregiudicano l'eventuale trasformazione ammessa nella tavola n. 4 della trasformabilità del PATI attraverso l'approvazione di idoneo PI.

#### **ART. 32 - VIABILITA'**

Nelle tavole di Piano sono individuate la viabilità principale, la viabilità secondaria e quella di collegamento tra frazioni e contrade.

## **TITOLO IV - NORME FINALI**

#### **ART. 33 – VIGENZA DELLE PREVISIONI (art. 12 PATI)**

Negli ambiti ove siano in corso interventi per effetto di pre-vigenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, resta in vigore la disciplina particolareggiata ed i relativi contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti non attuate il PI definirà i criteri e le modalità di intervento ammesse.

Le nuove aree edificabili previste nel PI, devono essere attuate, pena la decadenza della previsione urbanistica, entro 5 anni dall'approvazione del relativo PI. L'area non attuata assumerà la destinazione urbanistica pre-vigente.

Negli ambiti ove siano in corso interventi per effetto di piani attuativi o interventi convenzionati, resta in vigore la disciplina del PEC fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione.

#### **ART. 34 - LETTURA DEI GRAFICI**

Qualora vi fosse divergenza tra i grafici del PI a scale diverse, prevalgono le indicazioni del grafico a scala maggiore.

Se vi è divergenza tra i grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme di attuazione.

#### **ART. 35 - NORME ABROGATE**

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o con il PATI che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

**ALLEGATO 1**  
**"INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE EDIFICATO"**  
(allegato 2 alle NTA del PATI)

Tipi di intervento ammessi:

In applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono fissati nei seguenti tipi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ripristino tipologico
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- demolizione
- recupero e risanamento delle aree libere.

Per quanto attiene alle precedenti categorie di intervento, valgono le definizioni previste dall'art. 3 del DPR 380/2001 s.m.i.

In aggiunta vengono definite le seguenti categorie:

**- RISTRUTTURAZIONE FILOLOGICA**

Gli interventi di ristrutturazione filologica riguardano gli immobili per cui si prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici esteriori mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

**- DEMOLIZIONE**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.