



COMUNE DI CREAZZO  
Provincia di Vicenza

2 PI  
Fase 1a

Elaborato

d09

01

Scala

## Norme Tecniche Operative

COMUNE DI CREAZZO  
Il sindaco, Stefano Giacomini

AREA TECNICA TERRITORIO  
E LAVORI PUBBLICI

Arch. Andrea Testolin  
Arch. Giuliana Bergamin

ATP  
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin  
SISTEMA s.n.c., Francesco Sbetti  
dott. geol. Simone Barbieri  
dott. for. Roberta Meneghini



TITOLO I: “DISPOSIZIONI GENERALI” .....	5
ART.1. FINALITA` DELLE NORME .....	5
ART.2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI PI.....	5
ART.3. ELABORATI DEL PI .....	5
ART.4. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE .....	6
ART.5. NORME PARTICOLARI PER LE RICOSTRUZIONI .....	6
ART.6. COSTRUZIONI CON ISTANZA IN SANATORIA O OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO. 7	7
ART.7. LE AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI SISTEMATE A VERDE PRIVATO .....	7
ART.8. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI O DEI PERCORSI CICLO - PEDONALI.....	7
ART.9. NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI LINEARI SIGNIFICATIVI.....	8
TITOLO II “NORME PROCEDURALI”.....	9
ART.10. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI .....	9
ART.11. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'.....	10
ART.12. PEREQUAZIONE .....	10
ART.13. CREDITO EDILIZIO.....	10
ART.14. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	11
ART.15. SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) .....	11
TITOLO III “GLI INDICI ED I PARAMETRI EDILIZI” .....	13
ART.16. INDICI E PARAMETRI.....	13
ART.17. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	13
ART.18. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI .....	13
ART.19. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI.....	17
TITOLO IV “ZONIZZAZIONE” .....	18
ART.20. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	18
ART.21. DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE. ....	19
ART.22. DISTRIBUZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	19
ART.23. COMPATIBILITÀ TRA ZTO E ATTIVITÀ COMMERCIALI AL MINUTO (LR 50/2012) 20	20
CAPO I - ZONE "A" E BENI CULTURALI.....	21
ART.24. ZONA "A" E BENI CULTURALI .....	21
ART.25. BENI CULTURALI - INSEDIAMENTI URBANI E RURALI CON CARATTERISTICHE AMBIENTALI ED ARCHITETTONICHE .....	21
ART.26. INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO.....	22
ART.27. ATTIVITA' EDILIZIA NELLA ZONA "A" E PER I BENI CULTURALI .....	23
ART.28. DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	23
ART.29. ELEMENTI LINEARI E PUNTUALI SIGNIFICATI.....	24
ART.30. CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI.....	24
CAPO II - ZONE RESIDENZIALI.....	25
ART.31. ZONE "B" - RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO....	25
ART.32. ZONE "C" - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE .....	26
ART.33. ZONE DI DEGRADO URBANISTICO.....	27
CAPO III - ZONE PRODUTTIVE .....	28
ART.34. ZONE "D1" - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	28
ART.35. ZONE "D1b" - DI ESPANSIONE – “ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI” IN LOCALITÀ SPESSA .....	29
ART.36. ZONE "D2" - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI E PER ARTIGIANATO.....	29
ART.37. Z.T.O. “D3”: ZONE TURISTICO RICETTIVE E RICREATIVE.....	30
CAPO IV - ZONE AGRICOLE.....	31
ART.38. ZONE “E” - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE AGRICOLE.....	31
ART.39. ATTIVITÀ ORTOFLOROVIVAISTICA.....	33

ART.40.	EDIFICI ESISTENTI IN ZONA "E" NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO	33
ART.41.	OPERE PRECARIE SOGGETTE A COMUNICAZIONE .....	34
ART.42.	TUTELA E RIVITALIZZAZIONE DELL'AMBIENTE COLLINARE .....	35
ART.43.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE "E" E PER GLI EDIFICI COMPRESI NELLE SCHEDE URBANISTICHE .....	36
CAPO V -	ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE .....	39
ART.44.	Zone "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE .....	39
ART.45.	ZONE "F" - PARAMETRI URBANISTICI .....	39
ART.46.	ZONE A VERDE PRIVATO .....	42
CAPO VI -	VINCOLI .....	43
ART.47.	VINCOLI .....	43
ART.48.	AREE INTERESSATE DA INCENDI .....	43
ART.49.	AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI ...	43
ART.50.	CONTESTI FIGURATIVI .....	45
ART.51.	RETE ECOLOGICA .....	45
ART.52.	CONI VISUALI .....	46
ART.53.	COMPATIBILITÀ GEOLOGICA .....	47
ART.54.	COMPATIBILITÀ IDRAULICA PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI .....	50
CAPO VII -	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI .....	52
ART.55.	ZONE SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTI UNITARI	52
ART.56.	DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PUA .....	53
TITOLO V	"DISPOSIZIONI PARTICOLARI" .....	56
ART.57.	STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE .....	56
ART.58.	DEPOSITI DI OLII MINERALI E DI G.P.L. ....	58
ART.59.	ATTREZZATURE DESTINATE AD AUTORIMESSE E AD OFFICINE PER LA RIPARAZIONE ED IL LAVAGGIO DEGLI AUTOVEICOLI .....	58
ART.60.	NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	58
ART.61.	NORME SPECIALI PER GLI EDIFICI ALBERGHIERI E RISTORANTI, ED ALTRE ATTIVITA'.	59
ART.62.	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PI .....	59
ART.63.	AUTORIMESSE ESTERNE AI FABBRICATI ESISTENTI .....	60
ART.64.	COSTRUZIONI INTERRATE .....	60
ART.65.	COPERTURE MOBILI, PENSILINE E PERGOLATI .....	60
TITOLO VI	"TUTELA DELL' AMBIENTE" .....	63
ART.66.	DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI VEGETALI .....	63
ART.67.	CAVE .....	63
ART.68.	RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI .....	63
TITOLO VII	"DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI" .....	64
ART.69.	NORME PARTICOLARI TRANSITORIE SULLE DISTANZE .....	64
ART.70.	NORME DI SALVAGUARDIA .....	64
ART.71.	DEROGHE .....	64
ART.72.	INCOMPATIBILITA' CON ALTRE NORME .....	64
ART.73.	ABROGAZIONE PRECEDENTE P R.G. ....	64

## TITOLO I: "DISPOSIZIONI GENERALI"

### ART.1. FINALITA` DELLE NORME

1. Le presenti norme tecniche operative sono parte integrante delle previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia, previste dalla Legge 3.11.1952, n. 1902 e successive modificazioni e dalla L.R. 23.4.2004 n. 11.

### ART.2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI PI

1. Il PI, si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.
2. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, sia nella stesura degli strumenti urbanistici attuativi, di cui all'art.19 della L.R. 23.4.2004 n. 11, sia nella redazione dei singoli progetti edilizi. Sono inoltre soggette alla disciplina delle presenti norme tecniche di attuazione e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.
3. Le opere contemplate dall'art.3, comma 1, lettera a), b), c) del DPR 380/2001 e s.m.i. sono ammissibili anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti precedentemente all'attuale PI ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.
4. Per le opere di manutenzione ordinaria contemplate dall'art.3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001 e s.m.i. da eseguirsi su edifici di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale identificati nelle tavole di zonizzazione del PI e nelle schede urbanistiche, dovrà essere trasmessa all'Amministrazione Comunale, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, apposita comunicazione con l'indicazione dettagliata dei lavori da eseguirsi, allegando una planimetria con documentazione fotografica, fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

### ART.3. ELABORATI DEL PI

1. Sono elementi costitutivi del PI, oltre alle presenti norme tecniche di attuazione, gli elaborati e le tavole di seguito elencati:
  - b05 10 01 tavola Zonizzazione - Vincoli e tutele scala 1 : 5.000
  - d08 01 Relazione illustrativa
  - d09 01 Norme tecniche operative
  - d09 02 Prontuario per la qualità architettonica e ambientale,
  - d09 03 Schede piano particolareggiato "Colle Marco"
  - d09 04 Estratto schede urbanistiche dei Beni Culturali
  - d09 05 Schede attività produttive fuori zona
  - d09 06 Schede edifici non funzionali al fondo
  - TAV. 13.3.4. PLANIMETRIA DEL CENTRO STORICO della variante parziale al PRG n. 5, approvata con DGRV n. 3462 del 7/11/2006 (elaborato non oggetto del presente PI, confermato dal PRG vigente)
2. Nel caso di discordanze tra diversi atti e documenti del PI, prevalgono le presenti norme. In particolare esse prevalgono sugli elaborati grafici e sugli allegati. Nel caso di discordanza tra norme e regolamento edilizio prevalgono le norme. Nel caso di discordanza tra le norme e le schede prevalgono queste ultime in quanto indicazioni puntuali. Nel caso di discordanza tra le presenti norme e i contenuti degli atti d'obbligo prevalgono questi ultimi in quanto previsioni puntuali.
3. Per i vincoli ricognitivi derivanti da specifiche disposizioni di legge, riportati nelle tavole di piano o disciplinati nelle presenti norme, in caso di contrasto o di mutamento delle specifiche disposizioni di legge, prevalgono queste ultime.

#### **ART.4. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE**

1. Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su area risultante da demolizione.  
In particolare le disposizioni sulle nuove costruzioni si applicano altresì agli ampliamenti e sopraelevazioni, come definiti dai successivi commi 2, 3, 4.
2. Per ricostruzione si intende l'operazione, anche effettuata in tempi diversi, della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, sullo stesso lotto, già autorizzato con la stessa concessione.
3. Per ampliamento si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente creando nuovo maggior volume ed aumentando la superficie coperta.
4. Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale senza aumentare la superficie coperta.
5. Per opere di restauro individuale si intendono quelle tendenti alla conservazione dell'edificio ed alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi. Le modificazioni consentite alle strutture originarie sono soltanto quelle dirette al ripristino di parti alterate e alla eliminazione di aggiunte o sovrastrutture non facenti parte del complesso originario e non aventi interesse artistico. Sono inoltre consentite le opere indispensabili per l'adeguamento igienico e sanitario dell'edificio.
6. Per restauro d'insieme si intende la tecnica del restauro applicata a scala superiore alle singole unità edilizie, in sede di attuazione di strumenti urbanistici attuativi. In questo caso lo scopo dell'intervento (conservazione e valorizzazione dei valori storici ed artistici) è trasferito dal singolo edificio all'insieme; per il singolo edificio l'operazione potrà comportare alterazioni più sostanziali qualora esse siano giustificate dalla logica globale dell'intervento stesso.
7. Per costruzione unifamiliare si intende l'edificio singolo, isolato, le cui dimensioni e dotazioni di servizi (cucina, bagni, ecc.) rendono possibile l'abitazione civile di un nucleo familiare.
8. Per le categorie relative a interventi di:
  - a. manutenzione ordinaria,
  - b. manutenzione straordinaria,
  - c. restauro e risanamento,
  - d. ristrutturazione edilizia,
  - e. ristrutturazione urbanistica,va fatto riferimento alle definizioni di cui all'art.3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni .

#### **ART.5. NORME PARTICOLARI PER LE RICOSTRUZIONI**

1. In tutte le zone destinate all'edificazione (eccettuata la zona "A", per la quale valgono le norme particolari previste dal successivo ART.24 e seguenti, e con esclusione altresì delle zone per le quali venga previsto o richiesto lo studio di uno strumento urbanistico attuativo ai sensi del successivo ART.10 è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dal precedente ART.4, nell'osservanza delle disposizioni del regolamento edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
  - a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona del PI;
  - b) che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume utile esistente.
2. Agli effetti del calcolo dei volumi esistenti non saranno computate le rimesse esterne al fabbricato e le parti edificate in assenza di regolare titolo abilitativo, per le quali è prevista la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Vanno computati i locali accessori o seminterrati regolarmente autorizzati qualora venga mantenuta la stessa destinazione d'uso.
3. E' facoltà del Comune di richiedere preventivi assaggi e ricerche per gli edifici anteriori al 1905.

4. La trasformazione o riconversione a destinazione residenziale di edifici con tipologia specialistica a sola destinazione produttiva o commerciale all'ingrosso è ammissibile solo attraverso strumenti urbanistici attuativi, se conforme comunque alle previsioni di zona di PI.

#### **ART.6. COSTRUZIONI CON ISTANZA IN SANATORIA O OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO.**

1. Per le zone di tipo "B" e "C1" è ammessa la ricomposizione anche mediante costruzione a confine, previo assenso dei confinanti, purché l'altezza massima totale non superi i ml2,50, misurata ai sensi dell'ART.18 delle N.T.O. Nel caso di solai inclinati rispetto al piano, l'altezza massima va misurata come media aritmetica tra la minima e la massima.
2. La tipologia edilizia ed i materiali dell'edificio ricostruito dovranno uniformarsi alle caratteristiche della zona territoriale omogenea in cui esso ricade.
3. E' in facoltà del Sindaco richiedere, nel rispetto delle norme del presente articolo, la trasposizione del volume quando questo sia di impedimento di coni visuali di beni culturali o quando sia in contrasto con il decoro della zona o quando costituisca impedimento alla visuale per la circolazione.

#### **ART.7. NORME PER LE AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI SISTEMATE A VERDE PRIVATO**

1. Nelle zone "B" e "C" nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, le aree di pertinenza, fatti salvi i necessari spazi di manovra, parcheggio, i vialetti pedonali e le zone di stazionamento dovranno essere sistemate a verde ed alberate, secondo quanto previsto dal successivo ART.66.

#### **ART.8. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI O DEI PERCORSI CICLO - PEDONALI**

1. In tutte le zone del territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i sentieri o i percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
2. I sentieri e i tratturi presenti nelle zone agricole e segnati con apposita grafia sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali e ciclabili per il tempo libero. Devono essere conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni (terra-selciato, ciottolato, macadam ed altro); è vietata l'asfaltatura. Le recinzioni sui lati devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno, muri in pietrame), o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva. Vanno conservate le alberature esistenti eventualmente rafforzate con l'inserimento di specie arboree od arbustive autoctone. Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di ml. 15 per lato, il Comune può espropriare, in seguito ad un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, per aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di vari belvedere e punti panoramici, alla creazione di zone arborate mediante messa a dimora di specie arboree e/o arbustive autoctone..
3. Nel caso di nuove edificazioni, queste devono rispettare dai sentieri pedonali la distanza minima prevista dalla zona territoriale omogenea in cui insistano o comunque secondo quanto previsto dal successivo ART.18 punto 7.
4. Qualora il percorso pedonale costituisca impedimento a nuove edificazioni od all'impianto di colture specializzate o ad allevamenti agricoli all'aperto, può essere spostata la sede nelle immediate vicinanze con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante del PI.
5. I percorsi ciclo-pedonali identificati nella cartografia del PI comportano l'imposizione del relativo vincolo conformativo in relazione al piano particellare redatto sulla base del progetto definitivo dell'opera pubblica.

#### **ART.9. NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI LINEARI SIGNIFICATIVI**

1. Nelle tavole di piano sono individuati elementi lineari significativi costituiti da muri di sostegno o di recinzione in pietrame calcareo non intonacati, sia esistenti che di progetto.
2. I muri esistenti non possono essere nè demoliti, nè manomessi; è consentita l'apertura di passi pedonali per la larghezza massima di ml. 1,20 e carrabili per una larghezza massima di ml. 3,50.
3. I muri di progetto non potranno avere verso strada una altezza superiore a ml. 2,50, dovranno essere ultimati sulla sommità con materiali tradizionali (pietra o mattoni) e non potranno avere ringhiere soprastanti. Le aperture di passi pedonali e carrabili non potranno superare le dimensioni di cui al punto 2. E' comunque fatto salvo quanto previsto dalla normativa per le recinzioni.
4. Qualunque richiesta di permesso di costruire per eseguire lavori nelle proprietà interessate da muri esistenti o di progetto dovrà prevedere anche l'adeguamento alle norme del presente articolo.



## TITOLO II "NORME PROCEDURALI"

### ART.10. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI

1. Ai sensi della vigente Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, il PI viene attuato, nel rispetto delle prescrizioni di zona indicate nelle tavole grafiche di progetto o delle presenti norme, con strumento urbanistico attuativo e con intervento edilizio diretto.
2. Lo strumento urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente soltanto nelle zone di territorio comunale indicate nelle tavole di progetto e dalle norme del PI e può essere di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto disciplinato dalle L.R. 61/85 e 47/93.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi sono:
  - a) il piano particolareggiato e i piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
  - b) il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
  - c) il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni;
  - d) il piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni;
  - e) il piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 e successive modificazioni;
4. Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed eventualmente anche al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito entro il limite massimo del 10% della propria superficie territoriale, purché nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI. Deve essere comunque garantito il corretto inserimento dello strumento urbanistico attuativo nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni. Non è consentita l'esclusione dall'ambito territoriale di intervento di aree che per localizzazione o dimensione non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta e/o intercluse).
5. Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono altresì ammesse variazioni in aumento fino ad un massimo del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta modificando di conseguenza alcuni dei seguenti parametri tecnici:
  - la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - l'altezza massima degli edifici;
  - altri parametri definiti dal PI.
6. L'intervento edilizio diretto si applica in tutte le zone edificabili, in mancanza di strumento urbanistico attuativo e dove il Comune non richieda preventivamente tale strumento. La realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio dei singoli permessi di costruire nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
7. Per le Zone Territoriali Omogenee "B, C, D" la delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli interventi urbanistici attuativi e i termini per l'eventuale costituzione del Consorzio e la presentazione del progetto sono deliberati o variati con Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale.  
Per la Zona Territoriale Omogenea "A", la delimitazione dei singoli interventi urbanistici attuativi coincide con l'Unità di Zonizzazione indicata nelle tavole di Piano.  
Lo strumento urbanistico unitario, quando è prescritto, deve comprendere tutto l'ambito territoriale o l'unità di zonizzazione.

8. Negli strumenti urbanistici attuativi sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengono destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti o previste dal PI.

#### **ART.11. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ**

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare. Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.
2. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PI possono essere precisate o integrate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di strumento urbanistico attuativo .
3. Qualora sia indicata la zona di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al PI.
4. Nelle zone di rispetto stradale potranno realizzarsi, (oltre alle opere stradali, impianti di arredo urbano, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, di acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio e stazioni di servizio per rifornimento carburanti.
5. Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale sono computabili agli effetti della edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la nuova sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.
6. Nel caso di nuove strade previste dal PI mediante la apposizione di una zona di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, la Amministrazione ha facoltà di modificare le zone di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968, senza che ciò costituisca variante al PI.

#### **ART.12. PEREQUAZIONE**

1. La perequazione urbanistica si applica nel caso di questo PI ai seguenti interventi:
  - a. Schede beni ambientali:  
cambio di destinazione d'uso di edifici non funzionali al fondo (calcolato sull'intero volume interessato dal cambio);  
ampliamento oltre il 20% del volume dell'unità di riferimento calcolato sull'intero volume ampliato;
  - b. Schede edifici non funzionali al fondo:  
cambio di destinazione d'uso di edifici non funzionali al fondo (calcolato sull'intero volume interessato dal cambio);  
ampliamento oltre il 20% del volume dell'unità di riferimento calcolato sull'intero volume ampliato;
  - c. Schede attività produttive fuori zona  
ampliamento dell'unità di riferimento calcolato sull'intero volume ampliato;
  - d. Interventi di trasformazione urbanistica di cui ai relativi atti d'obbligo.
2. Gli interventi di cui alle lettere a, b e c del comma precedente sono soggetti alla corresponsione di un importo quantificabile nel doppio del contributo di costruzione, senza le riduzioni dovute al tipo di intervento, ancorché lo stesso non sia dovuto in applicazione di norme derogatorie nazionali e/o regionali.
3. Gli interventi di cui alla lettere d del comma 1 fanno riferimento al contributo perequativo contenuto negli atti d'obbligo sottoscritti dai privati prima dell'adozione del PI e facenti parte integrante del PI stesso. L'atto d'obbligo definisce le modalità di applicazione della quota perequativa e i rispettivi obblighi e garanzie.

#### **ART.13. CREDITO EDILIZIO**

1. Il presente PI individua un solo elemento di degrado per il quale è prevista la demolizione. A compensazione del volume demolito è ammessa la costruzione di un nuovo edificio all'interno del mappale 1029 foglio 7 per una cubatura massima di 585 mc e altezza media

di 4,5 metri destinato a fattoria didattica. L'intervento è subordinato alla corresponsione della quota perequativa secondo le modalità di cui all'ART.12 comma 2.

#### **ART.14. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, 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.
2. Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale e sono soggetti all'applicazione dell'ART.12.
3. L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt.6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.
4. L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.
5. L'accordo può sempre far parte della procedura di attuazione del PI, è obbligatorio nelle aree individuate con uno specifico perimetro nelle planimetrie di piano.
6. Gli atti d'obbligo preliminari agli accordi e sottoscritti prima dell'adozione del PI sono parte integrante delle presenti norme. L'attuazione di tali ambiti, individuati e numerati nella tavola 1: 5000 del PI, è subordinata all'adempimento degli obblighi contenuti nei rispettivi atti.

#### **ART.15. SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

1. Il PI, conformemente a quanto stabilito dal PAT, assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.
2. La Lr 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.
3. Sono attuabili mediante IED:
  - gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme del PI
  - gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta;
  - Le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.
4. Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale rispettivamente gli interventi di cui all'art.3, capo I, Lr 55/12 e smi. e quelli di cui all'art. 4, capo I, Lr 55/12 e smi.
5. Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

##### **Presupposti per intervenire**

- l'attività deve essere esistente ed essere esercitata nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.
- deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini

pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.

- l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

#### **Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio**

- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
  - gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
  - le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.
  - divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse.
  - deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.
6. Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:
- la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
  - il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.
7. La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaurientemente i seguenti aspetti:
- attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
  - l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

## TITOLO III “GLI INDICI ED I PARAMETRI EDILIZI”

### ART.16. INDICI E PARAMETRI

1. L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti dagli articoli seguenti.

### ART.17. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano con gli strumenti urbanistici attuativi. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano con l'intervento edilizio diretto. Quando siano previsti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due indici che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile od il volume.
2. **Superficie territoriale (St):** Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PI si attua a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria non graficizzate nelle tavole di progetto. La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
3. **Superficie fondiaria (Sf):** Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PI si attua con intervento edilizio diretto, successivo o meno allo strumento urbanistico attuativo, relativa al lotto edificabile. La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI ed al netto delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito, nonché delle aree per l'urbanizzazione primaria.
4. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile Su come definita nel successivo ART.18 espressa in metri quadrati costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.
5. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie Su espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.
6. **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.
7. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.
8. Gli indici sopra riportati sono generali, comprensivi cioè di tutte le destinazioni di uso ammesse nella zona.
9. Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi, che non vengono riportati, non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.
10. Ai soli fini del computo degli oneri, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq./mq.) ad indici di edificabilità (espressi in mc./mq.) va eseguita secondo la seguente formula  $I_f = U_f \times 3$ .

### ART.18. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

#### 1. Superficie Utile (Su)

Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di murature interne e perimetrali, comprensivi di porticati e logge.

Nel computo della superficie utile devono includersi:

- le scale, i pianerottoli, i vani ascensore;
- gli attici, i sottotetti accessibili o le parti di sottotetto accessibili con altezza minima, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,00 se accessibili da parti comuni o direttamente dall'esterno;

- i corpi a sbalzo chiusi;
- le logge e i porticati per tutta la loro superficie, se rientranti oltre ml 1,20 rispetto alla superficie esterna del fabbricato come definita ai successivi commi 12, 13, 14;
- i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio più di cm. 100, misurati all'intradosso del solaio e che sono all'interno della sagoma del fabbricato soprastante.
- i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio più di cm. 30, misurati all'intradosso del solaio e che sono all'esterno della sagoma del fabbricato soprastante.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- gli annessi rustici;
- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri vani tecnici;
- i sottotetti (c.f.r. schemi tipologici allegati in calce) per le loro parti in cui l'altezza, misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale all'estradosso della struttura di copertura, non superi i 3,50 ml. nel punto di colmo e non superi 1,40 ml. alla linea di gronda misurati come da schemi tipologici allegati al Prontuario, e con le caratteristiche dei locali accessori di cui dall'art.88, comma 6, del R.E.;
- le logge e i porticati rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,20 rispetto alla superficie esterna del fabbricato come definita ai successivi commi 12, 13, 14;
- per le sole destinazioni all'interno delle singole abitazioni, i soppalchi aventi le caratteristiche di cui all'art.87 del R.E.;

Dallo stesso computo è altresì esclusa la superficie dei locali autorimessa posti al piano terra delle unità immobiliari residenziali ubicate nelle sole zone di pericolosità idraulica identificate nella cartografia del P.I., dove risulta vietata la realizzazione di locali interrati, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- superficie di pavimento massima pari a 25 mq per ciascuna unità immobiliare;
- altezza massima dal piano di calpestio all'intradosso del solaio non superiore a ml. 2,40;
- non è consentita la deroga alle altezze massime di zona ed alle distanze, come previste di seguito dal presente articolo;
- i volumi di cui al presente comma sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione;
- la presente norma si applica esclusivamente per i nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di fabbricati esistenti privi della dotazione minima di locali autorimessa, per gli interventi di ristrutturazione che comportino un aumento del numero delle unità immobiliari.

Per gli edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del PI, la realizzazione di nuovi sottotetti e la ristrutturazione di sottotetti esistenti sarà soggetta alle presenti norme.

Fermo restando il rispetto dei requisiti su menzionati e definiti dall'art. 132 lett. E del RE, resta inteso che i sottotetti non accessibili o accessibili tramite botola, sono considerati alla stregua di vano tecnico e non costituiscono comunque S.U.

## **2. Superficie coperta (Sc)**

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione nel piano orizzontale di tutte le parti indicate fuori terra e dotate di copertura ad una quota maggiore di cm. 30 misurata dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio rispetto al punto massimo dell'intradosso; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti, con sporgenza inferiore a ml. 1.20, gli sporti di copertura con sbalzo inferiore a ml. 1,50 e le scale aperte fino alla larghezza massima di ml. 2,00. Aggetti, sporti di copertura e scale aventi dimensioni superiori a quelle succitate rientrano per intero nel computo della superficie coperta, e concorrono pertanto alla determinazione delle distanze come da successivi commi 6, 7, 8, 9.

## **3. Altezza del fabbricato (H)**

Per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza massima, misurata dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio alla quota d'imposta del solaio di copertura dell'ultimo piano. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.

Nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito (Z.T.O. A, B, C, D), con esclusione delle zone rurali, l'altezza va riferita alla quota del colmo strada o del marciapiede stradale del fronte lotto

Qualora il terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza massima è quella più alta misurata dal suo piede fuori terra.

Negli edifici con copertura piana, non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superino ml. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i ml. 3,50 nel punto di colmo o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica della intera costruzione.

Dal computo delle altezze si intendono altresì esclusi i sottotetti (c.f.r. schemi tipologici allegati in calce) per le loro parti in cui l'altezza, misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale all'estradosso della struttura di copertura, non superi i 3,50 ml. nel punto di colmo e non superi 1,40 ml. alla linea di gronda misurati come da schemi tipologici allegati in calce, o abbiano le caratteristiche previste dall'art.88, comma 5, del R.E..

La quota di imposta e di colmo va riferita all'intradosso del solaio – tavolato nel caso di orditure con travi, fatti salvi gli edifici di tipo prefabbricato (artigianale, industriale, commerciale, ecc..) per i quali va riferita all'intradosso delle travi.

#### **4. Volume del fabbricato (V)**

Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, comprensivi dei solai, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, come meglio specificato al precedente comma 3.

In caso di coperture inclinate il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura, come meglio specificato al precedente comma 3.

Dal computo del volume si intendono esclusi:

- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri vani tecnici;
- i sottotetti (c.f.r. schemi tipologici allegati in calce) per le loro parti in cui l'altezza, misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale all'estradosso della struttura di copertura, non superi i 3,50 ml. nel punto di colmo e non superi 1,40 ml. alla linea di gronda misurati come da schemi tipologici allegati in calce, o abbiano le caratteristiche previste dall'art.88, comma 5, del R.E.;
- le logge e i porticati rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,20 rispetto alla superficie esterna del fabbricato come definita ai successivi commi 12, 13, 14;

5. Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del precedente punto.

#### **6. Distanze minime tra fabbricati (Df)**

In tutte le zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti (finestate e non finestrate), pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata nei casi di prospicienza diretta tra le pareti. La distanza minima di ml. 10 può essere ridotta a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti con atto da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine.

#### **7. Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)**

Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, etc.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia in sede di rilascio del titolo abilitativo, permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici adiacenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità. Ove non sussistano problemi di allineamento, per strade vicinali od a fondo cieco, deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml. 5,00 dal ciglio della strada.

La definizione di: "Zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale", prevista dall'art.26 del regolamento di esecuzione del codice della strada, si applica oltrechè alle Z.T.O. di tipo A, B, C, D, anche agli ambiti delle schede urbanistiche.

#### **8. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)**

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00. E' ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrate, oppure in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza (preesistenza significa ante '92). E' sempre consentita la deroga dalle distanze dai confini con assenso del vicino trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **9. Distanze dai confini di zona**

Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati, i confini tra le zone F e le altre zone urbanistiche, come definite dai punti e dalle lettere del successivo ART.20, sono assimilati ai confini di proprietà. E' ammessa la deroga unicamente a fronte di un pubblico interesse, previo convenzionamento/concessione con l'Amministrazione Comunale.

In altri casi è ammessa la costruzione sul confine di zona, previo atto registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

10. E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.
11. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti 6,7,8,9 quando sia previsto da strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche
12. Le distanze si misurano dalla superficie coperta, ovvero dalla superficie esterna dei muri e di qualsiasi avancorpo chiuso, anche a sbalzo, compresi i porticati, nonché degli aggetti, sporti di copertura e scale qualora rientranti nel computo della superficie coperta, come già definito al comma 2.
13. Per distanza del confine s'intende quella minima tra la superficie coperta, ovvero dalla superficie esterna del fabbricato, come sopra indicato, e il confine stesso.
14. Per distanza dei fabbricati s'intende la minore tra le distanze delle superfici coperte, ovvero dalla superfici esterne, come sopra indicato, che si fronteggiano.



15. Non vengono considerati ai fini delle distanze dai confini e dei distacchi fra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio per non più di ml. 0,30.
16. Dotazione minima di aree a parcheggio  
Per i nuovi fabbricati e gli interventi di ristrutturazione che comportino un aumento del numero delle unità immobiliari, si dispone una dotazione minima di n°2 spazi, di cui uno coperto di superficie minima fruibile di 16,00 mq ed uno scoperto di superficie minima di 12,50 mq, destinati al ricovero delle autovetture private per ciascuna unità immobiliare.  
In alternativa a quanto sopra indicato, l'obbligo si ritiene assolto mediante dotazione minima fruibile di un unico spazio coperto destinato al ricovero delle autovetture private di superficie minima di 25,00 mq, per ciascuna unità immobiliare.  
Tale norma non si applica per i permessi di costruire rilasciati in attuazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti fino alla scadenza del loro periodo di efficacia (dieci anni dalla data di approvazione dello S.U.)

#### **ART.19. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

1. Le aree computate per il calcolo degli indici urbanistici in base alle prescrizioni del PI, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli interventi.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi o delle superfici utili edificabili consentiti dai rispettivi indici.
3. Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del Piano Regolatore non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.
4. Negli elaborati richiesti dagli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

## TITOLO IV "ZONIZZAZIONE"

### ART.20. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica e delle presenti norme, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, identificate nelle tavole di progetto di PI con appositi contorni o campiture, retinate a punti, linee, quadri, ecc.
2. Zone "A": le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
3. Zone "B": le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A": si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - a) "B1";
  - b) "B2";
  - c) "B3";
  - d) "B4";
4. Zone "C": le parti del territorio inedificate o parzialmente edificate, suddivise nelle sottozone:
  - a) "C1a";
  - b) "C1b";
  - c) "C1c";
  - d) "C1d";

ovvero zone residenziali nelle quali la superficie coperta degli edifici è superiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è superiore a 0,50 mc/mq. ed inferiore a 1,50 mc/mq.;

  - e) "C2": zone residenziali nelle quali non si raggiungono i limiti delle zone "C1" e destinate a nuovi complessi insediativi; per le sottozone "C2" è obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo.
5. Zone "D": le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali o ad essi assimilati, suddivise nelle sottozone:
  - a) "D1a": zone artigianali-industriali esistenti e di completamento;
  - b) "D1b": zone industriali-artigianali di espansione, con obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo;
  - c) "D2": zone commerciali-direzionali e per artigianato, esistenti e di completamento;
  - d) "D3": zone turistico ricettiva e ricreativa
6. Zone "E": le parti del territorio destinate ad usi agricoli:
7. Zone "F": zone per attrezzature ed impianti di interesse comune:
  - a) F1 aree per l'istruzione;
  - b) F2 aree per attrezzature di interesse comune;
  - c) F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport;
  - d) F4 aree di parcheggio.
8. Zone soggette a Piani Attuativi:
  - a) "P.P.": piano particolareggiato vigente;
  - b) "P.E.E.P.": piano di edilizia economica e popolare vigente;
  - c) "P. di L.": piano di lottizzazione convenzionato.

9. Zone soggette a vincoli
  - a) verde privato;
  - b) vincolo paesaggistico;
  - c) vincolo idrogeologico;
  - d) vincolo tecnologico;
  - e) vincolo di rispetto fluviale;
  - f) vincolo di rispetto stradale;
  - g) vincolo di rispetto cimiteriale.

**ART.21. DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.**

1. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.
2. Ogni variazione di destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere, a preventiva autorizzazione edilizia, secondo quanto è previsto dall'art.76 punto 2) della L.R. 61/85.

**ART.22. DISTRIBUZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1. All'interno delle singole zone territoriali omogenee, la quota parte relativa alle diverse destinazioni d'uso è determinata dal successivo punto 3. La percentuale massima delle destinazioni d'uso compatibili va riferita al singolo edificio o a edifici formanti un unico complesso edilizio o comunque inseriti in un unico strumento urbanistico attuativo, anche se autorizzati con concessioni edilizie – permessi di costruire diverse.
2. La percentuale massima ammissibile va riferita alla superficie utile come definita dal precedente ART.18 punto 1.
3. Zone "A"
  - destinazione residenziale: minimo 70% della Su totale
  - destinazione non residenziale: massimo 30% della Su totale, con un massimo di mq. 200 per ogni unità terziaria.Zone "B,C1,C2"
  - destinazione residenziale: minimo 65% della Su totale
  - destinazione non residenziale: massimo 35% della Su totale, con un massimo di mq. 300 per ogni unità terziaria.Zone "D2"
  - destinazione commerciale, direzionale, artigianato: minimo 70% della Su totale.
  - E' comunque ammissibile l'alloggio per il proprietario o il custode per un massimo di 500 mc. per unità
  - Produttiva fino al massimo del 30% della Su totale.
4. Per le destinazioni d'uso ammesse, valgono le norme relative alle singole zone territoriali omogenee, con i limiti percentuali di cui al precedente punto 3.
5. Le destinazioni d'uso relative alle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere come definite dalle LL.RR. 3.5.88 n. 24 e 9.8.88 n. 37 ed agli esercizi per la somministrazione di cibi e bevande sono escluse dalle limitazioni del presente articolo. Per tali destinazioni d'uso si applicano le norme di cui al successivo ART.61.
6. Nelle zone "A,B,C1", per gli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del presente PI, è consentita comunque la destinazione non residenziale per tutta la superficie dei piani terra anche se la percentuale eccede quanto prescritto dal precedente comma 3. In tal caso non sono consentite ulteriori destinazioni non residenziali ai piani superiori.

## **ART.23. COMPATIBILITÀ TRA ZTO E ATTIVITÀ COMMERCIALI AL MINUTO (LR 50/2012)**

1. In riferimento a quanto prescritto dalla L.R. 50/2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto” e dal relativo “Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”, sono definite le compatibilità tra ZTO e attività commerciali, nel rispetto degli indici, dei parametri e delle altre eventuali prescrizioni di carattere urbanistico.
2. L’apertura, l’ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita sino a 250 mq sono compatibili con le ZTO A, B, C, D1a, D1b e D2, fermo restando il rispetto delle norme urbanistiche definite per ogni specifica Z.T.O.
3. L’apertura, l’ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di medie strutture con superficie di vendita sino a 1500 mq e non ubicate all’interno di grandi strutture o all’interno di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq sono compatibili con le ZTO D1a, D1b e D2.
4. L’apertura, l’ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita da 1501 mq a 2500 mq sono compatibili con le sole ZTO D2.
5. Nel caso di apertura di nuove superfici di vendita o ampliamento di superfici di vendita esistenti oltre i 1000 mq l’Amministrazione si riserva di chiedere verifiche e approfondimenti con particolare riferimento all’impatto sulla viabilità e sulla dotazione di parcheggi.

## CAPO I - ZONE "A" E BENI CULTURALI

### ART.24. ZONA "A" E BENI CULTURALI

1. E' costituita da insediamenti aventi caratteristiche architettoniche e ambientali nonché da edifici anche isolati di particolare pregio, con le rispettive aree di pertinenza che possono considerarsi parte integrante, individuati come centri storici ai sensi dell'art.2 della L.R. 31 maggio 1980, n. 80.
2. In questa zona gli interventi sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici.
3. In queste zone il PI si attua per I.E.D. in attuazione della specifica normativa relativa alle aree significative. Le tavole 1:1000 di progetto<sup>i</sup> indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi e negli articoli specifici.
4. Il progetto edilizio esecutivo degli interventi dovrà definire rigorosamente anche le sistemazioni esterne dell'ambito di pertinenza dell'edificio, attraverso particolari costruttivi in scala adeguata, prevedendo la salvaguardia ed il recupero degli elementi significativi di valore culturale o ambientale, con particolare riferimento ai materiali di cui è prevista l'utilizzazione nonché alle piantumazioni arboree delle parti scoperte.
5. In deroga alle disposizioni del R.E.C. potranno essere mantenute altezze nei locali inferiori ai minimi da questo previsti, salvo il parere dell'ULSS competente.
6. Qualora in sede di rilievo critico del fabbricato emergano elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso e su conforme parere della CEC, il Responsabile dell'area tecnica potrà disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dal PI.

### ART.25. BENI CULTURALI - INSEDIAMENTI URBANI E RURALI CON CARATTERISTICHE AMBIENTALI ED ARCHITETTONICHE

1. E' costituita dalle parti del territorio interessate da insediamenti urbani e rurali, comprendenti aggregazioni edilizie, singoli edifici e manufatti che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale.
2. In tali ambiti il PI si attua per intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni delle schede urbanistiche, riferite ad ogni singolo immobile o complesso di immobili, in deroga alle norme della zona territoriale omogenea della quale fanno parte.
3. Le variazioni di destinazione d'uso, le sopraelevazioni e gli ampliamenti eventualmente ammessi dalle schede urbanistiche sono sempre considerati come interventi massimi ammissibili, sia per la superficie coperta che per il volume.
4. I nuovi volumi realizzabili secondo le prescrizioni delle schede urbanistiche devono rispettare le norme e le distanze minime previste dal Codice Civile. Non sono ammesse demolizioni con successive ricostruzioni, se non specificatamente concesso.
5. La destinazione d'uso ammessa è quella indicata nelle schede urbanistiche; nelle Z.T.O. "F" il recupero ai fini abitativi dei volumi esistenti è ammesso solo se specificatamente previsto nelle schede urbanistiche tramite annotazione testuale;
6. Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità per ogni tipo di intervento è subordinato al totale rispetto di quanto previsto dalla scheda urbanistica ed in particolar modo alla demolizione di baracche, superfetazioni, ecc. ed alla sistemazione dell'area circostante.

---

<sup>i</sup> Il riferimento è alla TAV. 13.3.4. PLANIMETRIA DEL CENTRO STORICO della variante parziale al PRG n. 5, approvata con DGRV n. 3462 del 7/11/2006 (elaborato non oggetto del presente PI, confermato dal PRG vigente)

7. Gli edifici soggetti a tutela compresi all'interno delle zone "A" sono soggetti alle previsioni contenute nei relativi PUA:

#### **ART.26. INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono individuati con specifica numerazione, in riferimento al grado di protezione indicato, considerando che ordinaria e straordinaria manutenzione sono comunque permesse. Gli interventi sugli edifici sono così descritti:
- Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI Grado 0a - OBBLIGO MANTENIMENTO DESTINAZIONE D'USO CON UTILIZZO LEGATO ALLA RESIDENZA (accessori espressamente individuati in cartografia);
  - Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO
  - Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO
  - Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO
  - Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A
  - Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B
  - Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE
  - Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
  - Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

2. L'individuazione dei lavori da far rientrare nei vari interventi elencati vengono così riassunti:  
Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI: Sono permessi tutti gli interventi edilizi, la demolizione e la ricostruzione dovrà avvenire sul medesimo sedime, e il volume sarà pari a quello esistente, salvo quanto previsto al successivo ART.28, alla data di adozione del Piano degli Interventi.

Vengono identificati con il "Grado 0a" alcuni fabbricati accessori, per i quali viene previsto l'obbligo del mantenimento della attuale destinazione d'uso con utilizzo legato alla residenza.

Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO: Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO: Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO: Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi grado 1 e 2, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto, e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A: Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto compatibile con la destinazione d'uso esistente e con esclusione del cambio di destinazione d'uso. E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto con la creazione di abbaini di tipo tradizionale, se indispensabili.

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B: Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltrechè alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli indispensabili

abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

**Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE:** Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, ivi compreso il cambio di destinazione d'uso.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

**Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:** Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante.

È ammesso il recupero dei volumi anche precari, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici e di servizio.

**Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE:** Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI.

## **ART.27. ATTIVITA' EDILIZIA NELLA ZONA "A" E PER I BENI CULTURALI**

### **1. Norme particolari per il restauro individuale**

Per l'attività di restauro conservativo, con riferimento al Grado di protezione come definiti nei punti 1 - 2 - 3, sono prescritti in ogni caso:

- il massimo rispetto possibile delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: tracciati interni ed esterni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;
- la conservazione di elementi architettonici e decorativi come: fontane, scenari, fondali, esedre, edicole, lapidi, affreschi, decorazioni a tempera ed a stucco, ecc.;
- la conservazione delle piantumazioni esistenti qualora ne sia documentato il pregio e delle pavimentazioni tradizionali;
- l'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono concessi:

- le alterazioni delle coperture e dei profili originari, se non previsti dal grado d'intervento o dalla previsione puntuale su ogni edificio;
- i compensi di volume, se non previsti dal grado d'intervento o dalla previsione puntuale su ogni edificio;
- alterazioni delle partiture di facciata, se non previsti dal grado d'intervento o dalla previsione puntuale su ogni edificio;
- l'occupazione in sottosuolo dei cortili e dei giardini e di ogni altro spazio aperto fuori dal sedime del fabbricato;
- l'asfaltatura di pavimentazioni attualmente in pietra, in cotto, acciottolato od altro materiale caratteristico.

## **ART.28. DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

1. In queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali; in esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività, nei limiti stabiliti dall'ART.21, p.to 3, che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private. Sono altresì ammesse le botteghe a carattere artigianale di servizio, come definite dall'art. 132, lett. k) del Regolamento Edilizio, limitatamente al piano terra, purché non costituenti attività, rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dell'abitato a giudizio su conforme parere anche della CEC e del Responsabile dell'area tecnica.

2. Sugli edifici con numero zero sono ammessi tutti gli interventi edilizi.
3. Su tutti gli edifici residenziali, esclusi gli accessori, con grado di protezione 0-5-6-7 è ammesso un ampliamento pari a 100 mc per ogni unità minima d'intervento, in deroga a distanze dai confini ma nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile, con obbligo di recupero esteso ad un ambito urbanisticamente funzionale, ove non sia in contrasto con le destinazioni d'uso di PI; tale ampliamento va attuato, ove possibile, tramite il riutilizzo a fini abitativi degli annessi rustici e nel rispetto delle norme previste dall'ART.18delle presenti N.T.O.
4. E' comunque consentito su tutti gli edifici esistenti il recupero a fini abitativi di volumi destinati all'uso agricolo, con esclusione dei volumi esistenti nelle Z.T.O. "F", se non specificatamente previsto nelle schede urbanistiche tramite annotazione testuale.
5. Per quanto attiene ai nuovi edifici sono riportati nelle tavole di progetto gli elementi parametrici atti a definirli quali le sagome in pianta, per le quali è consentito uno spostamento e variazione max del 10% del perimetro della sagoma, le altezze particolari, o il volume stesso.

#### **ART.29. ELEMENTI LINEARI E PUNTUALI SIGNIFICATI**

1. Sono elementi di particolare pregio ambientale e culturale quali le antiche recinzioni in muratura, anche di rilevante altezza, gli archi, viottoli e capitelli votivi.
2. Tali elementi sono specificatamente individuati nelle tavole del PI e devono essere conservati nella loro originale conformazione; sono ammessi solo interventi di manutenzione e quelli diretti a riportarli alle loro originarie e tipiche caratteristiche.

#### **ART.30. CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI**

1. Nell'applicazione delle norme generali di zona dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1: 1000 e 1: 500, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:
 

ALLINEAMENTI: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze e dei grafici di progetto.

PASSAGGI COPERTI: elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.

SAGOME LIMITE NUOVI EDIFICI: limite degli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti è consentito uno spostamento max del 10 % della superficie in pianta.

PERCORSI PEDONALI E A SCALINATA: tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento.

INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE EDILIZIA: gli ampliamenti, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le ristrutturazioni edilizie dovranno inserirsi in modo coerente nel contesto urbanistico-ambientale del centro storico, con coperture costituite da manto in coppi, intonaci delle pareti a malta di calce e sabbia tirati al fino, tinteggiature a pastello di colori e materiali propri della tradizione locale, con serramenti esterni ed oscuri tipici della zona, nonchè delle norme tipologiche previste dall'ART.43 e nel Prontuario per la qualità edilizia e architettonica all'ART. 5.



## CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

### ART.31. ZONE "B" - RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sempre nei limiti di seguito specificati e nel rispetto delle norme previste dall'ART.22, sono ammessi anche nuovi edifici o complessi di edifici con destinazione parzialmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde privati ad uso pubblico in misura almeno pari a mq. 1,50 per mq. di s.u. di tutte le superfici utili direzionali o commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettivo. Almeno il 30% degli spazi liberi deve essere destinato a verde privato di uso pubblico.
2. Negli edifici esistenti viene ammessa la destinazione direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, nel rispetto delle norme previste dall'ART.22, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde privati ad uso pubblico nella misura almeno pari a mq. 1,00 per mq. di s.u. di tutte le superfici utili direzionali, commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, con un minimo di 50 mq.
3. Sono ammesse attività artigianali limitatamente al piano terra non comprese tra quelle di cui Prontuario per la qualità edilizia e architettonica, a condizione che siano comunque escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo, nonché le attività di artigianato di servizio di cui all'art. 132, lett. k) del Regolamento Edilizio, ancorché insalubri, purchè non rumorose, moleste o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dell'abitato, su conforme parere da parte dell'ULSS n. 6 – Vicenza, della C.E.C. e/o del Responsabile dell'area tecnica.
4. Sono vietate le attività e le nuove tipologie industriali, e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
5. Non sono ammesse autorimesse od accessori esterni ai fabbricati. Per la costruzione di autorimesse esterne ad edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del presente PI, si applicano le norme di cui al successivo ART.63.
6. Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici, nonché le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:
  - a) Zone "B1"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,7$  mq/mq
    - altezza massima  $H =$  ml. 12,50
    - altezza minima  $H =$  ml. 8,50
  - b) Zone "B2"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,6$  mq/mq
    - altezza massima  $H =$  ml. 9,50
7. Prescrizioni introdotte con D.G.R.V. nr. 285 del 06.02.2004 approvazione con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85 della variante parziale nr. 3 punto nr. 13(strada privata di penetrazione tratto via Gorizia): dovrà essere posta attenzione al fatto dell'eventuale esistenza di diversa attività e proprietà, nel qual caso a tutte dovrà essere concesso l'accesso, nel rispetto del codice civile.
  - c) Zone "B3"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,5$  mq/mq
    - altezza massima  $H =$  ml. 8,50
  - d) Zone "B4"

Sono gli ambiti soggetti a PUA decaduti per i quali si confermano gli indici e i parametri dei PUA stessi.
8. Nei casi in cui non siano prescritti nelle zone significative particolari allineamenti, le distanze dai confini, dalle strade ed i distacchi tra i fabbricati sono disciplinati dall'ART.18.
9. Per gli ampliamenti di edifici esistenti non è prescritto il rispetto dell'altezza minima.

## **ART.32. ZONE "C" - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sempre nei limiti di seguito specificati e nel rispetto delle norme previste dall'ART.22, sono ammessi anche nuovi edifici o complessi di edifici con destinazione parzialmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde privati ad uso pubblico in misura almeno pari a mq. 1,50 per mq. di s.u. di tutte le superfici utili direzionali o commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettivo. Almeno il 30% degli spazi liberi deve essere destinato a verde privato di uso pubblico.
2. Negli edifici esistenti viene ammessa la destinazione direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, nel rispetto delle norme previste dall'ART.22, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde privati ad uso pubblico nella misura almeno pari a mq. 1,00 per mq. di s.u. di tutte le superfici utili direzionali, commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, con un minimo di 50 mq.
3. Per gli aspetti riguardanti la composizione urbanistica, gli spazi scoperti, la viabilità, i parcheggi, ecc. delle aree di nuova edificazione si dovrà far riferimento all'art. 8 e seguenti del Prontuario.
4. Sono ammesse le attività artigianali limitatamente al piano terra non comprese nell'allegato A del Prontuario, a condizione che siano comunque escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo, nonché le attività di artigianato di servizio di cui all'art. 132, lett. k) del Regolamento Edilizio, ancorché insalubri, purchè non rumorose, moleste o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dell'abitato, su conforme parere da parte dell'ULSS n. 6 – Vicenza, della C.E.C. e/o del Responsabile dell'area tecnica.
5. Sono vietate le attività e le nuove tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
6. Non sono ammesse autorimesse ed accessori esterni ai fabbricati. Per la costruzione di autorimesse esterne ad edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del presente PI si applicano le norme di cui al successivo ART.63.
7. Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici, nonché le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:
  - a) Zone "C1a"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,7$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 12,50$
    - altezza minima  $H=ml. 8,50$
  - b) Zone "C1b"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,6$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 9,50$
    - per l'area già soggetta al Piano di lottizzazione approvato il 05.06.1995 con delibera di C.C. n°646 devono essere mantenuti gli indici stereometrici vigenti di cui alla convenzione a suo tempo stipulata. (P.d.L. Ever Green);
  - c) Zone "C1c"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,5$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 8,50$
  - d) Zone "C1d"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,4$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 8,50$
    - ZTO C1d (località Pagana): Si prescrive che il Comune ponga particolare attenzione alle soluzioni urbanistiche-architettoniche di inserimento dei nuovi edifici come pure degli ampliamenti di quelli esistenti. Al fine di un rispettoso inserimento nell'ambiente circostante si prescrive che, i nuovi edifici posti sulla quota delle isoipse in salita debbano avere una altezza contenuta, max due piani fuori terra, di cui il primo piano mansardato, per contenere altezze eccessive. Inoltre si prescrive che dovranno essere rimossi tutti quegli elementi che creano disturbo alla tipologia originaria degli edifici, o collocati in modo disordinato e fuori modello.

e) Zone "C2"

- indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,5 \text{ mq/mq}$
  - altezza massima  $H = \text{ml. } 9,50$
  - altezza minima  $H = \text{ml. } 6,50$
  - obbligo di strumento urbanistico attuativo
  - Area compresa tra via Mazzini, via De Gasperi, via Carpaneda e nuova viabilità di PRG Pagana: molta attenzione dovrà essere posta agli inserimenti, sia a livello tipologico che edilizio. Dovranno essere vietati edifici che non s'inseriscono con l'ambiente ed il paesaggio data la vicinanza ad est di una ZTO E e più a Nord della collina. Inoltre, onde ridurre l'impatto visivo dei futuri edifici, fermo restando l'altezza fissata ART.32 delle NTO, ml 9,50, si consiglia che l'ultimo piano abitabile, venga mansardato, in conformità all'art. 88 del RE. Infine, in sede di presentazione dello specifico Attuativo, che dovrà comprendere entrambe le aree oggetto di modifica, dovrà essere opportunamente studiata la viabilità prevista, ora di margine.
8. Nei casi in cui non siano prescritti nelle zone significative particolari allineamenti, le distanze dai confini, dalle strade ed i distacchi tra i fabbricati sono disciplinati dall'ART.18.
9. Per gli ampliamenti di edifici esistenti non è prescritto il rispetto dell'altezza minima.
10. Il rilascio del permesso di costruire nella Zona "C1d" è comunque subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune dove il concessionario, a propria cura e spese, si impegna di:
- realizzare oppure completare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alle nuove costruzioni e/o agli ampliamenti di edifici;
- La convenzione disciplinerà, inoltre, le modalità costruttive ed esecutive delle opere e degli interventi di urbanizzazione primaria; non saranno rilasciati certificati di abitabilità se le opere eseguite non corrispondono alle previsioni della convenzione.

**ART.33. ZONE DI DEGRADO URBANISTICO**

1. Le tavole di PI individuano zone definite di degrado urbanistico.
2. In tali zone il PI si attua attraverso piani di recupero di iniziativa pubblica o privata con  $U_f \text{ max} = 0,4 \text{ mq/mq}$ ; non si applica quanto previsto dall'ART.17 punto 9.
3. In assenza di strumento attuativo, se non diversamente previsto dalle schede urbanistiche, sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lettera a), b) e c) del DPR 380/2001 e s.m.i.

### CAPO III - ZONE PRODUTTIVE

#### ART.34. ZONE "D1" - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Sono ammesse le attività industriali, artigianali, uffici e magazzini annessi, il commercio all'ingrosso e le attrezzature legate all'autotrasporto. E' ammesso altresì il commercio al minuto dei prodotti derivanti dalla lavorazione dell'unità produttiva e di quelli rigorosamente connessi con l'attività produttiva stessa, purché esercitato nei locali di produzione dei prodotti stessi. Per il titolare o per il personale di custodia è ammesso un alloggio con un massimo di mc. 500 per ogni impianto produttivo.
2. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde o a parcheggio nella misura minima del 20% del lotto.
3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, w.c., pronto soccorso, sale di ristoro, riunioni e simili) per una quota minima della Su pari a mq. 5 ogni mq. 100 o comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienico sanitaria del lavoro.
4. Nelle zone di espansione prive di opere di urbanizzazione la dotazione minima di superficie da destinare a servizi è quella prevista dai successivi ART.55 e ART.56.
5. Parametri edilizi ed urbanistici:
  - a) Zone "D1a" - industriali artigianali di completamento
    - superficie coperta massima  $Sc=50\%$  della superficie del lotto;
    - altezza massima  $H=ml. 10,00$  con esclusione dei volumi tecnici.
  - b) Zone "D1b" - industriali artigianali di espansione
    - superficie coperta massima  $Sc=60\%$  della superficie del lotto;
    - altezza massima  $H=ml. 10,00$  con esclusione dei volumi tecnici.
  - c) per l'area già soggetta al Piano Particolareggiato approvato il 28.12.1994 con delibera di C.C. n°628 essendo trascorso il periodo di efficacia di 10 anni, diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano stesso. (PP Spessa).
6. E' ammessa la costruzione in aderenza dei fabbricati; negli altri casi la distanza dai confini  $Dc=H/2$  e mai inferiore a ml. 5,00.
7. Il distacco minimo tra edifici esterni al lotto deve essere  $D=H$  dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.
8. L'arretramento minimo dal filo stradale dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a ml. 10,00 salvi comunque arretramenti ed allineamenti prescritti nelle tavole di progetto delle zone significative.
9. E' obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo nelle zone di espansione prive di opere di urbanizzazione.
10. In assenza di strumento urbanistico attuativo nelle zone di espansione prive di opere di urbanizzazione sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.
11. Per volumi tecnici si intendono quei manufatti edilizi speciali destinati ad ospitare impianti tecnologici speciali connessi con l'attività produttiva (locali macchine per ascensori, camini, ecc.) che non vanno conteggiati nell'altezza e nella superficie coperta. Sono consentite particolari altezze in funzione di particolari impianti tecnologici.
12. Strada privata di penetrazione a lato di via Filzi: dovrà essere posta attenzione al fatto dell'eventuale esistenza di diversa attività e proprietà, nel qual caso a tutte dovrà essere concesso l'accesso, nel rispetto del codice civile.

**ART.35. ZONE "D1b" - DI ESPANSIONE – “ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI” IN LOCALITÀ SPESSA**

1. L'area classificata dalle tavole del piano regolatore come Z.T.O. “D1b di espansione – Zone per insediamenti produttivi” in località Spessa è destinata alle funzioni di cui al primo comma dell'ART.34.  
Ogni intervento edilizio è subordinato alla approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata.
2. Il PUA dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Altezza massima m. 10,00;
  - Superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
  - Distanza dai confini m. 5,00;
  - Distanza tra fabbricati m. 10,00;
  - Distanza dalle strade m. 10,00 da via dell'Industria, indicate dal PUA negli altri casi.Il PUA dovrà prevedere la dotazione di standard sulla base delle NTO del PI e della normativa vigente.
3. Il PUA potrà prevedere anche l'attuazione per stralci funzionali da individuare in modo coerente con i segni fisici presenti sul territorio, fatta salva la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'intera area così come perimetrata nelle tavole del PI.

**ART.36. ZONE "D2" - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI E PER ARTIGIANATO**

1. Sono ammesse le attività commerciali e direzionali senza limite di superficie per ogni unità, attività artigianale con superficie massima di mq. 300 per ogni unità produttiva, che siano non nocive e non moleste e non comprese tra quelle di cui all'allegato A; sono anche ammesse destinazioni d'uso residenziale per il proprietario e il custode fino ad un massimo di 500 mc. per ogni unità produttiva.
2. Per le destinazioni d'uso compatibili, valgono i limiti percentuali previsti dall'ART.22.
3. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni di PI, purché rispondenti alle norme in vigore alla data della loro costruzione o che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Sono autorizzati gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lettera a) e b) del DPR 380/2001 e s.m.i.
4. In caso di richiesta di altri interventi, compreso quello del cambio di destinazione d'uso, questi saranno soggetti alle norme di PI.
5. In caso di interventi diversi dall'art. 3, comma 1, lettera a) e b) del DPR 380/2001 e s.m.i. deve essere prevista la dotazione minima di parcheggi nella misura seguente:
  - a) un posto macchina ricavato all'interno del fabbricato per ogni unità residenziale esistente;
  - b) mq. 1,00 ogni mq. di superficie utile della somma di tutte le attività commerciali (compresi depositi ed uffici) e direzionali, vincolato ad uso pubblico.
  - c) mq. 1,00 per ogni mq. di superficie utile di ogni unità produttiva artigianale di cui almeno il 30% destinato a verde privato, anche carrabile.
6. E' fatta salva l'applicazione dell'ART.18, comma 16, per gli interventi di ristrutturazione che comportino un aumento del numero delle unità immobiliari residenziali.
7. Parametri edilizi ed urbanistici
  - superficie coperta massima  $Sc = 50\%$  della superficie del lotto
  - altezza massima  $H = ml. 10,50$  con massimo di tre piani fuori terra, con esclusione dei volumi tecnici.
8. È ammessa la costruzione in aderenza dei fabbricati; negli altri casi, la distanza dai confini  $D_c = H/2$  e mai inferiore a ml. 5,00.
9. Il distacco minimo tra gli edifici esterni al lotto deve essere  $D = H$  dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.
10. L'arretramento minimo dal filo stradale dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a ml. 10,00, salvi comunque arretramenti ed allineamenti prescritti nelle tavole di progetto delle zone significative.

**ART.37. Z.T.O. "D3": ZONE TURISTICO RICETTIVE E RICREATIVE**

- Comprende porzioni di territorio edificato che possono essere interessate dalla compresenza di più funzioni tra loro omogenee all'interno del medesimo complesso.
- Le destinazioni d'uso turistico-ricettiva comprendente alberghi, motels secondo la disciplina regionale di settore vigente (L.R. 33 del 4/11/2002) può comprendere anche le seguenti destinazioni complementari:
  - ricreativa comprendente bar, ristorante, impianti sportivi privati quali, piscine o palestre, parco attrezzato e simili purché ne sia garantita la compatibilità ambientale e paesaggistica con l'intorno;
  - residenza limitatamente al personale dipendente / proprietario con un limite massimo di un alloggio per attività della cubatura massima di 500 mc;
  - attività complementari (uffici e funzioni direzionali) per una percentuale non superiore al 10% del volume edificato.
- Nelle zone D3 il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto, nel rispetto dei volumi esistenti.

## CAPO IV - ZONE AGRICOLE

### ART.38. ZONE "E" - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE AGRICOLE

1. Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della LR11/04 e s.m.i.
2. Gli interventi in zona agricola dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità insediative di cui al Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale.
3. Definizioni
  - a) **azienda agricola vitale**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi indicati dall'art. 44 della LR11/04 e s.m.i.;
  - b) **azienda agricola**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo non avente i requisiti di cui al punto precedente;
  - c) **casa di abitazione**: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola;
  - d) **fabbricati agricoli produttivi**: il complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo; i manufatti considerati volumi tecnici non concorrono alla formazione della superficie coperta;
  - e) **aggregato abitativo**: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 100 m nelle zone di pianura e 200 m nelle zone di collina;
  - f) **superficie minima del fondo rustico da vincolare**: la definizione dei parametri per la determinazione è indicata dall'atto di indirizzo di cui all' art. 50 lett d) Lr 11/04 e s.m.i..
4. Parametri edificatori
  - Altezza massima
  - Fabbricati residenziali: massima 8,0 m  
due piani fuori terra più l'eventuale sottotetto ai sensi dell'ART.18 comma 1, fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti.
  - Fabbricati non residenziali: massima di 8,50 m  
fatte salve esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, cisterne, ecc.) o produttivo da documentarsi tramite Piano di Sviluppo Aziendale così come previsto dall'art. 44 della Lr 11/04.
5. Distanze
  - a) fabbricati agricoli produttivi
    - distanza dai confini: ml. 5,00;
    - distanza dai fabbricati di terzi ml. 10,00;
    - distanza dalle strade: come previsto dall'ART.18 delle N.T.O.  
Sono comunque fatte salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 285 del 30 aprile '92 e successive modifiche; la distanza dai sentieri pedonali viene fissata a 5,00 ml., salvo le disposizioni previste dalla normativa regionale in materia di tutela ambientale.
  - b) allevamenti aziendali
    - distanza dai confini: ml. 15,00;
    - distanza dai fabbricati di terzi: ml. 50,00 su parere ULSS;
    - distanza dagli edifici residenziali di proprietà ml. 10,00, che possono essere ridotti a ml. 3,00 se tra residenza ed allevamento è interposto un volume non adibito a ricovero di animali;
    - distanza dalle strade ml. 20,00.

Sono comunque fatte salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 285 del 30 aprile '92 e successive modifiche; la distanza dai sentieri pedonali viene fissata a 5,00 ml., salvo le disposizioni previste dalla normativa regionale in materia di tutela ambientale.

6. Gli interventi edificatori sul territorio agricolo di case di abitazione, quando ammessi, verranno attuati in conformità con il seguente ordine preferenziale:
- a) riqualificazione di edifici residenziali esistenti;
  - b) recupero di volumi non più funzionali alla conduzione del fondo;
  - c) ampliamento di volumi residenziali esistenti;
  - d) ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i;
  - e) nuova costruzione in aderenza;
  - f) nuova costruzione.

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

### **7. Fabbricati agricolo produttivi**

La tipologia edilizia dei nuovi fabbricati agricolo produttivi deve essere strettamente correlata agli usi produttivi e non deve in alcun caso confondersi con la tipologia abitativa.

L'autorizzazione alla edificazione di nuovi fabbricati agricolo produttivi o l'ampliamento di quelli esistenti è condizionata alla contestuale demolizione e/o riqualificazione dei fabbricati rurali eventualmente presenti legittimamente nella medesima azienda, che non siano costruiti in muratura e/o che costituiscono elementi detrattori del paesaggio.

Sono sempre ammessi gli interventi di miglioria funzionale ed estetica purchè non comportino aumento di superficie o cambio di destinazione d'uso, anche in assenza di istruttoria dello Sportello Unico per l'Agricoltura (AVEPA) e anche se non si tratta di imprenditore agricolo professionale.

### **8. Allevamenti**

Il rilascio del Permesso di Costruire per la nuova costruzione o l'ampliamento di **allevamenti intensivi** o degli allevamenti che pur essendo in connessione funzionale con il fondo superino il carico zootecnico (peso vivo medio) previsto per la classe 1 degli allevamenti intensivi, è ammessa nel rispetto di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.

### **9. Volumi interrati**

In ambito agricolo è vietata la realizzazione di volumi interrati isolati. Per i restanti volumi si fa riferimento al successivo ART.64.

### **10. Nuove strade e nuovi accessi**

Per il collegamento degli aggregati abitativi alla viabilità pubblica si devono prioritariamente utilizzare e mantenere i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri): qualora questo non sia possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale tutelando, valorizzando ed integrando le alberature, le siepi stradali, i filari alberati dei viali, le antiche opere di bonifica, le originarie murature a secco. La creazione di nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una più razionale organizzazione del fondo rustico.

### **11. Opere fognarie**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle prescrizioni del Regolamento Comunale per la Fognatura e per lo smaltimento dei reflui nelle zone sprovviste di fognatura.



## **12. Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dalla L.R. 11/04 e s.m.i.; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda.

### **ART.39. ATTIVITÀ ORTOFLOROVIVAISTICA**

1. L'esercizio dell'attività ortoflorovivaista è consentita in tutta la zona agricola nel rispetto dei parametri di cui all'art. 10 della L.R. 19/1999. Deve essere prevista idonea area a parcheggio inerbito e alberato di uso pubblico di estensione almeno pari a 1 mq/mq di Su del locale adibito a vendita, con un minimo di 50 mq.
2. La tipologia e gli altri parametri edilizi per la realizzazione di eventuali fabbricati sono quelli generalmente prescritti per le zone agricole, con particolare riferimento agli annessi rustici.

### **ART.40. EDIFICI ESISTENTI IN ZONA "E" NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

1. Nelle tavole di piano sono individuati edifici, diversi da quelli di cui all'ART.62 che non sono più funzionali alle esigenze del fondo agricolo, costruiti in epoche diverse, ma con tipologie architettoniche rurali.
2. Ai fini del riconoscimento della "non funzionalità" gli interessati devono presentare domanda corredata da una relazione tecnico/agronomica, a firma di un tecnico abilitato, che deve trattare esaurientemente i seguenti temi:
  - si deve descrivere, se esiste, l'azienda agricola;
  - fare una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni;
  - indicare in scala adeguata 1:2000/ 1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione e funzione;
  - indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato;
  - indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale;
  - documentare la non sussistenza di contratti di affitto agrario che interessino il manufatto;
  - fornire una esauriente documentazione fotografica.

E' ammessa la sospensione del termine per la richiesta di documenti integrativi e/o chiarimenti.

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

3. Prescrizioni
  - a) Il riconoscimento di non funzionalità di un fabbricato comporta il divieto di richiedere, per un periodo di almeno 5 anni, il rilascio del permesso di costruire per strutture agricolo/produitive;
  - b) Sui fabbricati riconosciuti non più funzionali deve essere istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari, per la non alienazione e la non locazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.
  - c) Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentito e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici, di qualsiasi natura e dimensione.
  - d) Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale è determinato in base alla documentazione presentata ed alla relazione tecnico – agronomica a firma di un tecnico abilitato..
  - e) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e ad esse pertinenti;

- f) L'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale con particolare riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal P.I.
- g) Sono a carico del soggetto richiedente il titolo abilitativo i contributi di costruzione in misura piena, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
- h) L'intervento di modifica della destinazione d'uso è subordinato all'applicazione dell'ART.12.

## **ART.41. OPERE PRECARIE SOGGETTE A COMUNICAZIONE**

### **1. Ricoveri attrezzi**

Sono ammessi modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli minimi. La realizzazione di tali manufatti è consentita ai soli soggetti che non sono agricoltori. Dovranno essere realizzati in legno con tetto a due falde, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità e rispettare i seguenti limiti dimensionali:

- una superficie coperta massima:
  - pari alle casette da giardino di cui al successivo ART.65 nel caso di appezzamenti fino a 1000mq;
  - pari a 16 mq nel caso di appezzamenti compresi tra 1001 e 3000 mq;
  - pari a 30 mq nel caso di appezzamenti superiori a 3000 mq.
- un'altezza media di m 2,50.

La realizzazione è soggetta a preventiva comunicazione, nelle zone soggette a vincolo dovrà essere acquisita la preventiva autorizzazione.

### **2. Appostamenti per la caccia**

#### **Capanni**

All'interno delle zone agricole è ammessa a titolo precario l'installazione di capanni per la caccia secondo gli usi e le consuetudini locali e nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) superficie massima in pianta: 6 mq
- b) altezza massima riferita al colmo del tetto (se presente) pari a 2,5 m dal piano di calpestio;
- c) il materiale ammesso per l'allestimento degli appostamenti fissi deve essere esclusivamente in legno.
- d) I capanni dovranno essere rimossi alla fine della stagione venatoria.

Gli appostamenti (capanni) devono essere privi di opere di urbanizzazione quali allacciamenti ad acqua, luce, ecc... e di attrezzature per il riscaldamento ivi comprese le stufe a legna;

Eventuali mascheramenti con essenze arboree devono essere fatti, possibilmente, con piante autoctone;

I capanni installati per la durata massima di 90 giorni per stagione venatoria sono soggetti a sola comunicazione; in tutti gli altri casi sono soggetti alla presentazione di D.I.A.

E' comunque fatto salvo l'obbligo di acquisire il parere della Soprintendenza ai Beni Paesaggistici e Ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 nelle zone sottoposte a vincolo.

In caso di mancata rimozione degli stessi, venendo a mancare il principio di precarietà, trova applicazione in materia sanzionatoria l'art 31 del D.P.R. 380/2001, per come disposto nella sentenza della Corte Costituzionale n. 139/2013.

## **Torrette**

All'interno delle zone agricole è ammessa a titolo precario l'installazione di "torrette-altane" per la caccia al colombaccio secondo gli usi e le consuetudini locali e nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) superficie massima in pianta: 6 mq
- b) altezza massima; fino al limite frondoso degli alberi;
- c) Il materiale ammesso per la realizzazione della struttura portante è il legno ed il metallo, la piattaforma deve essere dotata di parapetto opportunamente mascherato.
- d) Le "torrette" dovranno essere rimosse alla fine della stagione venatoria.

Le strutture devono essere correttamente mimetizzate e la struttura portante deve essere opportunamente ancorata a terra o alla base degli alberi o al tronco opportunamente protetto. L'accesso alla piattaforma deve avvenire da una scala posta all'interno della struttura portante verticale: sono vietate passerelle e simili. Ai fini della sicurezza devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per precludere l'accesso alla struttura portante da parte di persone estranee non autorizzate all'uso della stessa;

Gli appostamenti (torrette) devono essere privi di tetto e opere di urbanizzazione quali allacciamenti ad acqua, luce, ecc... e di attrezzature per il riscaldamento ivi comprese le stufe a legna;

Eventuali mascheramenti con essenze arboree devono essere fatti, se possibilmente, con piante autoctone;

Le torrette installate per la durata massima di 90 giorni per stagione venatoria sono soggette a sola comunicazione; in tutti gli altri casi sono soggette alla presentazione di D.I.A.

E' comunque fatto salvo l'obbligo di acquisire il parere della Soprintendenza ai Beni Paesaggistici e Ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 nelle zone sottoposte a vincolo.

In caso di mancata rimozione degli stessi, venendo a mancare il principio di precarietà, trova applicazione in materia sanzionatoria l'art 31 del D.P.R. 380/2001, per come disposto nella sentenza della Corte Costituzionale n. 139/2013.

## **ART.42. TUTELA E RIVITALIZZAZIONE DELL'AMBIENTE COLLINARE**

1. Per la tutela e la rivitalizzazione dell'ambiente agricolo collinare devono essere favorite quelle attività che ne esaltino le peculiari caratteristiche e ne limitano l'abbandono: sono, pertanto, ammesse particolari strutture di tipo agrituristico, sportivo (percorso vita) o ricreativo che ne favoriscano l'uso da parte della collettività; l'opportunità di tali insediamenti dovrà essere approvata caso per caso dal Consiglio Comunale. Tali attività dovranno soddisfare i seguenti requisiti:
  - essere dotate di un fondo dove sia possibile organizzare passeggiate, escursioni, visite guidate, etc., senza compromettere l'eventuale coltivazione in atto;
  - le strutture edilizie necessarie all'esercizio delle attività dovranno essere reperite esclusivamente mediante restauro o ristrutturazione parziale di fabbricati esistenti aventi caratteri tipici della zona agricola;
  - l'insediamento dell'attività agrituristica non dovrà impedire la tipologia colturale normalmente esercitata dall'azienda;
  - l'utilizzo per scopi agrituristici di annessi rustici esistenti da destinare parzialmente o totalmente ad altri usi non dovrà comportare, al fine della corretta conduzione del fondo, la necessità della costruzione di nuovi annessi; le uniche deroghe ammesse riguarderanno l'eventuale adeguamento igienico-sanitario che dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme generali esposte per le zone agricole.
2. Eventuali sentieri di uso pubblico e corsi d'acqua interni o ai limiti del fondo dovranno essere mantenuti e curati a cura e spese dell'esercente l'attività agrituristica in modo tale da renderne possibile l'uso completo da parte della collettività.
3. Quanto sopra esposto dovrà essere contenuto in un piano aziendale generale comprendente anche il progetto delle eventuali opere edilizie, che sarà sottoposto

all'esame del Consiglio Comunale, nel quale siano dettagliati tutti gli aspetti dell'attività proposta;

4. Tutti gli obblighi e diritti derivanti dall'insediamento delle attività elencate andranno precisati in apposita convenzione stipulata fra il Comune ed il Concessionario; l'Amministrazione Comunale potrà chiedere, comunque, l'inserimento della clausola dell'uso agevolato delle strutture alle associazioni sociali, alle scolaresche, a gruppi studenteschi, a gruppi naturalistici o ad associazioni culturali.

#### **ART.43. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE "E" E PER GLI EDIFICI COMPRESI NELLE SCHEDE URBANISTICHE**

1. In queste zone qualunque intervento edilizio è subordinato al pieno rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni di seguito riportate.
2. Devono essere mantenuti gli elementi tipologici essenziali (quali coperture, facciate, fori) e dei particolari costruttivi, decorativi e dell'uso dei materiali tradizionali (pietra, mattoni, legno).
3. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati; in particolare le fontane esistenti lungo la via pubblica non potranno essere recintate e le pavimentazioni attorno all'abitato e ai fabbricati rurali dovranno essere di tipo drenante, essendo vietato l'uso dell'asfalto.
4. In deroga ai limiti di zona, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, è consentito per documentati motivi igienico sanitari, l'ampliamento fino ad un massimo di 50 mc per ogni unità abitativa.
5. Possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario; non sono possibili terrazze ottenute mediante sventramento delle coperture; non sono ammessi abbaini; sono consentiti eventualmente lucernari realizzati con lo stesso andamento della falda senza sporgere da essa.
6. Possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione.
7. Possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con divieto che i volumi tecnici eccedano le coperture esistenti.
8. Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente solo se tecnicamente non sia possibile altrimenti (parere ULSS).
9. Possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico; le nuove aperture dovranno mantenere una struttura rettangolare verticale di tipo tradizionale; dovranno rispettare l'allineamento orizzontale (superiore ed inferiore) delle aperture adiacenti; le scansioni compositive di facciata dovranno prevedere l'allineamento verticale delle aperture ed il mantenimento dei moduli dei fori preesistenti.
10. Possibilità di traslare i solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio.
11. Obbligo di uso dei materiali che non contrastino con l'originario valore architettonico-ambientale dell'edificio: tetto in coppi o tegole del colore del coppo tradizionale (negli interventi di recupero devono essere riutilizzati i vecchi coppi posti a colmo e i nuovi a canale) con pendenza massima compresa tra il 30% ed il 40%, pareti intonacate con malta bastarda, tinteggiate a colori chiari secondo le indicazioni puntuali del Prontuario; scuri in legno, a libro o ad ante. E' vietato l'uso di persiane avvolgibili, controfinestre esterne e serramenti metallici in genere, perlinature esterne in legno, pitture esterne a base sintetica e lavabili in genere; le porte e le finestre dovranno avere la mazzetta intonacata o potranno essere contornate con elementi in pietra tenera bianca di Vicenza o in pietra dura bianca rullata con sezione minima di cm. 12 e sporgenti dall'intonaco per non più di cm. 2.
12. Divieto di realizzare balconi e terrazze, mentre è permesso l'inserimento di logge, contenute entro la sagoma limite dell'edificio: queste inoltre devono essere aperte, e non sono consentite vetrate, anche parziali.

13. Possibilità di uniformare la linea di gronda di un limitato prospetto di edifici alla fisionomia ambientale già determinata, rapportandola a quella degli edifici più prossimi.
14. Non sono consentite recinzioni delle proprietà agricole; queste possono essere eventualmente concesse unicamente in funzione di allevamenti zootecnici all'aperto e per la superficie strettamente necessaria. Le recinzioni delle residenze, eseguite esclusivamente con siepi o in pietrame non intonacato e con altezza massima di cm. 130, la parte cieca non dovrà comunque superare i cm. 50, devono essere comprese entro un raggio di ml. 30 dalla residenza stessa. Eventuali muri di sostegno devono essere eseguiti nella parte vista esclusivamente in pietrame non intonacato.
15. Gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza con l'edificio preesistente come da grafico inserito nel Prontuario.
16. Gli edifici a tetto piano dovranno essere ricondotti alla tipologia a due falde rispettando l'inclinazione tipica locale (grafico n. 1 - n. 2 - n. 4), lo stesso dicasi per le coperture di nuovi edifici, ampliamenti e ristrutturazioni, che dovranno essere realizzati nel rispetto delle soluzioni ammesse ai grafici n. 3 e n. 4, allegati alle presenti norme.
17. Sono consentiti poggiali a sbalzo solamente quando si tratta di elementi architettonici coevi all'impianto originario; sono comunque consentiti, sulle parti ampliate, nuovi balconi aventi un aggetto massimo di cm. 50 ed eccedenti ai lati della porta-finestra di cm. 30 per parte come da grafico inserito nel Prontuario.
18. Gli interventi edilizi previsti dal Piano Regolatore Generale, applicabili solamente alle schede urbanistiche modificate dalla presente variante, considerando che ordinaria e straordinaria manutenzione sono comunque permesse, sono i seguenti:
  - a. Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI
  - b. Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO
  - c. Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO
  - d. Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO
  - e. Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A
  - f. Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B
  - g. Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE
  - h. Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
  - i. Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
19. L'individuazione dei lavori da far rientrare nei vari interventi elencati vengono così riassunti:
  - Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI: Sono permessi tutti gli interventi edilizi, la demolizione e la ricostruzione dovrà avvenire sul medesimo sedime, e il volume sarà pari a quello esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale. Sono vietati i sottotetti ai sensi dell'ART.17 delle NTO.
  - Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO: Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.
  - Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO: Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.
  - Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO: Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi grado 1 e 2, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto, e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

- Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A: Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto compatibile con la destinazione d'uso esistente e con esclusione del cambio di destinazione d'uso. E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto con la creazione di abbaini di tipo tradizionale, se indispensabili.
- Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B: Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltrechè alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli indispensabili abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.
- Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE: Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, ivi compreso il cambio di destinazione d'uso.  
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante. Sono vietati i sottotetti ai sensi dell'ART.17 delle NTO.
- Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI.

## CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

### ART.44. Zone "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

1. Sono destinate ai servizi pubblici o privati, purché di interesse comune. Esse sono distinte in:
  - a. F1 aree per l'istruzione;
  - b. F2 aree per attrezzature di interesse comune;
  - c. F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport;
  - d. F4 parcheggi.
2. I simboli contenuti nelle tavole di PI e relativi alle diverse categorie di servizi ed impianti hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti dal successivo ART.45, potrà essere variata dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al PI, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni normative ai sensi della L.S. 1/78.
3. Ove la destinazione dell'area già in atto non corrisponda alle presenti norme, è prevista l'acquisizione e la realizzazione dei servizi e degli impianti da parte del Comune.
4. I servizi e gli impianti di interesse comune previsti ai punti 1, 2c e 3b del successivo ART.45 possono essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnino mediante convenzione, a costruire sull'area pubblica, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario. E' pure ammessa la costruzione dei servizi e degli impianti da parte dei proprietari dell'area, con i medesimi criteri di cui sopra, previa convenzione che preveda il trasferimento al Comune della proprietà dei servizi, degli impianti e dell'area alla scadenza della convenzione stessa.

### ART.45. ZONE "F" - PARAMETRI URBANISTICI

#### 1. Aree per l'istruzione

Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo.

È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse con gli edifici e le attività scolastiche, nonché di abitazioni per il personale di custodia e sorveglianza. L'area libera deve risultare accorpata, per essere in parte attrezzata a gioco e sport e la restante in giardino; l'area scoperta deve essere, a norma, ubicata a sud e sud-est degli edifici e, dove possibile, a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti. Devono essere rispettate le norme previste dal D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni. Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 1,00$  mq/mq;
- superficie coperta massima  $S_c = 33\%$  della superficie del lotto;
- altezza massima  $H = ml. 12,50$ ;
- distanza minima dai confini e dalle strade: pari all'altezza massima dell'edificio, con un minimo di ml. 5,00;
- parcheggi = 0,20 Su.

L'eventuale ampliamento della scuola materna dovrà essere rispettosa dell'esistente giardino, delle alberature esistenti e delle eventuali opere di arredo esistenti.

#### 2. Aree per attrezzature di interesse comune

- a. Sono destinate alle seguenti attrezzature: istituzioni religiose, culturali ed associative, per lo svago e lo spettacolo, assistenziali, sanitarie, servizi amministrativi, di pubblica sicurezza, telecomunicazioni, tecnologici. E' ammesso l'alloggio per il personale addetto agli impianti ed alle attrezzature.

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,8$  mq/mq;

- indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ ;  
 Per le strutture ricettive private ma di utilità pubblica, quali Kinderheim, centri di soggiorno e di riabilitazione parasanitari, case di cura e simili, con esclusione di strutture ricettive di tipo turistico come definite dall'art. 6 della Legge 17.5.1983 n. 217, con obbligo di convenzione con il Comune, si applicano:

- $U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$ .
- $I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$ .
- superficie coperta massima  $S_c = 35\%$  della superficie del lotto;
- altezza massima  $H = \text{ml. } 12,50$  (con esclusione di ciminiera, antenne, campanili, etc.);
- distanza minima dai confini e dalle strade: pari alla altezza massima dell'edificio, con minimo di  $\text{ml. } 5,00$ ;
- parcheggi =  $0,40 \text{ Su}$  (con esclusione per i servizi tecnologici e telecomunicazioni), con obbligo di messa a dimora di piante ad alto fusto di essenze locali.

b. impianto floro-vivaistico con attività commerciali connesse.

c. aree per parco attrezzato, sport, tempo libero ed attività integrate.

Sono aree destinate alle attività legate allo sport, il tempo libero, il ristoro e l'albergo, la residenza, il commercio e le attività direzionali. Gli interventi potranno essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnino mediante convenzione, a costruire sull'area pubblica, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, gli edifici o gli impianti, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione, il Comune entrerà in piena proprietà degli edifici e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Al fine dell'edificazione valgono i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria complessiva:  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ ;
- superficie utile max. per la residenza:  $R = 0,26 \text{ di } U_f$ ;
- superficie utile max. per il commercio e direzione:  $C = 0,22 \text{ di } U_f$ ;
- superficie utile min. per lo sport:  $S = 0,52 \text{ di } U_f$ ;
- distanze minime dalle strade:  $d = \text{ml. } 7,50$ ;

L'intervento all'interno dell'area potrà avvenire solamente tramite un progetto esecutivo unitario.

d. Centro religioso e dipendenze in località Rivella

I parametri edilizi vengono così individuati:

- Chiesa+coro
  - $H_{\text{min}} = 5,80$
  - $H_{\text{max}} = 7,00 \text{ ml}$  (alla linea di gronda)
- Campanile
  - $H_{\text{max}} = 14,00 \text{ ml}$ .
  - Superficie utile massima  $S_u_{\text{max}} = 250 \text{ mq}$ .
  - Volume massimo  $V_{\text{max}} = 1450 \text{ mc}$ .
- Monastero
  - Altezza massima  $H_{\text{max}} = 3,60 \text{ ml}$ .
  - Superficie utile massima  $S_u_{\text{max}} = 600 \text{ mq}$ .
  - Volume massimo  $V_{\text{max}} = 2160 \text{ mc}$ .
- Foresteria ed alloggio del custode
  - Altezza massima  $H_{\text{max}} = 3,10 \text{ ml}$ .
  - Superficie utile massima  $S_u_{\text{max}} = 200 \text{ mq}$ .
  - Volume massimo  $V_{\text{max}} = 620 \text{ mc}$ .



- Passaggio coperto di collegamento tra i vari corpi di fabbrica
 

Altezza massima	H max = 3,20 ml.
Superficie utile massima	Su max = 140 mq.
Volume massimo	V max = 448 mc.

La zona F – area per attrezzature di interesse comune - con destinazione specifica n°23 (area per edifici multifunzione), ricadente nel comparto produttivo “Spessa” potrà essere realizzata in attuazione diretta da parte di soggetti privati, previa convenzione con l’Amministrazione comunale ex articolo 42 D.L.vo n°267/2000, con l’esclusione delle sole destinazioni ricettive di tipo alberghiero e per una cubatura complessiva comunque non superiore a mc. 3.500 fuori terra, distribuita su due piani e con altezza massima pari a m. 7,50. Superficie coperta massima Sc = 40% della superficie del lotto.

### 3. Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport.

Secondo le simbologie delle tavole di piano, esse sono distinte in:

- a. zone a verde naturale ed attrezzato: Sono destinate a parchi naturali ed ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono ammesse unicamente costruzioni ad uso chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (esclusione di attrezzature o campi sportivi); tali costruzioni devono essere opportunamente ambientate mediante alberature e cespugli.

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,20$  mq/mq;
- altezza massima  $H = \text{ml. } 2,40$ ;
- distanze dai confini: quelle minime previste dal Codice Civile;
- distanze dalle strade: minimo ml. 7,50;
- parcheggi = 0,05 Sf.

- b. aree per impianti sportivi: Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti; oltre alle attrezzature sportive ed ai depositi di loro pertinenza in un unico aggregato edilizio, sono ammesse unicamente costruzioni, strettamente connesse con la struttura sportiva, ad uso bar, chioschi per il ristoro, servizi igienici e l’abitazione per il personale di custodia con massimo di mc 500, anche se l’area è inferiore a mq. 30.000.

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria:
  - $U_f = 0,20$  mq/mq. per gli impianti coperti;
  - $U_f = 0,60$  mq/mq. per gli impianti scoperti;
  - $U_f = 0,005$  mq/mq. per le costruzioni ammesse ed elencate al comma precedente;
- altezza massima per le palestre  $H = \text{ml. } 8,50$ ;
- altezza massima per le altre costruzioni  $H = \text{ml. } 6,50$ ;
- distanze dai confini e dalle strade: pari all’altezza dell’edificio con minimo di ml. 7,50;
- parcheggi = 0,10 Sf (in posizione perimetrale tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso, senza l’attraversamento dell’area).

Per la zona contrassegnata con il tipo di attrezzatura "87 (golf)" sono ammesse attrezzature ricettive di tipo alberghiero.

Nel caso di attrezzature ricettive di tipo alberghiero valgono le norme di cui al precedente ART.37.

Per la zona destinata a golf la volumetria massima è di mc. 20.000, come conferma del P.P. denominato "Carpaneda" così come approvato dalla Giunta Regionale Veneta con Delibera n° 5328 del 10/09/92.

E’ consentito realizzare, all’interno dell’ambito del golf, un ricovero dei mezzi di pertinenza dell’attività per una superficie coperta massima di mq 200 e alcune pensiline per consentire il riparo dei giocatori in caso di pioggia per complessivi mq

150 di superficie coperta massima, oltre ad altre eventuali opere funzionali all'attività svolta richieste da norme di legge. L'attuazione delle previsioni di tale comma è subordinata all'accordo specifico relativo all'ambito.

#### **4. Aree per parcheggi**

- a. Aree destinate per parcheggi pubblici: Sono destinate all'attuazione di parcheggi pubblici normalmente realizzati direttamente dalla pubblica amministrazione. Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni mq. 30.

Tali aree potranno inoltre essere attuate, secondo le previsioni di PI, anche su zone di proprietà privata direttamente dai proprietari stessi previa stipula di apposita convenzione che preveda la cessione del diritto di superficie dell'area a parcheggio, con le relative opere, al Comune sopra il piano campagna, con facoltà di consentire da parte dell'Amministrazione il libero utilizzo del sottosuolo ai privati secondo la normativa vigente.

Qualora venga verificata l'eccedenza di urbanizzazione primaria complessiva rispetto allo standard urbanistico previsto dalla normativa vigente, è facoltà dell'Amministrazione concedere gli spazi in eccedenza per il posizionamento di edicole e chioschi ad uso commerciale, a carattere temporaneo, posizionati anche in deroga alle distanze di cui all'ART.18, ad eccezione della distanza dai fabbricati, previo convenzionamento tra i richiedenti e l'Amministrazione medesima.

- b. Aree per parcheggio attrezzato per sosta nomadi: Sono aree destinate alla sosta dei nomadi e sono realizzate direttamente dalla pubblica amministrazione. L'area dovrà di norma essere pavimentata, dotata di impianto di illuminazione ed alberata con essenze arboree locali d'alto fusto. Sono ammesse unicamente tettoie aperte, servizi igienici e locali tecnici per la gestione dello impianto.

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,03$  mq/mq.;
- altezza massima  $H = ml. 3,00$ ;
- distanze dai confini: quelle previste dal precedente ART.18;
- distanza dalla strada: minimo ml. 7,50.

#### **5. Aree a parco urbano:**

La zona adiacente al fiume Retrone delimitata nelle tavole di piano come parco urbano è soggetta a progetto urbanistico unitario.

Per gli edifici esistenti sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della Legge 457/78; la definizione di aree di pertinenza degli edifici, fermo restando quanto stabilito dal progetto urbanistico unitario, sono quelle stabilite dall'ART.43 comma 14 delle NTO.

#### **ART.46. ZONE A VERDE PRIVATO**

1. Nelle aree destinate dalle tavole di Piano a verde privato non è ammessa alcuna costruzione. È ammessa la realizzazione di piscine private nelle pertinenze degli edifici esistenti .
2. Se non diversamente previsto dalle schede urbanistiche, per gli edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.

## CAPO VI – VINCOLI

### ART.47. VINCOLI

1. Nelle tavole del PI sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.
2. **Vincolo cimiteriale:** All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale sono consentite le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso a servizio del cimitero, parchi e verde naturale ed attrezzato, oltre alla viabilità di progetto prevista dal PI, nonché gli interventi ammessi dall'art. 28 della Legge n. 166 del 1 agosto 2002.
3. **Vincolo forestale ed idrogeologico:** All'interno del perimetro di vincolo forestale ed idrogeologico, l'attuazione del PI secondo le varie norme di zona avviene previo parere dei preposti organi di controllo.
4. **Vincolo paesaggistico:** Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., di cui vanno rispettate le prescrizioni.
5. **Vincolo tecnologico:** Si riferisce, ad aree gravate di servitù passiva delle reti di:
  - a. elettrodotti a media ed alta tensione superiore a 20 KV;
  - b. gasdotto;

Le servitù sono evidenziate nelle tavole di zonizzazione; l'edificazione è subordinata alle norme contenute nella L.R. n° 27 del 30/06/93 e successive modificazioni e integrazioni.

6. **Zone di rispetto dei corsi d'acqua:** Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi.

Le zone minime di rispetto dei corsi d'acqua a partire dal ciglio fluviale riferito alla sommità arginale, sono così determinate:

- per il Valdiezza ml. 100,00 su ogni lato fuori delle zone insediative previste dal PI;
- per il Retrone ml. 50,00 su ogni lato fuori delle zone insediative previste dal PI;
- per tutti gli altri corsi d'acqua demaniali ml. 20,00 fuori dalle zone insediative previste dal PI;
- all'interno delle zone insediative previste dal PI le zone minime di rispetto corrispondono alle distanze dai confini fissate dall'ART.18 punto 8.

Salvo diverse indicazioni del PI, non è consentita alcuna edificazione in tali aree, che sono destinate a verde privato o coltura agricola.

7. **Zone di rispetto della viabilità:** Sono quelle destinate al rispetto delle strade secondo le norme del D.M. 1.4.1968 n. 1404 e del D.Lgs. 285/1992. In tali aree non è consentita alcuna edificazione, ivi compresi ampliamenti e sopraelevazioni, e sono destinate a verde privato o coltura agricola.
8. **Fasce di rispetto dagli edifici industriali:** Sono quelle destinate alla separazione delle zone D da quelle residenziali. In tali aree non è consentita alcuna edificazione, anche precaria e sono destinate a verde privato con piantumazione di essenze arboree locali e sempreverdi. Eventuali parcheggi privati sono consentiti solo se opportunamente alberati.
9. Le aree sottoposte ai vincoli di cui ai precedenti punti 5., 6., 7., 8., sono computabili agli effetti della edificabilità nei lotti adiacenti, secondo gli indici degli stessi ed è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici o privati. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. e quelli previsti dalle schede urbanistiche.

### ART.48. AREE INTERESSATE DA INCENDI

1. Trattasi di aree boschive e pascolive interessate da incendi (L. 21.11.2000, N. 353 ; L. R. N. 11/2004).

Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

### ART.49. AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI

1. Il territorio del Comune di Creazzo è compreso nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Bacchiglione. Nel territorio di Creazzo sono presenti sia zone a

- pericolosità moderata (P1) che pericolosità media (P2) oltre a zone di attenzione idraulica e geologica.
2. Il PAI, nella stesura della variante adottata con delibera n. 3 in data 09.11.2012 del Comitato Istituzionale e con successivo Decreto segretariale n.2432 del 25/09/2013 dell'Autorità di bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico individua come segue alcune aree del territorio comunale:
    - La zona caratterizzata dalla fascia fluviale del Torrente Valdiezza sino all'unghia dei rilievi collinari ed alla confluenza del Torrente Onte: Ex area a pericolosità P1, è classificata come "area di attenzione", intesa come "porzione di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e che sono individuate in cartografia con apposita grafia" (art 5 NTA PAI);
    - La zona industriale più orientale di Olmo (Olmo Est): Ex area a pericolosità P1, è classificata come "area di attenzione", intesa come "porzione di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e che sono individuate in cartografia con apposita grafia" (art 5 NTA PAI);
    - L'intero tratto comunale del Fiume Retrone, sia in destra che in sinistra orografica: area a pericolosità P2 per cui si applicano le norme del PAI vigente al momento dell'eventuale intervento.
    - Due conoidi non attive poste nei versanti collinari, rispettivamente comprese tra via Fusine a monte e via Valscura a valle, e tra via Ronchi – loc. Tovazzi – a monte e via Valdiezza a valle: zone di attenzione geologica.
  3. Il P.I. provvede a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree nel rispetto del PAI per le zone d'attenzione idraulica e di pericolosità geologica ed in armonia con il PTCP ed il Consorzio di Bonifica competente.
  4. Ogni intervento in attuazione diretta del PRC o di pianificazione urbanistica attuativa eseguito nelle aree interessate da pericolosità idraulica e geologica dovrà essere conforme alle Norme di Attuazione del PAI. Gli studi di approfondimento potranno riclassificare le aree definite dal P.A.T. anche a seguito di interventi di mitigazione e/o eliminazione del pericolo con una nuova perimetrazione, previa autorizzazione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino competente, cui spetta univocamente la riclassificazione delle aree P.A.I..
  5. In sede di redazione del Piano degli interventi (PI), adottato ai sensi dell'art. 8 della L.R. 11/2004, il Comune provvede a valutare le condizioni di dissesto di tutte le "zone di attenzione" idrauliche e geologiche verificando la compatibilità delle previsioni urbanistiche in relazione alle condizioni di dissesto evidenziate avviando così la procedura dell'art. 5 delle NTA del PAI adottato con l'invio della documentazione relativa alle suddette verifiche al competente ufficio regionale.
  6. Fino alla definizione del grado di pericolosità idraulica e geologica, a conclusione della sopra citata procedura, valgono le prescrizioni dell'art. 8 delle norme stesse. Successivamente, verranno applicate anche le norme specifiche relative al grado di pericolosità associato ad ogni dissesto.
  7. Nelle "zone di attenzione" individuate nella tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del PAT, valgono le prescrizioni generali previste per tali aree dall'art. 8 delle NTA del PAI.
  8. Il Comune può rilasciare nuove concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti che interessino ambiti ricompresi in "aree di attenzione" o in aree a cui sia stato associato un grado di pericolosità, a condizione che gli interventi così autorizzati non siano in contrasto con le norme del PAI. Per le "zone di attenzione", ai sensi del comma 3 del sopra citato art.5, potranno essere rilasciati i sopra citati titoli autorizzatori a condizione che venga valutata la specifica natura o tipologia del dissesto individuata dal PAI e la relativa compatibilità degli interventi o delle strategie previste dallo strumento urbanistico vigente.

## **ART.50. CONTESTI FIGURATIVI**

1. Il PI recepisce i contesti figurativi delle ville di interesse provinciale e li integra con l'individuazione delle aree di pertinenza dei complessi rurali. L'obiettivo è quello di salvaguardare, oltre al manufatto architettonico, anche il contesto o l'ambito di riferimento.
2. All'interno di tali contesti devono essere garantiti:
  - la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
  - il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario circostante;
3. All'interno dei contesti figurativi è ammessa l'edificazione nel rispetto degli art. 44 della LR. 11/04 prevedendo per gli elementi di degrado l'applicazione dei crediti edilizi e gli interventi già previsti dal PRG vigente all'atto di approvazione del PTCP.
4. Non è possibile installare nuova cartellonistica pubblicitaria, deve essere eliminata la cartellonistica pubblicitaria esistente.
5. E' prevista la sostituzione di eventuali guard-rail con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici.
6. Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono ammessi gli interventi che non comportano aumenti di volume, fatti salvo quanto previsto negli articoli 44 della LR 11/04 ed eventuali accorpamenti di fabbricati condonati senza sopraelevazione, laddove l'intervento edilizio comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi. Tale deroga non si applica per gli edifici ricadenti all'interno del contesto di Villa Fadinelli Suppei.
7. All'interno dei contesti figurativi sono vietati gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti; il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
8. Sono fatte salve, in quanto prevalenti, le norme del PTCP della Provincia di Vicenza.

## **ART.51. RETE ECOLOGICA**

1. Il PI recepisce la rete ecologica del PAT, ne conferma Prescrizioni e Vincoli di cui all'art. 51 delle NT in quanto ambiti agricoli in cui le differenze tra i caratteri di biodiversità e la destinazione agricola dei suoli determinano anche ambiti da sottoporre a specifiche misure di valorizzazione e tutela. Il PI individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano, già normati dal PAT.
2. La tutela della natura prevista dal PI, basata sul concetto di biodiversità, punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi. La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che incrementando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato. La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono in connessione fra loro strutturalmente e/o funzionalmente, garantendo la continuità degli habitat e lo svolgimento delle loro funzioni che favoriscono la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso. La creazione del progetto di rete ecologica si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi; la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.
3. La rete ecologica è costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti del territorio agricolo:
  - Zone cuscinetto (buffer zone);
  - Corridoi ecologici principali e secondari;
  - Nuclei di connessione (stepping stones).
4. In attuazione delle indicazioni strategiche del PAT, il PI persegue i seguenti obiettivi:
  - il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;

- lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruibili (greenways utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesaggistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-culturali);
  - la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturazione delle cave dismesse e della generalità delle aree degradate;
  - la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua e delle aree delle risorgive.
- 5.** In attuazione degli obiettivi precedentemente elencati si formulano i seguenti indirizzi:
- salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle aree aperte e il potenziamento della vegetazione, favorendo habitat per la fauna;
  - regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico con particolare riferimento alle aree con naturalità diffusa;
  - creazione di connessioni ecologiche mediante il potenziamento dell'attuale rete e fasce verdi;
  - evitare la sostituzione e/o l'integrazione con specie vegetali non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
  - Ricostruzione della continuità dei popolamenti boschivi, mediante interventi di forestazione da effettuarsi con impiego di specie arboree ed arbustive autoctone, tenendo conto degli insediamenti e della tessitura dei fondi.integrazione con il contesto urbano mediante creazione di siepi e filari con funzione "filtro".
- 6.** A tale fine:
- gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, i corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno per quanto possibile conservati; nel caso di trasformazione gli stessi dovranno essere adeguatamente compensati nella misura di 1 a 2;
  - i nuclei boscati vanno per quanto possibile conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro ecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale;
  - nelle aree di trasformazione ricadenti in tratti del sistema ecorelazionale sono ammessi gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, garantendo adeguate misure di mitigazione e compensazione, nel rispetto della DGRV 3173/2006
  - nell'ambito di elementi del sistema ecorelazionale adiacenti al sistema infrastrutturale e insediativo, gli interventi eventualmente ammessi, dovranno garantire adeguate misure mitigative degli impatti potenziali.
  - i progetti di trasformazione che ricadano parzialmente o integralmente in tali aree dovranno evidenziare, mediante uno specifico elaborato tecnico-specialistico se gli stessi sono in grado di interferire sulla permeabilità ecosistemica;
  - le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono costituite principalmente da siepi, filari di alberi, naturalizzazione delle rete scolante e della viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale, aree arboreo arbustive lineari.
  - i progetti di trasformazione dovranno prevedere il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

## **ART.52. CONI VISUALI**

- 1.** Il PI individua i cono visuali che tutelano vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico e sono previste le seguenti disposizioni di tutela:
- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione.

- la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.
- In fase di progettazione si dovrà prestare cura ed attenzione alle tipologie architettoniche degli edifici, in particolare rispetto ai coni visuali presenti, svolgendo soprattutto studi specifici di inserimento architettonico per valutare la integrabilità delle opere nel paesaggio tenendo conto anche delle caratteristiche specifiche ed identitarie del luogo interessato.

### **ART.53. COMPATIBILITÀ GEOLOGICA**

1. La Legge regionale 11/2004 e smi, classifica il territorio comunale in tre classi, di seguito descritte ai punti 2, 3, 4. La Tavola 3 "Fragilità" del PAT classifica, sulla base delle analisi geologiche l.s., la compatibilità geologica ai fini urbanistici del territorio; essa si basa su parametri dei terreni e del territorio con riferimento alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere in progetto, alle criticità idrauliche dovute ad esondazioni dei corsi d'acqua e/o ai ristagni d'acqua.

2. **Aree idonee:** trattasi di aree dove non sussistono condizioni di penalizzazione tali da precludere l'edificabilità, quali frane sovraincombenti, movimenti del terreno in atto, falda affiorante, presenza rilevante di terreni a bassa consistenza, possibilità di esondazioni e di dissesto geologico – idraulico. Sono comprese in questa classe due aree, rispettivamente tra via Sabbioni e via delle Vigne ed in località Pagana.

**Prescrizioni generali:** gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico, e quindi, dove necessario, soggetti alla predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

3. **Aree idonee a condizione:** trattasi di zone idonee a condizione per problematiche di tipo idraulico-idrogeologico, al ristagno idrico, al deflusso difficoltoso o alla potenziale esondabilità del Fiume Retrone, per problematiche di versante, identificabili nelle sottocategorie di seguito riportate.

**Prescrizioni generali:** gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

a. **Aree idonee a condizione:** comprendono buona parte dei pendii ad acclività media nelle porzioni dei versanti collinari meridionali ed occidentali e la zona di pianura Spessa.

**Prescrizioni specifiche:**

- nelle aree con problematiche di versante gli interventi devono essere approfonditamente verificati in funzione delle possibili interazioni con le condizioni di stabilità locale e globale e previste eventuali opere di consolidamento;
- nelle restanti zone, devono essere condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto, proteggendo le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo.

b. **Aree idonee a condizione "soggette a inondazione periodica":** comprendono le aree soggette ad inondazioni periodiche classificate e perimetrate dal PAI del Brenta Bacchiglione, dal PTCP, dal Piano di Protezione civile comunale, coincidenti con gli abitati di Creazzo e Olmo, lungo il fiume Retrone e a Nord di esso, fino a comprendere il cimitero di via Carpaneda e il campo da golf, la Valdiezza, per la fascia compresa tra la strada ed il torrente omonimi.

**Prescrizioni specifiche:**

- sopraelevazione del piano finito degli edifici;
- per la realizzazione di locali interrati o seminterrati dovrà essere presentata una relazione geologica/geotecnica finalizzata a dimostrare la reale natura del terreno nonché tutte le azioni da attuare al fine di evitare infiltrazioni o cause di umidità che possono creare insalubrità dei locali; la relazione dovrà essere accompagnata da elaborati grafici esplicativi, che illustrino in modo esaustivo le tecniche costruttive di

impermeabilizzazione e i vari sistemi di drenaggio, da utilizzare per ovviare gli inconvenienti sopra citati.;

- per eventuali opere in sotterraneo già esistenti si dovranno realizzare adeguati sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione;
  - gli eventuali accessi in sotterraneo e le bocche di lupo dovranno essere realizzati con aperture sopraelevate rispetto al piano campagna;
  - nella scelta della tipologia di fondazioni si evitino quelle che possono comportare cedimenti differenziali;
  - nella scelta del sistema di depurazione degli scarichi reflui nel suolo si eviti il tipo a subirrigazione;
  - i nuovi interventi edilizi in aree allagabili dovranno garantire la salvaguardia della rete idrografica di scolo, mantenendo o migliorandone la funzionalità, e prevedere misure compensative proporzionate alla variazione del coefficiente di infiltrazione del terreno.
- c. Aree idonee a condizione "soggetta a carsismo": comprendono alcune zone poste sulle sommità collinari, in particolare gli abitati di Crocetta, Riva, Fusine, Becco d'Oro e le località Paraiso, Figarolo e Masare.  
Prescrizioni specifiche: Nel progettare l'ubicazione degli interventi edilizi è necessario tenere conto che l'area di impronta non deve interagire con linee di discontinuità tettonica (faglie), fratture importanti o cavità sotterranee a grande scala. Restano inoltre valide tutte le prescrizioni già citate nelle aree idonee a condizione generale, soprattutto riguardo la stabilità dei versanti e la presenza di eventuali dissesti.
- d. Aree idonee a condizione "risorgive": comprendono le zone di risorgiva sia come manifestazioni puntuali che come manifestazioni diffuse lungo le varie rogge che solcano l'area a Sud del fiume Retrone. Sono fissate fasce di protezione primaria, con estensione di 20 m attorno alle emergenze puntiformi e un'estensione di 5 m a partire dal ciglio superiore delle ripe nel caso di emergenze diffuse, e fasce di protezione secondaria, con estensione di 50 m a partire dal ciglio superiore delle ripe.
- Prescrizioni specifiche:
- L'area di risorgive presenta le stesse problematiche di allagamento delle aree a condizione "soggette ed inondazioni periodiche" e pertanto trovano applicazione le medesime prescrizioni specifiche, fatto salvo quanto di seguito riportato;
  - Nell'area occupata dalla risorgiva (risorgenza e ripe), è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato dei luoghi, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dello stato ottimale e dell'indice di funzionalità di risorgiva (IFR);
  - Nelle fasce di protezione primaria è vietato qualsiasi intervento edificatorio e infrastrutturale, o comunque atto a modificare lo stato dei luoghi e il grado di naturalità. Per i fabbricati esistenti, sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001.
  - Nelle fasce di protezione secondaria il Comune, in concerto con i competenti uffici provinciali, adotta una disciplina orientata alla limitazione degli insediamenti ed alla valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi. Fino all'approvazione di tale disciplina, per i fabbricati esistenti sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001.
  - Fermo restando quanto sopra indicato, nelle fasce di protezione primaria e secondaria sono consentiti i seguenti interventi:  
manutenzione ordinaria:
    - I. interventi di spurgo sia nella testa sia nell'asta finalizzate al mantenimento delle condizioni di libero flusso delle acque, e al mantenimento del fondo originale;
    - II. interventi di sfalcio delle sponde, con precisazione che lo sfalcio della testa e dell'asta dovranno essere effettuate mediante barra falciante o a mano per preservare le caratteristiche biologiche del fondo;



manutenzione straordinaria:

- I. Interventi di riassetto delle sponde eventualmente franate, l'asportazione di materiale derivanti da scarichi abusivi, aspirazione dei materiali presenti all'interno dei tubi ove presenti;
  - II. Interventi di risagomatura delle sponde (con rapporto 1:2) nei casi in cui siano verticalizzate;
  - III. Interventi di messa a dimora di alberi ed arbusti lungo il perimetro del fontanile al solo fine di stabilizzare le sponde, di incrementare l'ombreggiamento, con benefici influssi sull'entità di produzione primaria, impiegando essenze originarie (come riportato nelle schede di valutazione IFR);
  - IV. interventi di riattivazione idraulica dei tratti senili di risorgiva (riscavo del capifonte con asportazione del materiale di copertura, infissione di dreni d'affioramento, espurgo e risagomatura delle aste principali, sistemazione del ciglio spondale e ripristino della vegetazione).
  - V. gli interventi finalizzati all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattico ricreativo.
- All'interno delle fasce di protezione primaria e secondaria non sono ammessi i seguenti interventi:
- I. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - II. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - III. gestione di rifiuti;
  - IV. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - V. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - VI. pozzi perdenti;
  - VII. installazione di sostegni per infrastrutture ed impianti tecnologici;
  - VIII. l'utilizzazione dei fertilizzanti, fitofarmaci ed altri presidi chimici.

e. Aree idonee a condizione "Cava Monte Cugola": riguarda la porzione settentrionale dell'area della cava di sabbia silicea estinta (decreto 85/2003) di Monte Cugola.

Prescrizioni specifiche:

- prima di qualsiasi progetto di intervento edificatorio nell'area è obbligatoria la redazione di una dettagliata caratterizzazione geologica- geotecnica che preveda relazione geologica corredata da sondaggi a carotaggio continuo per verificare i tipi di materiali che costituiscono la stratigrafia locale (terreni naturali e di riporto), il loro grado di addensamento e le loro caratteristiche geotecniche eventualmente con prove in sito e/o in laboratorio.
- In caso di ritrovamento di rifiuti di qualsiasi natura, dovranno essere attuate le norme delle vigenti leggi in materia.
- Per le eventuali opere di urbanizzazione (parcheggi, viabilità di accesso etc.), dovrà essere particolarmente curata la regimazione delle acque superficiali e reflue, evitando possibili infiltrazione nel terreno e la formazione di fenomeni di ruscellamento o di dilavamento.

4. **Aree non idonee:** Trattasi di zone dove sussistono reali condizioni di forte penalizzazione; sono comprese in questa classe, gli alvei di corsi d'acqua perenni e temporanei, gli impluvi delle aree collinari, le aree di frana attiva e con detrito di falda attivo, i versanti naturali e artificiali con elevata acclività, le doline carsiche e le aree soggette ad erosione. Nel dettaglio sono incluse la cava dismessa di Monte Cugola per la parte non soggetta a condizioni, parte della zona delle risorgive e alcune vecchie anse del Retrone.

**Prescrizioni generali:** nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire

le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Sono comunque consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
  - interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
  - interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche;
  - opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
  - interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici.
  - Per la zona dell'ex cava è necessario un piano di recupero che metta in sicurezza le aree con scarpate instabili e preveda una sistemazione delle aree tale da consentirne un utilizzo in accordo con le previsioni urbanistiche del Comune.
5. Il P.I., sulla base di eventuali analisi geologico-idrauliche puntuali, precisa ed eventualmente ridefinisce i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al P.I. stesso. Anche in seguito alla realizzazione di interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio.
6. Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. devono contenere adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata al grado di penalità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

#### **ART.54. COMPATIBILITÀ IDRAULICA PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI**

1. Fermo restando i divieti di cui all'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque, per gli interventi edilizi diretti, e già riportati all'art. 83 del R.E., tutte le trasformazioni dell'uso del suolo attraverso strumenti urbanistici, che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla D.G.R. n°2948/2009, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.
2. Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. e in quella allegata al presente PI. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto alla tipologia ed entità dell'intervento, all'obiettivo di una reale efficacia e al contesto ambientale e geologico-idraulico.
3. Tali opere compensative di mitigazione sono obbligatorie e devono rispettare quanto previsto nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. e in quella allegata al presente PI.
4. Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:
  - a. aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
  - b. bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
  - c. realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
  - d. sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di  $10^{-3}$  m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
5. In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione scelta, il sistema adottato dovrà:

- a. avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
  - b. prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
  - c. permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle.
  - d. risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del sottosuolo, soprattutto in relazione alla qualità delle acque stesse; qualora necessario dovranno essere adottati adeguati sistemi di depurazione o pretrattamento per le acque di prima pioggia.
6. Per le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, si dovranno prevedere pavimentazioni che utilizzano accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).
  7. Per le aree impermeabili si dovrà prediligere sempre, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
  8. Si dovranno salvaguardare le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno.
  9. Per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.
  10. E' parte integrante del presente articolo quanto contenuto nella Valutazione di Compatibilità idraulica presentata in relazione alle trasformazioni previste nel Piano degli Interventi e i relativi pareri formulati: dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta (prot.1937 del 10/02/14) e dalla Sezione Difesa Idrogeologica e Forestale di Vicenza (prot.71909 del 18/02/14).

## CAPO VII - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

### ART.55. ZONE SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTI UNITARI

1. In queste zone vengono confermate le previsioni e gli indici degli strumenti urbanistici attuativi approvati.
2. Nel caso di varianti di strumenti urbanistici attuativi approvati, ricadenti in zone "B, C, C1 e D", queste saranno soggette alle norme di PI vigente, ferme restando le convenzioni approvate se non in contrasto con le suddette norme.
3. Nelle zone soggette a Piani Particolareggiati (P.P.) è obbligatoria la formazione dello strumento urbanistico attuativo con le modalità di cui alla LR 11/04 e succ. mod. ed integrazioni; per ogni P.P., il PI determina i contenuti e le prescrizioni con riferimento ai seguenti parametri:
  - Indice di fabbricabilità territoriale (It);
  - Altezza massima;
  - Destinazioni d'uso ammesse;

Le superfici da destinare a servizi sono quelle di cui all'ART.56 nelle proporzioni delle singole destinazioni d'uso, tali superfici possono essere distribuite anche in più piani.

Per gli edifici esistenti e regolarmente autorizzati, all'interno di zone soggette a strumenti urbanistici attuativi, sono ammessi gli interventi riconducibili ai punti a), b), c) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.

4. Per ciascun Piano Particolareggiato (P.P.) i parametri sono i seguenti:

#### PP 1

Le previsioni dello strumento urbanistico attuativo devono perseguire la riqualificazione dell'area in senso residenziale, commerciale e direzionale, previo contestuale trasferimento dell'attività produttiva esistente e sostituzione edilizia dei volumi esistenti. L'impianto organizzativo dell'area dovrà garantire una permeabilità ciclo-pedonale tra via Italia e via Fogazzaro. E' ammessa l'edificazione lungo via Italia, purché il filo dei fabbricati sia arretrato in modo tale da consentire la realizzazione di un marciapiede alberato e arredato di almeno ml 5 di larghezza utile lungo tutto il fronte stradale.

Parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale 3,50 mc/mq,
- Altezza massima di ml. 12,50;
- Rapporto di copertura 40% dell'area riferito all'intera superficie del P.P.
- Destinazioni d'uso ammesse:
  - residenziale per un minimo del 60%;
  - commerciale e direzionale per un massimo del 40%.

Si prescrive al riguardo delle destinazioni d'uso commerciali, che dovrà essere assolto quanto prevede la Lr. 50/12.

Si prescrive che le aree libere, eventualmente anche i parcheggi, devono essere il più possibile permeabili, per permettere l'assorbimento del terreno delle acque meteoriche.

Si prescrive infine che dovrà essere assolto a quanto prevede la normativa della L. 122/89 al riguardo degli standard a parcheggio della quota residenziale.

Standard: Le quantità di aree a verde e parcheggio di cui al precedente comma 3 vanno aumentate del 30%. In sede di convenzione potrà essere stabilito, all'interno della quantità totale, la più opportuna ripartizione tra le diverse destinazioni delle aree a servizio; tale quota integrativa potrà essere eventualmente monetizzata per agevolare il suo conferimento o l'attuazione di analoghe opere d'interesse pubblico, in altra parte del territorio di Creazzo all'uopo predisposto.

## PP 2

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq.;
- Altezza massima:
  - per la parte privata H max = 9,00 ml.;
  - per la parte pubblica o di uso pubblico H max = 9,00 ml.;
- Destinazioni d'uso ammesse:
  - residenziale privata per un minimo del 40%;
  - destinazione pubblica o di uso pubblico e sociale per un minimo del 45%;
  - commerciale e direzionale per un massimo del 15%;

Relativamente alla Deliberazione C.C. n°21 del 26.03.2004 di controdeduzioni – punto di variante n°18 - gli interventi edilizi previsti nella successiva fase attuativa del piano seguiranno le soluzioni tipologiche e le distribuzioni contenute anche nel “rendering”, dove sono consentiti non rilevanti scostamenti dalle previsioni progettuali. Permane comunque l’obbligo che l’area sia soggetta a S.U.A. e conseguente convenzione.

Anche per quanto riguarda la parte normativa si dovrà fare riferimento alla relazione illustrativa allegata alla Delibera di Controdeduzione.

## PP 3

- Indice di fabbricabilità territoriale 3mc/mq.;
- Altezza massima: H max = 9,50 ml.;
- numero 3 piani
- Superficie coperta massima 40% della superficie del lotto
- Destinazioni d'uso ammesse:
  - residenziale per un minimo del 60%;
  - commerciale e direzionale per un massimo del 40%;

Viene confermato il P.P. del Centro Civico di Creazzo; nel caso di varianti, queste saranno soggette, previa convenzione con il Comune, ai seguenti indici edilizi:

If = 2,5 mc/mq.;

Sc = 30% riferito all'intera superficie del P.P.

5. **Progetti Urbanistici Unitari:** Si tratta di zone la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che dovrà essere redatto studiando l'insieme delle varie aree con le relative parti di collegamento al sistema insediativo, esistente e di previsione, ricompreso nella perimetrazione prevista PI, aventi anche diversa destinazione urbanistica o per servizi; dovrà essere prevista la completa esecuzione degli spazi per attrezzature pubbliche e dell'arredo urbano oppure la riorganizzazione di quelli eventualmente esistenti, al fine di consentire l'attuazione delle previsioni di PI e l'unificazione delle varie parti del contesto insediativo, riqualificando il tutto anche sotto l'aspetto architettonico e urbanistico. In queste zone ogni intervento edilizio all'interno dell'ambito viene, pertanto, subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune dove il concessionario, a propria cura e spese, si impegna a realizzare oppure a completare tutte le opere secondo le modalità costruttive ed esecutive degli interventi previsti da un piano guida redatto o approvato dal Comune.

## ART.56. DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PUA

1. Il Piano regolatore comunale prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.
2. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione
  - b) l'assistenza, i servizi sociali e sanitari
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di

nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 5 per abitante teorico da insediare;

- f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) gli elementi di riqualificazione urbana.

3. Per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio:

**a) Destinazione d'uso residenziale**

<b>Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc</b>							
a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	5 mq/ab	10 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab

**b) Destinazione d'uso produttiva**

<b>Standard per Destinazioni Artigianali, Industriali e Agroindustriali</b>			
Parcheggi		Dotazioni diverse (1) (verde, aree attrezzate, ecc.)	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria	0	0	1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria

(1) Per superfici inferiori a 1000 mq può essere destinato interamente a parcheggio, in tal caso il parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano.

**c) Destinazione d'uso commerciale, ivi compresi i pubblici esercizi e artigianato di servizio,**

<b>Standard per Destinazioni Commerciali e per Artigianato di Servizio (1)</b>			
Tipologia	Superficie di Vendita	Parcheggi	
		Primari	Secondari
Esercizi di vicinato		1,0 mq/mq di nuova Su 0,80 mq/mq di nuova S se in zona A1	
Artigianato di servizio			
Medie strutture di vendita	≤ 600 mq	1,0 mq/mq di nuova Su	
	≤ 1000 mq		
Medie strutture di vendita	>1000 mq	1,0 mq/mq di SV e non inferiore a 0,8 mq/mq di Su	

(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.

**d) Destinazione d'uso terziario e direzionale**

<b>Standard per Destinazioni Direzionale Turistiche Ricettive (1)</b>				
Tipologia	Parcheggi		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	secondari
Direzionale	5mq/10mq di Su.	5mq/10mq di Su	0	5mq/10mq . Su (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico – ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0	5mq/100mc
Turistico - ricettivo all'aperto	5mq/100mq di s.f	5mq/100mq di s.f.	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f	5mq/100mq di s.f	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

## TITOLO V “DISPOSIZIONI PARTICOLARI”

### ART.57. STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

#### a) Tipologie degli impianti

Gli impianti di distribuzione di carburanti sono classificati in base alla quantità minima e qualità dei servizi erogati e delle funzioni accessorie ammesse nelle seguenti tipologie:

**Chiosco:** impianto con almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione o una colonnina a multipla erogazione con idoneo spazio di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale per l'effettuazione del rifornimento, la presenza di un punto aria e di un punto acqua, di una pensilina a copertura delle sole colonnine e di un locale per gli addetti dotato di servizio igienico;

**Stazione di rifornimento:** impianto con almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione, con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento al di fuori della sede stradale, la presenza di un punto aria e di un punto acqua, di una pensilina di riparo dell'area di rifornimento, di un locale per gli addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici anche per gli automobilisti, e possibilità di apertura di negozi, bar, edicole;

**Stazione di servizio:** impianto con almeno quattro colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione, con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento al di fuori della sede stradale, la presenza di un punto aria e di un punto acqua, di una pensilina di riparo dell'area di rifornimento, una superficie coperta di almeno 30 mq. per locali addetti ai lavori, servizi igienici per gli addetti e gli automobilisti, magazzini e depositi, lavaggio e/o gommista e/o elettrauto e/o officina di riparazioni con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole.

Lo spazio di pertinenza dell'impianto per essere considerato idoneo deve essere tale da consentire la sosta di almeno 7-8 autovetture in attesa di rifornimento e comunque per i nuovi impianti non inferiore alle superfici minime indicate al punto c) del presente articolo.

#### b) Ubicazione, caratteristiche e destinazioni d'uso ammesse

Ai fini della collocazione degli impianti, in base alle varie Z.T.O. e salvo quanto individuato dal PI, si prevede:

**1 – Zona omogenea 1:** comprende la Z.T.O. A, Centro Storico: in questa zona non è consentita l'installazione di nuovi impianti; quelli esistenti o adattati dovranno essere della tipologia a chiosco;

**2 – Zona omogenea 2:** comprende le Z.T.O. B e C: gli impianti situati in questa zona dovranno avere almeno caratteristiche di stazione di rifornimento, con servizi rivolti prevalentemente ai veicoli: piazzali e pompe dovranno essere collocati in modo da prevedere una fascia verde piantumata di almeno 5 m. a separazione dalle abitazioni;

**3 – Zona omogenea 3:** comprende le Z.T.O. D e F: l'installazione di nuovi impianti è consentita in tutte le zone D e nelle zone F destinate ad impianti per la distribuzione di carburanti; in queste zone gli impianti di distribuzione di carburante dovranno avere caratteristiche di stazioni di servizio, con annesse attività rivolte ai mezzi ed alle persone;

**4 – Zona omogenea 4:** comprende la Z.T.O. E: in questa zona non è consentita l'installazione di nuovi impianti se non a titolo precario ed all'interno delle fasce di rispetto stradale delle strade urbane ed extraurbane principali; eventuali estensioni nella zona agricola, fino ad un massimo di 50 ml. dal confine stradale, possono essere concesse solo tramite deroga comunale per pubblico interesse o variante al PI; gli impianti dovranno avere caratteristiche analoghe agli impianti alla zona omogenea 3, salvo quanto previsto successivamente dalla presente norma.

I nuovi impianti non potranno comunque essere collocati nelle zone soggette a vincoli di tutela ambientale o paesaggistica a livello nazionale (D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre '99), regionale, provinciale o comunale in siti tali da impedire la visuale, anche parziale, di beni di interesse storico-artistico-architettonico o contesti di valore ambientale; gli stessi non dovranno costituire elemento di sovrapposizione o interferenza con particolari aggregati



urbani di pregio ed, inoltre, detti impianti e relative attrezzature dovranno rispettare un distacco minimo di 200 ml. dalle aree soggette al D.Lgs. n. 490/99 nonché di 100 ml. dagli ambiti di tutela degli edifici ed aree di interesse storico e/o ambientale e dal limite delle Z.T.O. di tipo A.

Le attività commerciali aggregate agli impianti stradali, in deroga alle disposizioni dei piani comunali di settore, dovranno rispettare le indicazioni dell'art. 23 del Regolamento Regionale, con particolare riferimento alle dimensioni massime consentite ed alla disponibilità di spazi esclusivi di parcheggio.

Le attività commerciali dovranno essere collocate il più possibile lontano dagli erogatori, in modo tale da non diminuire la sicurezza e la funzionalità dell'impianto, oltre la metà della fascia di rispetto stradale come individuata dal Codice della Strada e dal PI

Dovrà essere costituito, inoltre, atto d'obbligo che preveda:

1. l'asservimento delle destinazioni commerciali all'esistenza dell'impianto di distribuzione carburanti;
2. che le costruzioni ed i manufatti vari nonché pensiline e cisterne siano a carattere precario; il tutto dovrà essere rimosso senza alcun indennizzo a seguito di allargamenti della sede stradale.

Gli impianti collocati lungo le strade extraurbane principali dovranno essere provvisti di corsie di accelerazione e di decelerazione per l'uscita e l'immissione di adeguata estensione, secondo le vigenti disposizioni.

#### **c) Superfici minime**

Le superfici minime dei nuovi impianti, con l'esclusione dal computo delle superfici di immissione e uscita, dovranno essere quelle previste dal D.G.R. n. 4433 del 7 dicembre '99.

#### **d) Distanze fra impianti**

I nuovi impianti dovranno rispettare le distanze minime previste dal D.G.R. n. 4433 del 7 dicembre '99.

#### **e) Modalità di intervento e parametri edilizi**

Nei nuovi impianti si applicano i parametri edilizi delle zone territoriali omogenee in cui gli interventi sono collocati, ad eccezione degli impianti in zona omogenea 4, per la quale valgono i seguenti parametri:

- Superficie coperta: il 10% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: 5 ml.;
- Distanza dai confini: 5 ml.

Nella suddetta zona omogenea 4, compresi tutti gli annessi di servizio e le attività artigianali e commerciali, con l'esclusione delle tettoie e pensiline aperte almeno su tre lati, valgono i seguenti parametri:

- chiosco: 27 mc. max. per struttura;
- stazione di rifornimento: 300 mc. max. per struttura e superficie coperta del 10% max.;
- stazione di servizio: 600 mc. max. per struttura e superficie coperta del 10% max.;

Sono vietati gli interrati.

Gli impianti si attuano con intervento edilizio diretto, ad eccezione che nelle zone in cui il PI prevede lo S.U.A.

Il rilascio del permesso di costruire avverrà contestualmente all'autorizzazione e all'esercizio degli impianti, previa verifica delle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 1 del D.Lgs. n. 32 dell'11 febbraio '98.

#### **f) Prescrizioni particolari**

Ogni manufatto dovrà trovarsi ad una distanza non inferiore a 5.50 ml. dal limite esterno della carreggiata.

Sono ammesse deroghe alla distanza dalla carreggiata fino al limite di 7.50 ml. per i fabbricati, 5.50 ml. per le strutture di sostegno delle pensiline e 2 ml. per le pensiline.

Le pistole di erogazione dovranno essere dotate di sistema di aspirazione, mentre le cisterne di stoccaggio devono essere a doppia camicia, con sistema di controllo a gas inerte.

I piazzali dovranno essere realizzati con pendenze tali da consentire la raccolta delle acque piovane e degli autolavaggi in vasche di decantazione dotate degli eventuali filtri o impianti di depurazione, e comunque in modo idoneo a non disperdere le acque nelle aree circostanti o nel sottosuolo.

**g) Distributori di GPL e metano**

L'apertura di nuovi impianti per l'erogazione del GPL o del metano, o il potenziamento degli esistenti, è vincolato al rispetto degli artt. 18 e 19 del Piano Regionale; in particolare le distanze minime da altri impianti eroganti lo stesso prodotto non dovranno essere inferiori a 5 Km.

Nel caso di impianti in cui il titolare della concessione sia lo stesso gestore, il potenziamento con il GPL può essere concesso con una riduzione fino al 30% della distanza minima da altro impianto con GPL.

Non sono comunque ammessi nuovi impianti su marciapiedi e percorsi pedonali né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, con esclusione di quanto previsto dall'art. 26 dell'allegato 1 della D.G.R.V. n. 4433 del 7.12.'99

**h) Riferimento a disposizioni vigenti**

Sono fatte salve, comunque, le prescrizioni contenute nelle Leggi Statali e Regionali di settore.

**ART.58. DEPOSITI DI OLII MINERALI E DI G.P.L.**

1. I depositi di oli minerali e di G.P.L. ad uso domestico e per riscaldamento sono ammessi:
  - interrati, in tutte le Z.T.O.;
  - fuori terra, solamente nelle Z.T.O. di tipo B, C, D, non sottoposte a vincolo ambientale di cui al D.Lgs. 490/99;

In entrambi i casi dovrà essere prevista una adeguata mascheratura con siepi o altri elementi vegetali di arredo, e dovrà essere garantito il rispetto delle norme di sicurezza in materia.

2. I depositi di oli minerali ad uso industriale sono consentiti nelle zone artigianali ed industriali, purché compresi ed integrati in complessi produttivi.
3. I depositi di G.P.L. ad uso domestico per il commercio al dettaglio di bombole sono ammessi nelle zone residenziali e produttive per una cubatura massima complessiva di prodotto di mc. 50.
4. Per tutti i depositi di oli minerali e di G.P.L. esistenti alla data di adozione del PI in contrasto con le disposizioni delle presenti norme sono ammesse soltanto le opere di manutenzione esclusivamente intese a garantire la sicurezza degli impianti relativi.

**ART.59. ATTREZZATURE DESTINATE AD AUTORIMESSE E AD OFFICINE PER LA RIPARAZIONE ED IL LAVAGGIO DEGLI AUTOVEICOLI**

1. Le attrezzature destinate ad autorimesse e ad officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli sono assimilate alle attività produttive industriali e sono pertanto consentite in tutte le zone che ammettono tali attività entro i limiti prescritti per ciascuna zona.
2. I distributori di benzina annessi alle attrezzature di cui sopra devono comunque rispettare le prescrizioni specifiche di cui all'ART.57.

**ART.60. NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. Dove non espressamente previsto dagli specifici articoli delle presenti Norme Tecniche Operative riferiti alle Z.T.O., le destinazioni direzionali, commerciali, e servizi di attrezzature ad uso collettivo, sono soggette a studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde privati ad uso pubblico nella misura almeno pari a mq. 1,00 di sola area di sosta con esclusione delle aree di manovra per mq. di s.u di tutte le superfici

utili direzionali, commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, con un minimo di 50 mq.

2. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento degli spazi a parcheggio nella misura sopra richiamata, è ammessa la monetizzazione degli spazi mancanti nella misura già stabilita dalla G.C., purchè sia comunque garantita l'effettiva presenza di parcheggi privati ad uso pubblico nella misura minima pari a 0,75 mq di sola area di sosta, con esclusione delle aree di manovra, per mq. di tutte le superfici utili direzionali, commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, con un minimo di 50 mq.
3. Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di servizi di attrezzature ad uso collettivo, da realizzare anche fuori dell'ambito di piani urbanistici attuativi, sono ammessi solo previo studio planivolumetrico convenzionato che definisca:
  - a. gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.;
  - b. gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano;
  - c. i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
  - d. gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali;
  - e. l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato oppure a parcheggio.

#### **ART.61. NORME SPECIALI PER GLI EDIFICI ALBERGHIERI E RISTORANTI, ED ALTRE ATTIVITA'.**

1. I nuovi edifici o complessi alberghieri sono ammessi nell'osservanza delle norme di zona e con la previsione di parcheggi nella misura minima di un posto macchina per ogni camera ad uso alberghiero, salva l'osservanza delle eventuali maggiori misure previste dalle norme di legge vigenti.
2. Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del presente PI, destinati ad alberghi, case albergo, residence e simili, è confermata la destinazione in atto di attrezzature ricettive; eventuali modifiche della destinazione d'uso dovranno essere autorizzate dal Comune.
3. Indipendentemente dalle prescrizioni particolari, relative alle zone nelle quali detti edifici sono compresi, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza.
4. Per i ristoranti ed i pubblici esercizi è prevista un'area a verde ed a parcheggio privato nella misura di mq. 2,00 per ogni mq. di superficie utile destinata al pubblico, di cui almeno il 30% destinato a verde privato.
5. Le attività di barbiere, acconciatore, estetista, ivi compresi i centri abbronzatura o "solarium", le saune (con esclusione di quelle riservate all'uso esclusivo dell'ospite della singola camera in strutture ricettive), la ginnastica estetica, il massaggio estetico comprendente anche massaggi rilassanti ed attività di riflessologia plantare, con esclusione del massaggio terapeutico, che non implicino prestazioni di carattere medico, curativo o sanitario, sono soggette alle disposizioni di cui alla DGRV 440 del 23/02/2010, fatte salve, comunque, le prescrizioni contenute nelle Leggi Statali e Regionali di settore.

#### **ART.62. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PI**

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PI, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva.
2. Fino al momento della realizzazione delle previsioni del PI, sono autorizzati gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.

3. In caso di richiesta di altri interventi edilizi questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del PI
4. Gli interventi sugli edifici a destinazione produttiva sono disciplinati dall'ART.15.

#### **ART.63. AUTORIMESSE ESTERNE AI FABBRICATI ESISTENTI**

1. Per gli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del presente PI, in caso di comprovata impossibilità tecnica di ricavare l'autorimessa all'interno del fabbricato, è ammessa, per ogni unità abitativa esistente che ne sia sprovvista, la costruzione di un posto macchina nella misura massima di mq. 18 di superficie utile all'esterno del fabbricato.
2. La costruzione non dovrà superare l'altezza massima totale di ml. 2,50, misurata ai sensi dell'ART.18 delle N.T.O. Nel caso di solai inclinati rispetto al piano, l'altezza va misurata come media aritmetica tra la minima e la massima.
3. Previo atto di assenso dei confinanti, registrato e trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari, la costruzione potrà essere realizzata a confine con altre proprietà, in deroga a quanto previsto dal precedente ART.18, ma sempre nel rispetto della distanza minima assoluta di ml. 10 dai fabbricati.
4. .Non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.
5. Nel caso di edifici in ambito collinare il posto auto di cui al comma 1 potrà anche essere scoperto.
6. Nelle zone dove, per ragioni di natura geologica o idrogeologica, non è consentito realizzare interrati, la superficie dei garage fuori terra non si computa fino a un massimo di 30 mq per alloggio.

#### **ART.64. COSTRUZIONI INTERRATE**

1. Non sono ammesse costruzioni interrata o seminterrate, se non pertinenti ad edifici principali fuori terra; la destinazione d'uso dovrà in ogni caso essere accessoria a quella del fabbricato principale.
2. La superficie della parte interrata o seminterrata, con intradosso del solaio di copertura emergente dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio per non più di cm. 30, potrà estendersi anche fuori del perimetro del fabbricato principale per non oltre il 55 % della superficie rimanente del lotto edificabile e comunque la superficie di pavimento non deve essere superiore al 105 % della superficie coperta dal fabbricato e dovrà essere coperta da solaio che consenta la formazione di un tappeto erboso naturale per tutta l'estensione della parte interrata o seminterrata.
3. Non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale indicate nella cartografia di Piano; in assenza di tale indicazione, le costruzioni interrata, ivi comprese le rampe di accesso e le aree di manovra anche scoperte, poste ad una quota interrata maggiore di cm. 150, riferita alla quota del colmo strada o del marciapiedi stradale immediatamente prospiciente le stesse, dovranno rispettare la distanza minima di 3.00 ml. dalla sede stradale esistente e di 5.00 ml. dalla viabilità di progetto.

#### **ART.65. COPERTURE MOBILI, PENSILINE E PERGOLATI**

1. Le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline e tettoie metalliche e simili, ) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport ed alla ricreazione, sono ammesse dietro rilascio di idoneo titolo edilizio, nel rispetto delle norme previste dal PI Per quanto riguarda le coperture mobili delle piscine, sono escluse dal computo del volume le coperture che emergono rispetto al livello del piano di calpestio di bordo piscina fino all'altezza massima complessiva di 50 cm.
2. Il rilascio del titolo abilitativo non è oneroso se gli impianti sono pubblici, o di uso pubblico (e quindi convenzionati con il Comune) o a servizio di residenze private o impianti produttivi privati che non rivestono carattere commerciale; è oneroso se riferito ad impianti a carattere commerciale (bar, trattorie, ristoranti).

3. Nelle zone "D" sono ammesse tettoie fisse a sbalzo a protezione degli accessi per le operazioni di carico e scarico delle merci, con oggetto massimo di ml. 2,50 e comunque a distanza non inferiore a ml. 1,50 dai confini. La superficie corrispondente alla loro proiezione orizzontale non va computata come superficie coperta. Tali tettoie pensiline non costituiscono volume e sono soggette a permesso di costruire oneroso.
4. In tutte le zone, ove possibile, viene consentita la realizzazione di pergolati, pompeiane o strutture lignee attrezzate per il tempo libero, di forme e dimensioni consone, realizzati nel rispetto della distanza minima di ml 1,5 per quanto riguarda la distanza dai confini e ml 3 per quanto riguarda la distanza dai fabbricati, derogabili previo accordo con i proprietari confinanti con atto registrato presso l'Ufficio del Registro; le stesse sono consentite previa presentazione di idonea pratica edilizia (D.I.A. o S.C.I.A.) fatto salvo quanto previsto dalle norme del D. Lgs. nr. 42/2004. Il posizionamento delle strutture sopraccitate non è consentito nelle ZTO D, E e F; per le altre zone viene consentita fino ad un max di un ¼ della superficie coperta esistente.
5. Le pompeiane e i pergolati devono essere senza copertura e senza opera di fondazione. Sono ammesse essenze arboree rampicanti; è ammesso il posizionamento di un solo strato di cannicciato o "arelle", oppure di un solo e telo antigrandine traforato oppure in alternativa o tende da sole in tessuto permeabile estensibili, con movimento meccanico o motorizzato. Non sono ammesse chiusure totali e/o parziali lungo il perimetro. La realizzazione di pompeiane e pergolati è consentita anche su lotti non edificati se contigui al lotto su cui insiste il fabbricato di cui diverranno pertinenza; la determinazione della superficie massima realizzabile dovrà comunque rispettare quanto prescritto al precedente comma 4 con riferimento alla superficie coperta del fabbricato principale.
6. E' consentita l'installazione, non soggetta a pratica edilizia, di cassette prefabbricate (arredi da giardino), alle seguenti condizioni:
  - il manufatto dovrà essere caratterizzato da tetto a due falde, altezza media non superiore a 2,20 ml, con superficie coperta fino a 6 mq, materiali costruttivi legno o plastica.
  - La precedente disposizione si applica se nel lotto ove sono installati tali arredi da giardino, non vi sono altri analoghi manufatti.
  - Il posizionamento di cassette prefabbricate in zona agricola potrà avvenire solo in presenza di casa d'abitazione e comunque nelle immediate adiacenze della stessa;
  - In zona sottoposta a vincolo ambientale deve essere comunque acquisito parere della soprintendenza ai BB.AA. ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
  - E' fatto salvo il rispetto delle norme a carattere civilistico.
7. E' consentita l'installazione di "gazebo" (arredi da giardino) aventi una struttura completamente aperta sui quattro lati, in legno o metallo con copertura in tessuto, tali strutture non concorrono a formare superficie coperta e superficie utile e non sono soggette a pratica edilizia a condizione che:
  - siano di altezza non superiore a mt. 3,00;
  - siano collocati a non meno di mt. 1,50 dal confine di proprietà.
  - siano prive di fondazioni o ancoraggi permanenti.

La precedente disposizione si applica se nel lotto ove sono installati tali arredi da giardino, non vi sono altri analoghi manufatti.

L'installazione di arredi da giardino con strutture aventi caratteristiche diverse da quelle sopraccitate, sono soggette alla disciplina riportata nei precedenti commi.
8. E' consentito il posizionamento, non soggetto a pratica edilizia, di legnaie alle seguenti condizioni:
  - il manufatto dovrà avere altezza massima di 2,20 ml, con superficie coperta fino a 4 mq, materiali costruttivi legno o plastica, ed essere adossato al fabbricato di abitazione principale.
  - La precedente disposizione si applica qualora nel lotto ove sono installati tali manufatti, non vi siano altre analoghe strutture, e sono comunque consentiti nella misura massima di una legnaia per unità immobiliare;

- In zona sottoposta a vincolo ambientale deve essere comunque acquisito parere della soprintendenza ai BB.AA. ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
- E' fatto salvo il rispetto delle norme a carattere civilistico.

## **TITOLO VI “TUTELA DELL' AMBIENTE”**

### **ART.66. DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI VEGETALI**

1. Le aree di cui all'ART.7 comma 1 devono essere sistemate a verde mediante impianto di un tappeto erboso e messa a dimora di specie vegetali arboree e/o arbustive; la proposta di sistemazione deve far parte integrante della pratica edilizia e deve essere accompagnata dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle che eventualmente saranno abbattute e delle corrispondenti sostituzioni.
2. La proposta di cui al precedente punto 1. dovrà indicativamente riportare l'elenco delle specie arboree e/o arbustive che saranno messe a dimora;
3. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc.

### **ART.67. CAVE**

1. L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle norme della legislazione regionale.

### **ART.68. RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori di farne denuncia entro 24 ore sia al Sindaco sia alla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.
2. In seguito ai ritrovamenti di cui al punto precedente, il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e deve in questo caso, entro 30 giorni dalla sospensione, motivarla, indicando gli elementi necessari per una eventuale variante del della permesso di costruire in corso o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.
3. La mancata denuncia ai sensi del precedente punto 1. comporta l'immediata revoca del permesso di costruire, salva ogni altra sanzione legale.

## **TITOLO VII “DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI”**

### **ART.69. NORME PARTICOLARI TRANSITORIE SULLE DISTANZE**

1. Per gli edifici esistenti, costruiti anteriormente alla data di approvazione del presente PI, le sopraelevazioni osserveranno dal confine la medesima distanza dei volumi sottostanti preesistenti, previo accordo con i proprietari confinanti con atto da registrare e trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, fatte salve le norme del Codice Civile e le distanze tra fabbricati di cui all’ART.18, comma 6, e purchè il manufatto sia stato costruito nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione.

### **ART.70. NORME DI SALVAGUARDIA**

1. Nell’ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano la misure di salvaguardia di cui all’art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Negli ambiti individuati nelle tavole del PI come “non oggetto del presente PI” vige il combinato disposto delle norme, del PRG e del PAT, in essi si applicano le norme di salvaguardia nel senso che sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l’attuazione delle indicazioni del PAT in attesa della loro attivazione con specifico PI.

### **ART.71. DEROGHE**

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del PI, limitatamente ai casi di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85.

### **ART.72. INCOMPATIBILITA' CON ALTRE NORME**

1. Le presenti norme di attuazione vanno osservate in via prioritaria rispetto ad analoghe norme regolamentari vigenti in materia di polizia di igiene, urbana e rurale.

### **ART.73. ABROGAZIONE PRECEDENTE P R.G.**

Il presente progetto di PI sostituisce il PRG vigente.