

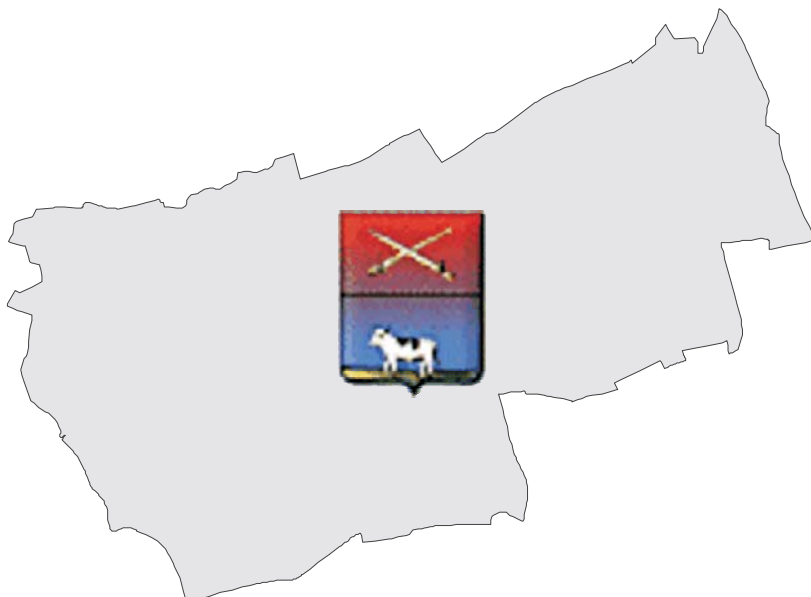
Elaborato

NTO

# Norme Tecniche Operative

## Piano degli Interventi *(art. 17, L.r. 11/2004 e s.m.i.)*

Adozione con Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Approvazione con Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_



**Il Sindaco di Zermeghedo**  
Giuseppe Castaman

**Il Segretario Comunale**  
Luigi Giglia

**Il Responsabile del Servizio Ed. Privata-LL.PP**  
Rino Franchetti

**Il Progettista**  
Fernando Lucato

**AUA** ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI  
Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza  
Tel. 0444.535837 Fax. 0444.535860 - info@auaproject.com  
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari, Francesco Luca

Realizzazione GIS con **Intergraph GeoMedia**  
**STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE**  
33100 UDINE v.le XXIII marzo n.19 studio@lzi.it

**AUA**  
ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI

Cod comm	Emissione	Rev	Estensori	FN
ZRM 05 PI	Adozione	00	Ver	LDC
Progetto			App	FL
Primo Piano degli Interventi, Comune di Zermeghedo			Data	14.12.2011

Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza Tel. 0444.535837 Fax. 0444.535860 - info@auaproject.com

**DATA Dicembre 2011**



**NTO – norme tecniche operative****TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI****ART. 1 - PRESCRIZIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

1. Gli interventi di natura urbanistica e/o edilizia devono rispettare, oltre alla legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica specifica negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti norme di attuazione.

2. Sono pertanto abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme.

**ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

1. Gli elaborati di progetto del Piano degli Interventi sono:

- Relazione programmatica
- tavola 1 Zonizzazione e vincoli – Intero territorio comunale 1:5.000
- tavola 2 – Zone significative (Zermeghedo e zona industriale) 1:2.000
- tavola 3 – Centri storici e nuclei storici rurali (zone A1 e A2) 1:1.000
- NTO – Norme tecniche operative
  
- Allegato “A” : Disciplina specifica per le zona A1, A2 e beni ambientali;
- Allegato 1 alle NT - Schede normative
  - All.1.1 - Edifici di interesse ambientale/testimoniale
  - All.1.2 - ANF - Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo
  - All.1.3 - OI - Opere incongrue
- PQMA- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e paesaggistica
- RCE - Registro dei crediti edilizi
- RE – Regolamento edilizio
- Banca dati alfanumerica

2. Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta

**NTO – norme tecniche operative**

in scala con dettaglio maggiore; nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

3. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo Piano degli Interventi.

4. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:5000/ 1:2000 del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

5. In sede di attuazione del Piano degli Interventi, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

6. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

7. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

**ART. 3 - VALIDITÀ DEL P.I.**

1. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore degli specifici provvedimenti del Piano di Interventi, decadono le previsioni relative:

- a) alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
- b) a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;

**NTO – norme tecniche operative**

- c) ai vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/04 e s.m.i..
2. Nelle ipotesi di cui al precedente punto 1, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della medesima legge.
3. L'approvazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

**ART. 4 - RAPPORTO TRA P.A.T.I. - P.I.**

1. Prima dell'adeguamento completo del previgente PRG alle specifiche disposizioni del PATI, sono ammessi gli interventi che risulteranno compatibili con le prescrizioni e i vincoli precisati nelle NT del PATI.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T.I. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
- a) per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- b) per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- c) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico

**NTO – norme tecniche operative**

delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;

d) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

3. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

**ART. 5 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO**

1. Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un plusvalore rispetto alla previgente disciplina del PRG, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a condividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale, in conformità agli indirizzi di cui all'art. 45 delle NT del PATI e secondo le linee guida operative approvate dal Comune.

2. Il Responsabile del Procedimento darà atto alla Giunta Comunale delle forme perequative adottate:

- a) prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- b) prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo.

**NTO – norme tecniche operative**

3. Eventuali diverse modalità di declinazione delle forme perequative da adottare in sede negoziale, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale.

4. Qualora l'intervento di trasformazione previsto comportasse un potenziale impatto ambientale negativo, le risorse acquisite nell'ambito della perequazione-compensazione urbanistica, dovranno garantire la contestualità degli interventi previsti con gli interventi di mitigazione (artt. 38 e seguenti del PATI) e compensazione (anche se in ambito rurale).

**NTO – norme tecniche operative****TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI****ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:

- a) interventi diretti;
- b) piani urbanistici attuativi.

2. L'indice di edificabilità, fondiario o territoriale, indicato dal PI per le diverse ZTO, si intende come indice massimo realizzabile anche tramite più interventi successivi.

3. Il PI individua nelle planimetrie di piano e/o nelle presenti norme, le parti di territorio soggette alla preventiva formazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, comprendenti anche aree non contigue.

4. Quando sia necessario completare le opere di urbanizzazione primaria esistenti o le reti tecnologiche anche esternamente all'ambito di intervento, è ordinariamente richiesta l'approvazione preventiva di un PUA convenzionato: in alternativa il soggetto interessato alla trasformazione può richiedere al Comune la sottoscrizione di uno schema di convenzione o l'accettazione di un atto d'obbligo unilaterale nel quale siano descritte le opere da realizzarsi, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al positivo collaudo delle opere programmate. La verifica del livello delle opere di urbanizzazioni esistenti spetta al Funzionario Comunale incaricato del procedimento.

5. Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

6. Qualora il Comune accerti che in corrispondenza dell'incremento del carico insediativo non sia sufficiente il sistema delle infrastrutture e delle reti



**NTO – norme tecniche operative**

tecnologiche, l'intervento deve essere subordinato al loro adeguamento nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Comune o dal Gestore della rete: nel caso in cui non fosse previsto il collegamento alla rete fognaria, il Comune può richiedere idonea polizza fideiussoria da valersi per un periodo non superiore a due anni dal rilascio del certificato di agibilità, a garanzia dell'efficacia nel tempo del sistema di smaltimento dei reflui adottato: trascorsi due anni senza il verificarsi di inconvenienti, il Comune rilascerà liberatoria; in caso contrario potrà richiedere la realizzazione degli interventi integrativi che si rendessero necessari.

**ART. 7 - INTERVENTI DIRETTI**

1. Gli interventi diretti sono quelli ammissibili senza la preliminare approvazione di un piano attuativo.

2. Sono sempre ammessi in diretta attuazione del P.I., anche in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione per le zone A.

3. Negli ambiti di "*progettazione unitaria*" eventualmente indicati dal P.I., il rilascio del permesso di costruire relativo a nuovi edifici è subordinato all'approvazione preliminare di un progetto unitario, esteso all'intero ambito, comprendente il completamento delle opere di urbanizzazione e l'impegno sottoscritto dagli interessati, alla loro realizzazione. Per gli altri aspetti l'ambito di progettazione unitaria è assimilabile al comparto urbanistico di cui all'art. 21 della LR 11/2004.

**NTO – norme tecniche operative****ART. 8 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

1. Il P.I. individua le zone in cui l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di piani urbanistici attuativi, fatti salvi gli interventi diretti di cui al precedente art. 7.

2. La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli piani urbanistici attuativi è indicata dal P.I.: la sua estensione deve in ogni caso consentire la razionale organizzazione urbanistica dell'insediamento e rispondere a quanto prevedono le leggi regionali vigenti.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI e nei limiti rispetto al PATI, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PATI (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

**ART. 9 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI****1. CONTENUTI ED ELABORATI**

1.1 I contenuti degli piani urbanistici attuativi sono definiti dalla legislazione vigente e dal Regolamento Edilizio.

1.2 In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

**NTO – norme tecniche operative**

- a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) i vincoli gravanti sull'area;
- f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) le norme di attuazione;
- l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

1.3 E' comunque fatta salva la presentazione degli elaborati stabiliti dalla Legge Regionale 11/2004 e successive modifiche e dal Regolamento Edilizio, nonché quelli stabiliti dalle specifiche disposizioni di legge nel caso del Piano per l'Edilizia Economica Popolare e del Piano per gli Insediamenti Produttivi.

**2. CRITERI DI PROGETTAZIONE**

2.1 - La composizione urbanistica deve rispettare i valori dominanti dell'ambiente e tendere alla qualificazione delle preesistenze; deve essere coerente con le disposizioni contenute nelle tav. 1 e 2 del P.I.

2.2 - Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml. 5,5 in conformità al DM 5/11/2001; i marciapiedi, ove siano previsti, devono essere

**NTO – norme tecniche operative**

alberati ed avere larghezza adeguata alla funzione della strada e comunque non minore ai ml 1,50 e non vi deve essere alcun ostacolo su detta misura quali lampioni di illuminazione, panchine ecc...

2.3 Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purchè al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m 12 per le zone residenziali e m 20 per le zone commerciali, artigianali, industriali.

2.4 Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello arretrato rispetto alla recinzione di un minimo di ml. 5,00.

2.5 Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche dell'innesto sono definite in base al volume e al tipo di traffico che interessano la strada e l'accesso.

2.6 I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a m 2,0 essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli, al transito di qualsiasi veicolo.

3 - Le aree destinate a verde pubblico devono essere organizzate in modo da consentire elevati livelli di utilizzazione, anche a mezzo del loro accorpamento in aree di sufficiente ampiezza.

4 - I manufatti riguardanti gli impianti tecnologici dovranno essere progettati e disposti in modo da risultare correttamente inseriti nell'ambiente evitando, per quanto possibile, il frazionamento degli spazi scoperti.

## NTO – norme tecniche operative

## TITOLO III – CRITERI PROGETTUALI - INDICI E PARAMETRI EDILIZI

## ART. 10 - DOTAZIONI URBANE

1. Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04 e art. 28 delle NT del PATI, per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni è la seguente:

<b>1. FUNZIONE: RESIDENZA 1 abitante teorico equivale a 170 mc (art. 28 delle NT del PATI)</b>							
<b>a) istruzione</b>		<b>b) attrezzature di interesse comune</b>		<b>c) verde per parco, gioco e sport</b>		<b>d) parcheggi</b>	
primari	secondari	primari	secondari	primari	secondari	Primari	secondari
0,0	4,0	0,0	4,0	6,0*	12,0	4,0*	0,0
<p>*La dotazione complessiva di 10,0mq/150mc dovrà comprendere almeno 3,5mq/150mc da destinarsi a superficie netta degli stalli di sosta e almeno 3,0mq/150mc riservati a verde, gioco e sport. Nel caso in cui le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superano i tre ettari o i 50.000 mc, devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al successivo punto 2.2b Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.</p>							

<b>2. FUNZIONE: PRODUTTIVA - ARTIGIANALE – INDUSTRIALE (art. 28 delle NT del PATI)</b>			
<b>parcheggi</b>		<b>dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)</b>	
primari	secondari	primari	secondario
10,0mq/100mq di s.l.p. con un minimo di 10,0mq/100mq di s.f.	0,0	Solo come integrazione della dotazione di parcheggi primari	10,0mq/100mq di s.l.p. con un minimo di 10,0mq/100mq di s.f. (solo in caso di PUA e se espressamente previsto dal PI)
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone			

**NTO – norme tecniche operative**

<b>3. FUNZIONE: COMMERCIALE</b> (per tipologie commerciali non disciplinate dalla LR15/04 , si applica la tabella n. 4)				
tipologia	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primario	secondario	primario	secondario
Vicinato e medie strutture	LR 15/2004 - Art.16		0,0	Fino alla concorrenza di 1,0mq di superficie lorda di pavimento
Grandi strutture e assimilabili	LR 15/2004 - Art.16		0,0	
Altre tipologie	LR 15/2004 - Art.16		0,0	
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone				

<b>4. FUNZIONE: TERZIARIO - DIREZIONALE - TURISTICO - RICETTIVO</b>				
tipologia	parcheggi		dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	primario	secondario	primario	secondario
Direzionale	5mq/10mq di s.l.p.	5mq/10mq di s.l.p.	0,0	5mq/10mq di s.l.p. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico - ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0,0	5mq/100mc
Turistico – ricettivo (all'aperto)	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f.	5mq/100mq di s.f.	0,0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone				

**2. Modalità di conferimento delle aree e delle opere della dotazione urbana****2.1 Intervento edilizio diretto:**

- residenza: le superfici a standard primario e secondario dovranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di P.I. o, in alternativa, monetizzate;
- commerciale e turistico-ricettivo: dovranno essere corrisposti gli standard primari e secondari. La monetizzazione degli standard potrà essere concessa dal Comune nel caso in cui non raggiungessero almeno 12,5 mq o sia dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 300m dall'accesso principale dell'attività prevista.

**NTO – norme tecniche operative**

- produttivo, direzionale e altre funzioni: di norma dovranno essere conferiti almeno gli standard primari, potendo monetizzare i secondari. La monetizzazione degli standard primari potrà essere eccezionalmente concessa dal Comune nel caso in cui non raggiungessero almeno 12,5 mq o sia dimostrato che l'offerta delle aree di sosta esistenti o programmate e funzionalmente collegate all'area oggetto di trasformazione, è adeguata alla domanda esistente e prevista verificando tale rapporto in un ambito con raggio non superiore a 300m dall'accesso principale dell'attività prevista.

Le superfici destinate a servizi reperite in base al precedente punto 2.1, concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati (a condizione che non siano indicati nelle tavole del PI, nel qual caso trova applicazione la disciplina della corrispondente zona F), del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo ad uso pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione.

**2.2 Piano Urbanistico Attuativo:**

standard primari: dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali delle quali dovrà essere fornita adeguata motivazione nella relazione del PUA;

standard secondari: di norma dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni del PI; potranno essere monetizzati in riferimento alla funzione residenziale.

2.3. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio rispetto a quelle realizzate in conformità ad un piano urbanistico attuativo, andranno individuate solo le ulteriori aree.

**ART. 11 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI IN AREE PRIVATE**

1. Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

**NTO – norme tecniche operative**

2. Gli spazi di cui al punto precedente devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento che comportino aumento delle unità immobiliari: qualora non sia possibile o razionalmente conveniente reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree funzionalmente collegate, il Responsabile dell'Ufficio potrà consentirne la monetizzazione limitatamente agli interventi di recupero di edifici esistenti.

3. Gli spazi per parcheggi comprendono le aree per la sosta, la manovra e l'accesso dei veicoli; i parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente, ed anche in aree che non formino parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio.

4. Il Comune può imporre, quando lo ritenga indispensabile in relazione a particolari situazioni di insufficienza infrastrutturale (carenza di aree di sosta, inadeguata sezione stradale, interruzione di percorsi pedonali) la realizzazione delle aree di sosta private nei limiti indicati dalla L. 122/89, esternamente alla recinzione e/o in corrispondenza dell'accesso carraio.

5. Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private al servizio di edifici esistenti nel caso in cui la superficie della autorimessa è pari o inferiore al rapporto di mq 1 ogni mc 10 di costruzione dell'edificio stesso, salva la possibile integrazione delle stesse.

6. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

**ART. 12 - INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI**

1. Sui fabbricati per i quali sia prescritta la demolizione, prima della demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e



**NTO – norme tecniche operative**

straordinaria nonché l'adeguamento igienico sanitario strettamente necessario all'adeguamento dei fabbricati già produttivi, a specifiche disposizioni di legge.

2. E' consentita l'utilizzazione del volume ricompreso all'interno della sagoma dell'edificio esistente, fatta salva l'applicazione dei criteri perequativi in caso di incremento del volume urbanistico.

3. Gli interventi sono sempre soggetti alle prescrizioni del P.I. per la tutela degli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale di cui al successivo art. 13.

4. Oltre agli interventi di cui sopra, con esclusione degli edifici ricadenti nelle zone "A" e nelle zone agricole nonché all'interno delle pertinenze scoperte da tutelare individuate dal PI, sono consentiti per una sola volta:

4.1 Per gli edifici residenziali e per gli interventi volti alla destinazione d'uso residenziale:

- ampliamento anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria ma nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata, in misura non superiore a 30 mc (cento) per ogni unità abitativa o 60 mc per ogni fabbricato, senza aumento del numero delle unità abitative per l'adeguamento dei servizi igienici e alle norme igienico-sanitarie.
- L'ampliamento è ammesso nel rispetto dei distacchi della strada, dei confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dall'art. 11 del RE.

Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento è subordinato alla:

- riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
- riordino e valorizzazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il P.I.;
- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

4.2 Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto, che non producono emissioni inquinanti oltre i limiti di legge delle quali il

**NTO – norme tecniche operative**

P.I. non prescrivano il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, oppure in deroga ai limiti stabiliti dalle zone con destinazione d'uso compatibile, sono sempre ammessi gli interventi:

- a) di adeguamento tecnologico o ambientale alle disposizioni di legge.
- b) di cui alle disposizioni dell'art. 48 delle NT del PATI.

5. Il rilascio del Titolo Abilitativo per gli ampliamenti è subordinato alla:

- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il P.I., con la realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e con la sistemazione a verde di aree nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio, e nel caso che tale superficie non sia disponibile dovranno essere reperite, quantità di aree equivalenti nel rispetto del P.I. in zone funzionalmente collegate.
- c) integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;

6. Il riutilizzo degli edifici industriali, artigianali e commerciali conseguenti a trasferimento delle attività produttive, deve avvenire nel rispetto delle previsioni di P.I.

**ART. 13 - NORME PER GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ESISTENTI**

1. Il P.I. individua gli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale: per tali edifici si applica la disciplina di cui all'allegato "A" e relative schede puntuali (all. 1.1).

2. Attraverso la formazione di Piani Urbanistici Attuativi, nel rispetto dei criteri di tutela e valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, previe specifiche e documentate analisi sui manufatti, è possibile prevedere anche interventi edilizi diversi da quelli conseguenti ai gradi di tutela fissati, purché volti al recupero

**NTO – norme tecniche operative**

storico e formale dell'edificato su base documentale e nei limiti indicati nell'allegato "A".

2.1 Per gli edifici vincolati ex legge n. 1089/'39, con decreto di vincolo notificato, rispetto al grado di intervento assegnato, prevale quanto previsto dal decreto di vincolo stesso. Sia per i suddetti edifici che relativamente a quelli vincolati ai sensi del combinato disposto degli artt. 1, 4, 11 dell'ex legge 1089/'39 e degli artt. 26 e 27 del RD 363/'13 (trasfusi prima nel DLgs 490/'99 e poi nel DLgs 42/'04) dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

2.2 Per gli altri edifici o manufatti storici censiti dal PI dovranno essere salvaguardati gli elementi originali di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

### 3. Documentazione richiesta

3.1 Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché per le demolizioni, ricostruzioni e nuove costruzioni, i progetti devono allegare, oltre quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, la seguente documentazione:

- a) per gli edifici lo stato di fatto mediante il rilievo quotato, le destinazioni d'uso, le condizioni statiche ed igieniche, una documentazione sulla tipologia con le informazioni sui materiali e tecnologie usate nella costruzione, nonché la eventuale analisi storica sulle trasformazioni dell'edificio;
- b) per gli spazi esterni, lo stato di fatto mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, con specificazione della specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni ed ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

**NTO – norme tecniche operative****ART. 14 - ZONE DI DEGRADO**

1. Il P.I. individua le zone di degrado, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 per gli immobili, i complessi edilizi, e le aree comprese in tali zone per le quali è prevista la formazione dei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

2. Le zone di degrado coincidono con la Z.T.O. "A" e gli ambiti di tutela degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale.

**ART. 15 – DISPOSIZIONI PER LE ZONE**

1. Suddivisione del territorio comunale.

1.1 Il territorio comunale secondo le grafie e le perimetrazioni delle tavole di P.I.

- Tav. 1.1 - P.I. intero territorio comunale scala 1:5000;
- Tav. 2.1 - P.I. zone significative scala 1:2000;

è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

2. Z.T.O. prevalentemente residenziali:

- zona A (A1 – A2) – centro storico e nuclei storico - rurali
- zona B (B1, B2, B3) – esistente e di completamento
- zona C1 – intermedia di espansione
- zona C2 – di espansione
- Verde privato

3. Z.T.O. destinate prevalentemente ad attività produttive:

- zona D1 – Produttiva mista di completamento
- zona D2 – di Ristrutturazione

4. Z.T.O. destinate all'attività agricola

- zona E1 – agricola collinare
- zona E2 – agricola produttiva

5. Z.T.O. per servizi ed attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico zona F –

F1: aree per l'istruzione

F2: aree per attrezzature di interesse comune

**NTO – norme tecniche operative**

F3: aree per verde pubblico attrezzato a parco, gioco e sport;

F4: aree per parcheggi

**6. Zone soggette a vincoli di diversa natura**

- vincolo cimiteriale
- vincolo idrogeologico e forestale
- vincolo idraulico
- vincolo paesaggistico (corsi d'acqua)
- vincolo tecnologico (metanodotto)
- fascia di rispetto pozzo di prelievo idropotabile
- rispetto stradale

**ART. 16 - INDICI E PARAMETRI DEL P.I.**

1. Nelle tavole di progetto le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio in cui compare il tipo di zona ed il numero di sottozona. Il numero di sottozona fa riferimento all'apposita tabella del Repertorio Normativo, Parte Terza delle presenti Norme.

2. I cartigli relativi alle zone ed aree esterne alle zone significative sono riportati nella tav. 13.1; i cartigli relativi alle zone ed aree interne alle zone significative sono riportati nella tav. 2.1

3. Gli indici minimo massimo ed altri parametri che l'edificazione dovrà osservare sono riportati, per le singole sottozone e per specifiche aree, nel Repertorio Normativo.

4. Gli indici e i parametri che disciplinino l'edificazione in attuazione del P.I. trovano definizione nel Regolamento Edilizio.

## TITOLO IV – ZONIZZAZIONE

### ART. 17 – DESTINAZIONI D'USO

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

#### **2. Zone per insediamenti prevalentemente residenziali : zona A – B – C1 – C2**

2.1 Nelle zone prevalentemente residenziali, a titolo ricognitivo le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- destinazioni prevalenti: residenza
- destinazioni complementari: attività direzionali in genere, esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (nel rispetto L.R. 15/04).
- Destinazioni compatibili, ammissibili se non determinano condizioni di conflitto con la prevalente funzione residenziale (rumore, polveri, odori, concentrazione di traffico ecc.)
  - Servizi sociali;
  - Istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
  - Associazioni politiche, sindacali, religiose e/o culturali;
  - Pubblici esercizi purché non comportino disturbo alla prevalente destinazione residenziale;
  - Cinema e teatri;
  - Alberghi e pensioni;
  - Artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie lorda di pavimento massima di 250 mq e 1001mq per unità locale;
  - Garage d'uso pubblico
- Destinazioni escluse
  - depositi e magazzini di merci all'ingrosso eccedenti una slp di 500mq;
  - industrie;
  - distributori di carburanti;
  - ospedali, case di cura;
  - macelli;

**NTO – norme tecniche operative**

- stalle, porcilaie, allevamento di polli a livello industriale;
- ogni altra attività che a giudizio del Comune, sentito il Responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ULSS risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

**3. Zone per insediamenti produttivi (D1)**

3.1 destinazioni prevalenti, nei limiti e con le modalità precisati per ciascuna zona:

- attività artigianali e industriali;
- laboratori di ricerche e di analisi;
- magazzini, depositi, silos, rimesse connesse all'attività produttiva;

3.2 destinazioni complementari nei limiti e con le modalità precisati per ciascuna zona:

- attività commerciali dei settori non alimentari, magazzini, depositi e commercio all'ingrosso;
- uffici pubblici e privati;

3.3 destinazioni compatibili nei limiti e con le modalità precisati per ciascuna zona:

- residenza: è ammessa l'edificazione di una abitazione per un max di mc 500 al servizio del titolare o del custode, per ciascuna attività che utilizzi una slp di almeno 500mq;
- pubblici esercizi;

3.4. Il Comune, sentito il Responsabile Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ULSS, può subordinare l'ampliamento e/o la sostituzione di attività produttiva all'attestazione da prodursi a cura dell'interessato, del soddisfacimento del principio del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) in conformità a quanto indicato dell'art. 49 del PATI, da verificarsi attraverso:

- a) una migliore qualità architettonica ed una maggiore efficienza energetica anche con l'utilizzo di tecnologie e materiali innovativi e ricorso a fonti energetiche rinnovabili;
- b) il risanamento dei luoghi di produzione mediante la riduzione delle emissioni di qualsiasi tipo (odorigene, sonore, ecc.), la riqualificazione

**NTO – norme tecniche operative**

sistematica degli spazi scoperti, pubblici o privati, l'adeguamento delle reti tecnologiche, l'integrazione della dotazione dei servizi.

3.4 Per le specificazioni normative si rimanda al repertorio di cui all'art. 22

**4. Zone di ristrutturazione (D2)**

4.1 destinazioni prevalenti, nei limiti e con le modalità precisati per ciascuna zona:

- attività artigianali e industriali;
- laboratori di ricerche e di analisi;
- magazzini, depositi, silos, rimesse connesse all'attività produttiva;

4.2 destinazioni complementari nei limiti e con le modalità precisati per ciascuna zona:

- attività commerciali, magazzini, depositi e commercio all'ingrosso;
- uffici pubblici e privati;

4.3 destinazioni compatibili nei limiti e con le modalità precisati per ciascuna zona:

- residenza: è ammessa l'edificazione di una abitazione per un max di mc 500 al servizio del titolare o del custode, per ciascuna attività che utilizzi una slp di almeno 500mq;
- pubblici esercizi;

4.4. L'ampliamento delle attività insediate e o la sostituzione con altre attività è subordinato all'attestazione da prodursi a cura dell'interessato, del soddisfacimento del principio del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) in conformità a quanto indicato dell'art. 49 del PATI, da verificarsi attraverso:

- c) una migliore qualità architettonica ed una maggiore efficienza energetica anche con l'utilizzo di tecnologie e materiali innovativi e ricorso a fonti energetiche rinnovabili;
- d) il risanamento dei luoghi di produzione mediante la riduzione delle emissioni di qualsiasi tipo (odorigene, sonore, ecc.), la riqualificazione sistematica degli spazi scoperti, pubblici o privati, l'adeguamento delle reti tecnologiche, l'integrazione della dotazione dei servizi.



**NTO – norme tecniche operative**

3.4 Per le specificazioni normative si rimanda al repertorio di cui all'art. 23.

**ART. 18- ZONA A – A1 CENTRO STORICO – A2 NUCLEI STORICI RURALI**

1. Nell'ambito delle zone A sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, gli interventi precisati nella Tav. 3 del PI nel rispetto della disciplina dell'allegato "A" alle presenti norme.

2. Interventi diversi possono essere previsti previo piano urbanistico attuativo (PUA) con l'obiettivo prevalente di conservare non solo i caratteri formali di singole architetture o di singoli ambienti, ma anche le caratteristiche di insieme dell'intero organismo e di tutti gli elementi che concorrono a definirlo, ivi comprese le aree verdi, i cortili e gli spazi non edificati, nonché di precisare le caratteristiche qualitative e quantitative della eventuale nuova edificazione.

3. Tali strumenti attueranno le previsioni del P.I. precisando:

- a) i vari gradi di intervento a livello edilizio e in particolare gli edifici o parti di edificio estranei ai caratteri dell'ambiente e privi di valore culturale da demolire, gli edifici da sostituire ed i nuovi edifici da realizzare nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia del Centro Storico indicandone la caratterizzazione architettonica;
- b) le destinazioni d'uso degli edifici prescritte od ammesse, proibendo la persistenza e/o l'introduzione di destinazioni che alterino l'equilibrio tipologico - costruttivo dell'organismo;
- c) gli spazi pubblici o privati da conservare e quelli eventualmente da creare anche al fine di migliorare le condizioni ambientali e della viabilità pedonale, con le prescrizioni per le pavimentazioni, le alberature e l'arredo;

**NTO – norme tecniche operative**

d) l'organizzazione della viabilità con particolare riguardo alla viabilità pedonale.

4. Il Responsabile dell'ufficio può comunque imporre:

- l'eliminazione delle strutture estranee e prive di valore culturale;
- una sistemazione adeguata degli spazi scoperti con eventuali passaggi ad uso pubblico;
- l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente riscontrate carenti.

#### 5. PARAMETRI EDIFICATORI DEL PUA

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà comprendere unitariamente almeno la zona alla quale si applicano i seguenti parametri edificatori:

##### 5.1 Zone A1

	<b>If mc/mq</b>	<b>hmax ml</b>
A1/1	2,00	6,50
A1/2	3,00	8,50
A1/3	2,50	6,50
A1/4	2,00	8,50
A1/5	2,50	6,50
A1/6	1,50	6,50
A1/7	3,00	7,50
A1/8	2,00	7,50

##### 5.2 Zone A2

A2/ 1 Contra' "Oltre il Chiampo"	If = 3,00 mc/mq	hmax = 6,50
A2/2 Contra' Marangoni	If = 2,50 mc/mq	hmax = 6,50
A2/ 3 Contra' Fabbri	If = 2,00 mc/mq	hmax = 6,50
A2/4 Contra' Chiesa	If = 2,00 mc/mq	hmax = 6,50
A2/5 Contra' Angeli	If = 2,50 mc/mq	hmax = 6,50
A2/6 Contra' Mieli	If = 1,50 mc/mq	hmax = 6,50
A2/7 Contra' Belloccheria	If = 1,50 mc/mq	hmax = 6,50

**NTO – norme tecniche operative****5.3 Dotazione di aree a standard**

Le aree a standard conseguenti agli interventi ammessi comportanti un maggior carico insediativi/urbanistico, vanno conferite ove previsto dal PI o, in alternativa, sono monetizzate.

**ART. 19- ZONA B**

1. Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede:

- l'incremento, quantitativo e qualificativo, della dotazione di "standard" urbanistici, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza;
- il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano;
- il completamento urbanistico, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi;
- il completamento edilizio, mediante la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

**2. Disciplina dell'attività edilizia**

2.1 Gli interventi edilizi sono attuabili mediante Intervento Edilizio Diretto, che potrà essere convenzionato qualora necessario.

2.2 Il P.I. ripartisce la zona B in distinte sottozone: B1, B2 e B3 con le seguenti capacità edificatorie:

**B1:**

- $if = 2,0 \text{ mc/mq}$
- $Rc = 50\%$
- Altezza max: ml 9,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi di interesse ambientale;

**B2:**

- $if = 2,5 \text{ mc/mq}$
- $Rc = 50\%$
- Altezza max: ml 9,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi di interesse ambientale;

**NTO – norme tecniche operative**

B3: fatto salvo quanto precisato all'art. 42 relativo ai PUA già convenzionati e/o attuati, in queste zone sono ammessi gli interventi edilizi di cui alla premessa, nel rispetto dei seguenti indici:

- $if = 1,5 \text{ mc/mq}$
- $Rc = 50\%$
- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi di interesse ambientale.

2.3 distanza minima dal ciglio stradale:

in allineamento planimetrico con le costruzioni preesistenti e circostanti sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità, oppure secondo eventuali allineamenti imposti dagli elaborati grafici di P.I , o secondo le seguenti prescrizioni:

- strade di larghezza inferiore a mt. 7:  $D = \text{ml. } 5,00$
- strade di larghezza uguali o superiori a mt. 7 e minori di mt. 15:  $D = \text{ml } 7,50$
- strade di larghezza maggiore di mt. 15  $D = \text{ml } 10,00;$

2.4 Distanza dai confini:

per i nuovi edifici o ampliamenti:  $H/2$  con un minimo di ml 5; quella preesistente per interventi sull'esistente. Le distanze tra i confini possono essere derogate previo accordo scritto tra i confinanti.

2.5 Distanza minima tra fabbricati: in aderenza tra pareti cieche o, nel caso di pareti finestrate non inferiore all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo di 10 mt.

**ART. 20 ZONA "C1" Intermedia di espansione**

1. Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento edilizio sulle aree ancora libere.

2. Disciplina dell'attività edilizia

2.1 Gli interventi edilizi sono attuabili mediante Intervento Edilizio Diretto, che potrà essere convenzionato qualora necessario.

**NTO – norme tecniche operative**

2.2 Il P.I. stabilisce i seguenti parametri edificatori:

- Interventi sugli edifici esistenti:  $if = 1,0mc/mq$  con un limite massimo di 600mc per ciascun nuovo edificio concluso tipologicamente o 1.200mc nel caso di fabbricato bifamiliare; qualora il fabbricato esistente abbia già superato i limiti precedenti, è consentito comunque un ampliamento fino al 20%;
- Nuova edificazione: quando nelle tavole del PI è indicato con apposita simbologia il nuovo edificio, si intende consentita l'edificazione di un nuovo edificio di volumetria fino a 600mc, indipendentemente dall'applicazione dell'indice di edificazione fondiaria sull'area in proprietà (la localizzazione del simbolo non è prescrittiva);
- $Rc = 50\%$
- Altezza max: ml 6,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi di interesse ambientale;

2.3 distanza minima dal ciglio stradale:

in allineamento planimetrico con le costruzioni preesistenti e circostanti sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità, oppure secondo eventuali allineamenti imposti dagli elaborati grafici di P.I , o secondo le seguenti prescrizioni:

- strade di larghezza inferiore a mt. 7:  $D = ml. 5,00$
- strade di larghezza uguali o superiori a mt. 7 e minori di mt. 15:  $D = ml 7,50$
- strade di larghezza maggiore di mt. 15  $D = ml 10,00$ ;

2.4 Distanza dai confini:

per i nuovi edifici o ampliamenti:  $H/2$  con un minimo di ml 5; quella preesistente per interventi sull'esistente. Le distanze tra i confini possono essere derogate previo accordo scritto tra i confinanti.

2.5 Distanza minima tra fabbricati: in aderenza tra pareti cieche o, nel caso di pareti finestrate non inferiore all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo di 10 mt.

**NTO – norme tecniche operative****ART. 21 ZONA “C2” Espansione residenziale**

1. Comprende zone preminentemente residenziali di nuova espansione.
2. L'edificazione è subordinata alla approvazione di piano urbanistico attuativo e alla stipula della convenzione.
3. Per ciascuna zona residenziale di espansione Il P.I. stabilisce i seguenti parametri edificatori:

**3.1 C2/1**

L'intervento è subordinato alla predisposizione di un PUA unitario esteso all'intero ambito territoriale individuato nelle tavole di Piano, da redigersi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- deve preliminarmente essere trasferita l'attività in essere; prima del suo trasferimento non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa;
- va adeguatamente potenziata la viabilità di accesso conseguendo, ove possibile, un allargamento fino a 6,0m per consentire l'incrocio dei veicoli;
- devono essere realizzati almeno i parcheggi primari potendo monetizzare gli standard rimanenti;
- va preservata l'area verde privata;
  
- $IT = 1,0mc/mq$  con un limite massimo di 600mc per ciascun nuovo edificio concluso tipologicamente o 1.200mc nel caso di fabbricato bifamiliare;.
- $Rc = 50\%$
- Altezza max: ml 6,50;

**3.2 C2/2**

L'intervento è subordinato alla predisposizione di un PUA unitario esteso all'intero ambito territoriale individuato nelle tavole di Piano, da redigersi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- L'edificazione dovrà attestarsi lungo la viabilità esistente e lo standard di piano, anche se eccedente alla dotazione di cui al precedente art. 10 dovrà essere concentrato a nord, come graficizzato, verso la zona industriale allo scopo di realizzare un filtro verso le vicine attività produttive;
- $IT = 0,54mc/mq$  ;.

**NTO – norme tecniche operative**

- Rcf = 50%
- Altezza max: ml 7,50;

**3.3 distanza minima dal ciglio stradale:**

- strade di larghezza inferiore a mt. 7: D= ml. 5,00
- strade di larghezza uguali o superiori a mt. 7 e minori di mt. 15: D= ml 7,50
- strade di larghezza maggiore di mt. 15 D= ml 10,00;

**3.4 Distanza dai confini:**

per i nuovi edifici o ampliamenti: H/2 con un minimo di ml 5; quella preesistente per interventi sull'esistente. Le distanze tra i confini possono essere derogate previo accordo scritto tra i confinanti.

**3.5 Distanza minima tra fabbricati:** in aderenza tra pareti cieche o, nel caso di pareti finestrate non inferiore all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo di 10 mt. , fatto salvo quanto previsto dall'art. 17, terzo comma lett. a) della LR 11/04.

**ART. 22 ZONA “D1” Artigianale - Industriale – Commerciale di completamento**

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali con presenza di attività commerciali.
2. In assenza parziale di opere di urbanizzazione primarie, l'intervento sarà subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie (eventuali polizze fidejussorie) per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La verifica dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione spetterà al Funzionario comunale responsabile del procedimento.
3. Le destinazioni ammesse sono le seguenti:
  - attività produttive industriali ed artigianali purchè nel rispetto delle Linee Guida di Politica Ambientale e dell'*Emissions Trading* indicate dall'Agenzia Giada, riconoscendo nella costante innovazione delle

**NTO – norme tecniche operative**

attività (produttive, di commercializzazione, ricerca e terziario avanzato) la condizione essenziale per favorire lo sviluppo locale da perseguirsi attraverso la ricerca di diverse e ambientalmente più compatibili modalità di utilizzo delle risorse non rinnovabili;

- laboratori di ricerca ed analisi;
- magazzini, depositi, silos, rimesse correlate all'attività di produzione;
- uffici e mostre correlate con l'attività di produzione;
- magazzini e depositi , commercio all'ingrosso;
- abitazione del proprietario o del custode fino ad un massimo di 500 mc per unità produttiva;
- le attività commerciali, direzionali e i pubblici esercizi (non collegati all'attività produttiva) sono ammessi nelle sole zone D1/8 e D1/16 nel rispetto dei rispettivi regolamenti comunali.

**4. Parametri edificatori:**

- |   |   |
|---|---|
| - altezza massima degli edifici:        | ml. 10.50                                   |
| - indice di copertura fondiario massimo | 60%   |
| - distanza minima dalle strade          | ml 10.00                                    |
| - distanza minima dai confini           | ml 5.00 (o zero per edifici in<br>aderenza) |
| - distanza minima tra fabbricati        | ml 10.00 o a cortina.                       |

**5. Indirizzi progettuali:**

Le superfici pertinenziali scoperte devono essere sistemate a verde e a parcheggio secondo le linee guida indicate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale, avendo cura di realizzare opportune mitigazioni ambientali e paesaggistiche in corrispondenza della campagna e dei corsi d'acqua. Sono vietati i depositi all'aperto che non rispondano a momentanee esigenze contingenti (carico/scarico merci).



**NTO – norme tecniche operative****ART. 23 - ZONA “D2” PRODUTTIVA, COMMERCIALE E DIREZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE**

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali con presenza di attività commerciali le quali, per la loro particolare collocazione, necessitano di interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione, da attuarsi previo PUA unitario per ciascuna zona individuata nelle tavole del PI.

2. Prima dell'approvazione del PUA, sui fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico-sanitario in ottemperanza a disposizioni di legge: può essere consentito l'insediamento di una nuova attività produttiva purchè nel rispetto delle Linee Guida di Politica Ambientale e dell'Emissions Trading indicate dall'Agenzia Giada e dimostrazione del conseguimento di un Bilancio Ambientale Positivo (BAP). Può altresì essere consentito il potenziamento delle funzioni direzionali (uffici, sala mostre ecc) anche con parziali cambi d'uso, purchè realizzate in concomitanza con interventi atti al conseguimento di un Bilancio Ambientale Positivo (BAP) dell'attività produttiva e della riqualificazione dell'area pertinenziale.

3. Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- attività produttive industriali ed artigianali nel limite di 500mq di slp purchè nel rispetto delle Linee Guida di Politica Ambientale e dell'*Emissions Trading* indicate dall'Agenzia Giada, riconoscendo nella costante innovazione delle attività (produttive, di commercializzazione, ricerca e terziario avanzato) la condizione essenziale per favorire lo sviluppo locale da perseguirsi attraverso la ricerca di diverse e ambientalmente più compatibili modalità di utilizzo delle risorse non rinnovabili;
- laboratori di ricerca ed analisi;
- magazzini e depositi , commercio all'ingrosso;
- le attività commerciali, direzionali e i pubblici esercizi (non collegati all'attività produttiva) nel rispetto dei rispettivi regolamenti comunali;
- abitazione del proprietario o del custode fino ad un massimo di 500 mc per unità produttiva;

4. Parametri edificatori:

- |   |           |
|---|-----------|
| - altezza massima degli edifici:        | ml. 10.50 |
| - indice di copertura fondiario massimo | 60%       |
| - distanza minima dalle strade          | ml 10.00  |

**NTO – norme tecniche operative**

- distanza minima dai confini (o zero per edifici in aderenza) ml 5.00
- distanza minima tra fabbricati ml 10.00 o a cortina.

**5. Indirizzi progettuali:**

5.1 Le superfici pertinenziali scoperte devono essere sistemate a verde e a parcheggio secondo le linee guida indicate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale, avendo cura di realizzare opportune mitigazioni ambientali e paesaggistiche in corrispondenza della campagna. Sono vietati i depositi all'aperto che non rispondano a momentanee esigenze contingenti (carico/scarico merci).

5.2 Nelle zone D2/1, 2 e 3 dovrà essere particolarmente curato l'affaccio su via Segala con l'obiettivo di valorizzare l'accesso alla zona centrale mediante:

- riconoscimento del fronte dell'edificio (sulla via vanno prioritariamente localizzati gli uffici e non i vani tecnici);
- realizzazione di recinzioni integrate da fasce verdi (filari alberati e cespugli) secondo le linee guida del Prontuario allegato.

5.3 Nella zona D2.2, ad integrazione delle aree a standard primario e secondario, dovranno essere realizzate apposite fasce di mitigazione ambientale in corrispondenza dei confini:

- ovest: per una profondità non inferiore a 10, m, anche con opportune architetture di terra, al fine di proteggere le limitrofe zone residenziali;
- sud: con la realizzazione di un filare alberato con funzione di mascheramento verso la pianura;
- est: ponendosi in continuità con la fascia di mitigazione del progetto K-non, ne reinterpreti il modello al fine di frapporre un elemento di discontinuità visivo e funzionale dalla zona D1/7.

**ART. 24 – ATTIVITA' PRODUTTIVE DA BLOCCARE O DA TRASFERIRE**

1. Nelle tavole di Piano sono indicate con apposita simbologia le attività produttive da bloccare o da trasferire alle quali si applica la seguente disciplina.

2. Attività produttive da bloccare

**NTO – norme tecniche operative**

2.1 Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art. 3, lettera a) b) c) d) del D.P.R. n. 380/2001. È inoltre ammessa la costruzione dei volumi strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive o moleste (scarichi, rumori, vibrazioni, ecc.) e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

2.2 Può essere consentito il cambio di attività produttiva purchè nel rispetto delle Linee Guida di Politica Ambientale e dell'*Emissions Trading* indicate dall'Agenzia Giada e dimostrazione del conseguimento di un Bilancio Ambientale Positivo (BAP) e previo parere favorevole da parte dell'Ulss competente per territorio.

2.3 Una volta cessata l'attività produttiva, trova applicazione la disciplina di zona.

**3. Attività produttive da trasferire**

3.1 Per il tipo di attività svolta, è da favorirsi il trasferimento in apposite aree specializzate: non è ammesso il cambio di attività produttiva né il subentro nella conduzione della stessa attività nel caso in cui l'attività ricada in zona residenziale o agricola. Nel caso in cui l'attività ricada in zona D può essere consentito il cambio di attività produttiva purchè nel rispetto delle Linee Guida di Politica Ambientale e dell'*Emissions Trading* indicate dall'Agenzia Giada e dimostrazione del conseguimento di un Bilancio Ambientale Positivo (BAP) e previo parere favorevole da parte dell'Ulss competente per territorio.

3.3 Prima del trasferimento dell'attività, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi diretti di cui all'art. 3, lettera a) b) del D.P.R. n. 380/2001. E' inoltre ammessa la costruzione dei volumi strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive o moleste (scarichi, rumori, vibrazioni, ecc.) e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

**ART. 25 - ZONE "E"**

1. Sono le parti del territorio Comunale destinate all'agricoltura e alla selvicoltura; la tutela e la edificabilità di queste zone sono disciplinate dagli artt. 44, 45, 48, e norme transitorie dell'art. 50 della LR11/04 e s.m.i. nel rispetto dei relativi atti di indirizzo e dalle presenti norme.

2. Il territorio rurale è stato suddiviso in sottozone in relazione alle differenti caratteristiche agronomiche, paesaggistiche, geomorfologiche del suolo.

**NTO – norme tecniche operative**

**2.1 E1:** zona agricola comprendente ambiti collinari con presenza di colture di pregio quali vigneto, frutteto, oliveto o boschi e rimboschimenti spontanei su terreni con pendenza spesso elevata, prati/pascolo su terrazzamenti con muri a secco, ove viene praticata l'attività vitivinicola di pregio e forestale.

**2.2 E2** “zona agricola di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole vitali, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro.

**ART. 26 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE****1. DISPOSIZIONI GENERALI**

1.1 Nelle zone agricole sono consentiti gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati sia alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo quanto stabilito dagli artt. 43-44-45 del Titolo V della LUR 11/04 e dagli Atti di Indirizzo lettera d) di cui alla Del.G.R. n. 3650 del 25 novembre 2008 e nei limiti della disciplina del PI. Le attività ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast) e le attività ricettive nelle residenze rurali (country house) sono consentite e disciplinate dalla Lr n. 33/2002 e smi.

1.2 Allevamenti zootecnici intensivi : per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda e secondo l'atto di indirizzo di cui all' art. 50 lett d) L.R. 11/04 e s.m.i. La loro ubicazione e configurazione è normata zona per zona dal PI.

1.3. Ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale. Le presenti norme integrate dagli indirizzi contenuti nel Prontuario di Mitigazione Ambientale definiscono puntualmente le modalità di intervento.

1.4. Tutela dei beni culturali ed ambientali

**NTO – norme tecniche operative**

Su corti, colmelli ed aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale si possono esclusivamente eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad una specifica indicazione del PI. I beni culturali ed ambientali di cui al presente capitolo sono individuati nel P.I. con apposita simbologia: edifici di valore storico-testimoniale; elemento storico-artistico.

**1.5 Serre**

La realizzazione di serre è ammessa nei limiti e con le modalità di cui alla DGRV 172 del 3.02.2010 e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato A DGRV 172/2010;
- b) le serre fisse permanenti di cui all'art. 9 della LR 19/99 e in riferimento alla citata tabella 2 dell'Allegato A DGRV 172/2010, sono ammesse nelle zone agricole E.2 con esclusione degli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica.

**1.6 Recinzioni**

Per le recinzioni necessarie a delimitare strettamente l'area di pertinenza del fabbricati, l'altezza massima della parte chiusa non potrà superare 50 cm nel caso venga realizzata in calcestruzzo a vista e 80 cm nel caso di muratura in sasso a vista; l'altezza totale deve essere inferiore a 150 cm; sono comunque vietate le recinzioni in materiale plastico; dovranno essere utilizzati materiali locali (cotto, pietra naturale) con preferenza per le siepi. Negli altri casi, quando necessarie, le recinzioni dovranno essere realizzate con palizzate in legno o pali infissi nel terreno e rete trasparente.

**1.7 Muri di contenimento**

Dovranno essere rivestiti in sasso o pietra. Qualora la recinzione si elevasse da muro di contenimento con spiccato fino a 0,50m, si applica la disciplina generale prevista dal punto precedente. Qualora la recinzione si elevasse da

**NTO – norme tecniche operative**

muro di contenimento con spiccatto superiore a 0,5 m o costituisse essa stessa muro di contenimento, l'altezza non potrà comunque superare 2,0 m, compresa quella del muro di contenimento. Fatti salvi gli interventi di pubblico interesse nel caso in cui si rendesse necessario contenere un dislivello maggiore di 2,0m è consentito procedere con "terre armate" o a "a terrazzamento" a condizione che la profondità di ciascuna terrazza non sia inferiore alla semisomma delle altezze delle terrazze (comprehensive dell'eventuale recinzione) che la comprendono..

**1.8. Sistemazioni esterne:**

All'atto di presentazione del progetto edilizio relativo ai volumi residenziali o annessi, dovrà essere presentata una tavola con riportata la previsione della sistemazione esterna (cortile, verde, parcheggi, arredo). La proposta dovrà prevedere l'uso di materiali tipici della zona; le essenze arboree dovranno essere del tipo locale.

**1.9. Manufatti modesti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04):**

La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, è sempre ammessa nelle zone agricole, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
- b) Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno; per la copertura può essere ammessa il rivestimento in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale; con altro materiale, purchè non contrastante con l'ambiente circostante, negli altri casi.

**NTO – norme tecniche operative**

- c) Dimensioni: superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo agricolo, per ciascun alloggio stabilmente abitato cui il modesto manufatto è pertinenziale; altezza media all'intradosso di copertura 2,40m;
- d) Distacchi:
- 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
  - 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;
  - dalle strade: come da codice della strada.
- e) Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio. Nelle zone E1 la loro realizzazione è ammessa unicamente entro un raggio di 200 m dagli edifici esistenti, anche se di altra proprietà.

**2. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI:**

2.1 Gli interventi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) distanze tra fabbricati: non inferiore a m 10,00;
- b) distanze da confini: non inferiore a m 5,00;
- c) distanze da strade:

Fatte salve maggiori distanze in applicazione del Codice della Strada, sono da rispettarsi le seguenti distanze:

- c1) all'interno del centro abitato o delle zone edificabili tramite IED: 5,00 m; verificato non sussistano impedimenti o limitazioni alla sicurezza della circolazione, possono essere consentiti gli ampliamenti mantenendo l'allineamento del fabbricato esistente, purché il nuovo corpo di fabbrica non si avvicini più dell'esistente alla strada e possono essere ammesse le sopraelevazioni degli edifici esistenti, senza arretramento.
- c2) esternamente al Centro Abitato e negli altri casi: 20,0m.
- d) Altezza massima dei nuovi fabbricati secondo la disciplina di zona.

**NTO – norme tecniche operative**

2.2 La edificazione dovrà avvenire nel mantenimento e rispetto dei corsi d'acqua, siano essi a carattere permanente o stagionale, e nel rispetto anche della vegetazione di ripa.

2.3 Per quanto riguarda i fabbricati rurali ad uso abitazione, gli interventi edificatori sul territorio agricolo verranno attuati in conformità al seguente ordine preferenziale:

- a) ristrutturazione dei fabbricati esistenti;
- b) demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità;
- c) ampliamento;
- d) nuova costruzione in aderenza;
- e) nuova costruzione staccata

2.4 I nuovi interventi edificatori in ambito collinare E1, andranno localizzati in porzioni di territorio di pendenza inferiore al 15%.

### 3. PAESAGGIO AGRARIO

3.1 Sulla base delle indicazioni del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) il PI individua le caratteristiche del paesaggio agrario, con riferimento alle sottozone agricole; formula altresì indicazioni e proposte finalizzate alla conservazione, manutenzione e ripristino dell'ambiente e del paesaggio agrario nel rispetto delle seguenti direttive:

- sottozona E1): versante collinare di Zermeghedo.  
Vanno tutelate le sistemazioni collinari (terrazzamenti, masiere), la viabilità minore presente e le coltivazioni legnose di pregio. Eventuali strutture agricole produttive dovranno essere realizzate entro ambiti che garantiscono l'integrità paesaggistica ed ambientale dell'area.
- Alberature di progetto: ove evidenziato nelle tavole di piano va incentivata la ricomposizione o la riproposizione di filari alberati secondo le linee guida riportate nel prontuario di mitigazione ambientale.



**NTO – norme tecniche operative****4. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.**

4.1 Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano e riportati in allegato (1.2) alle presenti norme sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza secondo quanto precisato in ciascuna scheda, con le seguenti precisazioni:

- destinazioni d'uso di progetto: sono prescrittive;
- interventi sul volume esistente: valgono le definizioni del RE e, in attinenza, dell'allegato "A" in riferimento ad analoghi interventi (art. 2);
- ampliamento planimetrico: in riferimento all'art. 2 dell'allegato "A" (A6/1, A6/2, A6/3);
- volume massimo: è il massimo volume riconvertibile in riferimento alla consistenza reale dell'edificio; il Comune può verificare, modificando tale consistenza, sulla base di progetti o altra documentazione probatoria disponibile.
- note particolari: riportano eventuali indicazioni volte ad orientare la progettazione o prescrizioni da osservare.

4.2 Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali ricadenti in zona agricola, anche se avvenuta con cessione di credito edilizio, è vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della conversione.

4.3 Gli interventi comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale o sostituzione edilizia) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola.

4.4 Per tutte le schede riportate in allegato 1.2 è fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione dei danni derivanti dai campi magnetici generati dagli elettrodotti, L.R. n. 27/1993 e successive modificazioni, se presenti sul territorio: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, verrà da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti.

**NTO – norme tecniche operative****5. EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE-ARCHITETTONICO**

Per gli edifici di interesse ambientale o architettonico individuati nelle tavole di Piano si applica la disciplina di cui all'allegato "A" e alle relative schedature puntuali.

**ART. 27 - PARAMETRI EDIFICATORI DELLE DIVERSE SOTTOZONE AGRICOLE**

1. L'edificazione all'interno delle diverse sottozone agricole è disciplinata dal combinato disposto dell'art. 48, della L.R. 23/04/2004 n. 11e s.m.i. e nei limiti delle presenti norme di PI:

<b>Limiti per l'edificazione nelle diverse sottozone agricole</b>				
<b>Z.T.O.</b>	<b>costruzione abitazione rurale*</b>	<b>costruzione annessi rustici (e allevamenti a carattere familiare)</b>	<b>Costruzione allevamenti</b>	
			<b>Intensivi** (nuovi)</b>	<b>non intensivi</b>
<b>E1</b>	<b>si applica l'art. 48 LR11/04</b>	<b>fino a 800mq di slp</b>	<b>NO</b>	<b>Solo per esigenze familiari o fino a 10 UBA</b>
<b>E2</b>		<b>Secondo il Piano di Sviluppo Aziendale</b>	<b>SI limitatamente alla sinistra Chiampo</b>	<b>SI</b>

\*Fatte salve le previsioni puntuali per gli edifici schedati come Beni Ambientali, sono in ogni caso consentiti gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario di abitazioni stabilmente abitate, fino ad un massimo di 30 mc per ciascun alloggio.

\*\* Gli allevamenti intensivi esistenti possono in ogni caso essere assoggettati ad interventi fino alla ristrutturazione edilizia

**ART. 28 - SOTTOZONE "E1" DISCIPLINA SPECIFICA**

1. Per le zone agricole E1 valgono le seguenti norme specifiche

1.1. Distanze:

**NTO – norme tecniche operative**Annessi rustici

- distanze dai confini di proprietà: Dc = 5 m;
- distanze dai fabbricati: Df = 10 m;

Allevamenti :

- distanze dai confini di proprietà: Dc = 25 m;
- distanza dagli edifici residenziali extra proprietà: Df = 50m
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà: Df = 10mt. riducibili a 5 m se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.

1.2. Altezze massime:

Altezza massima : edifici residenziali 6,50m; edifici non residenziali: 4,0m in gronda; è ammesso l'allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

2. Allevamenti zootecnici

Nelle zone E1 non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale o non connessi all'uso familiare: è consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti nel rispetto dell'articolo 48, comma 7ter, lett. a) della legge regionale n. 11 del 2004.

3. Recinzioni

E' consentita la realizzazione di recinzioni formate da elementi vegetali di specie autoctone o in sasso locale solo a delimitazione delle aree di pertinenza degli edifici, la quale non dovrà superare quella già delimitata da preesistenti elementi naturali ovvero venti volte la superficie coperta dell'edificio. Negli altri casi sono ammesse recinzioni trasparenti (rete metallica) o a graticcio in legno secondo gli schemi allegati al Prontuario di Mitigazione Ambientale.

4. Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade ai sensi del Codice della Strada, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 48, comma 7ter, lett. f) della legge regionale n. 11 del 2004.

**NTO – norme tecniche operative****ART. 29- SOTTOZONE “E2” - DISCIPLINA SPECIFICA**

1. Per le zone agricole E2 valgono le seguenti norme specifiche.

2. Le distanze tra le abitazioni e le stalle appartenenti ad altre aziende o dagli allevamenti di tipo intensivo di altre aziende sono quelle fissate dal D.G.R.7949.

**2.1 Annessi rustici**

- distanze dai confini di proprietà: Dc = 5 m;
- distanze dai fabbricati: Df = 10 m;

**2.2 Allevamenti non intensivi:**

- distanze dai confini di proprietà: Dc = 25 m;
- distanza dagli edifici residenziali extra proprietà: Df = 50m
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà: Df = 10m riducibili a 5 m se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.

**3. Altezze massime:**

Altezza massima m 7,50 fuori terra oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti se di altezza superiore, e, in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo.

Le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e l'uso dei materiali dovrà uniformarsi alle costruzioni rurali tipiche del territorio di Zermeghedo.

**4. Allevamenti zootecnici di tipo intensivo**

Nelle zone E2 è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, nonché la ristrutturazione o ampliamento di quelli eventualmente esistenti nel rispetto della vigente legislazione, limitatamente alla porzione posta ad est del torrente Chiampo (sinistra Chiampo).

Il rapporto massimo di copertura (superficie lorda di pavimento), sarà quello della classe di ampiezza della azienda richiedente.

**NTO – norme tecniche operative****ART. 30 - APPRESTAMENTI PROTETTIVI TEMPORANEI**

1. L'installazione di apprestamenti protettivi temporanei (a.p.t., ovvero sistemi per il ricovero delle attrezzature e la protezione delle fasi di prima lavorazione dell'uva), è subordinata alla presentazione da parte del richiedente di una comunicazione all'Amministrazione Comunale che contenga:

- indicazione del sito;
- dimensioni dell' a.p.t. e materiali usati per la sua realizzazione che, in ogni caso, non dovranno essere in muratura ma di facile rimovibilità e prive di fondazioni.

2. Tali strutture protettive, dato il loro carattere di provvisorietà, sono ammesse soltanto nel periodo dal 31 agosto al 30 novembre dell'anno.

**ART. 31 - ZONE "F" – ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE**

1. Sono destinate ai servizi pubblici o privati, purché di interesse o di uso comune. Esse sono distinte in:

F1. aree per l'istruzione:

- 2. scuola materna;
- 3. scuola elementare;
- 4. scuola dell'obbligo;

F2. aree per attrezzature di interesse comune:

- 9. Chiesa;
- 10. Centri religiosi e dipendenze;
- 15. Biblioteca;
- 17. Centro sociale;
- 30. Farmacia;
- 37. Municipio;
- 40. Sportello bancario e simili;
- 52. Ufficio Postale;
- 67. Impianto Depurazione;
- 70. Discarica

**NTO – norme tecniche operative**

F3. aree attrezzate a parco, gioco e sport;

82. Area gioco bambini;

83. Giardino pubblico di quartiere;

84. Impianti sportivi di base;

86. Parco attrezzato (mp con funzione di mitigazione paesaggistica)

F4. Parcheggi (P)

2. I simboli contenuti nelle tavole di P.I. 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. 32, potrà essere variata dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al P.I.

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. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono coerenti con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: il relativo progetto nonché la convenzione che stabilisce le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune, sono approvate dal Consiglio Comunale.

**ART. 32 – ZONE “F” – PARAMETRI URBANISTICI****1. Aree per l'istruzione**

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

E' 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

**NTO – norme tecniche operative**

rispettate le norme previste dal D.M. 18/12/1975 e successive modificazioni. Il P.I. si attua applicando i seguenti indici;

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,8$  mq./mq;
- superficie coperta massima  $Sc = 33\%$  della superficie del lotto;
- altezza massima  $H =$  ml. 12,50;
- distanza minima dai confini e dalle strade: pari all'altezza massima dell'edificio, con minimo di ml. 5,00;
- parcheggi = 0,20 Su.

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

Sono destinate alle seguenti attrezzature: culturali ed associative, per lo svago e lo spettacolo, assistenziali, sanitarie, servizi amministrativi, di pubblica sicurezza, telecomunicazioni, tecnologici, istituzioni religiose, alle Chiese, ai servizi religiosi, ai conventi e comunità religiose, con relativi annessi e pertinenze. E' ammesso l'alloggio per il personale addetto agli impianti e alle attrezzature.

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici;

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,8$  mq./mq.;
- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 3,00$  mc./mq.;

Lungo tutto il perimetro di detti impianti tecnologici (e di eventuali ampliamenti) dovrà essere predisposta idonea schermatura ambientale e paesaggistica.

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

Secondo le simbologie delle tavole del piano, esse sono destinate 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 P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,01$  mq./mq.;
- Altezza massima  $H =$  ml. 2,40;

**NTO – norme tecniche operative**

- distanze dai confini: quelle minime previste dal Codice Civile;
- distanze dalle strade: min. ml. 7,50;
- parcheggi = 0,05 Sf

**b) Aree per impianti sportivi**

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. Oltre alle attrezzature sportive e 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.

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici;

- indice di utilizzazione fondiaria:
- $U_f = 0,60$  mq/mq per gli impianti coperti;
- $U_f = 0,10$  mq/mq per gli impianti scoperti;
- $U_f = 0,005$  mq./mq. per le costruzioni annesse ed elencate al comma precedente;
- Altezza massima per le palestre  $H =$  ml. 12,00
- Altezza massima per altre costruzioni  $H =$  ml. 8,50;
- 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).

c) Parco con funzione di mitigazione paesaggistica: si confermano le modalità realizzative già previste dal PUA vigente.

**4. Aree per i parcheggi**

a) Aree destinate per parcheggi pubblici.

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

**ART. 33 – ZONE A VERDE PRIVATO**

1. Comprende porzioni di territorio inedificato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o



**NTO – norme tecniche operative**

valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno contenere le possibilità insediative.

2. Fatte salve eventuali indicazioni puntuali, le aree destinate a verde privato sono inedificabili. Vanno conservate le essenze arboree di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

3. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali relative agli edifici censiti come beni ambientali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione integrale: sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente esistenti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.

4. Il Comune può autorizzare l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai nonché la realizzazione di attrezzature pertinenziali quali voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale. Qualora l'area a verde privato risulti pertinenziale ad attività produttiva, commerciale o direzionale, vi possono essere localizzate le superfici a verde e a parcheggio purché piantumato e con superficie di calpestio permeabile.

5. Il comune può autorizzare la realizzazione di autorimesse interrato nei limiti di cui alla L 122/89 purché correttamente inserite nell'ambiente circostante.

6. Per quanto non diversamente previsto nei punti precedenti, si applica la disciplina della zona C1.

## TITOLO V – DISPOSIZIONI DIVERSE

### ART. 34 – VINCOLI E TUTELE

1. Nelle tavole del PI sono riportati i vincoli e le tutele con il seguente significato:

- a) vincoli e tutele disposti in recepimento automatico da norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: nelle tavole di Piano sono riportati a titolo ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
- b) vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PAT, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrizione.

2. Il vincolo e la tutela si sovrappongono alla zonizzazione di Piano: conseguentemente, in tali ambiti, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono realizzabili nel limite di quanto stabilito dal vincolo o dalla tutela, i quali risultano prevalenti, e previo nulla-osta da parte delle Autorità preposte quando previsto per legge.

3. Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 *Corsi d'acqua* (art. 142, comma 1, lett. C)

All'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico a tutela dei corsi d'acqua sono vietate tutte le nuove costruzioni isolate e l'apposizione di cartellonistica pubblicitaria. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di restauro, ristrutturazione ed ampliamento: l'eventuale ampliamento dovrà essere realizzato sulla porzione di edificio opposto al corso d'acqua e dovrà essere conforme alla normativa prevista per le zone E.

Sono ammesse opere di recinzione da realizzare con dimensioni, forme ed allineamenti che saranno concordate con il Comune nel rispetto delle indicazioni del Prontuario di mitigazione ambientale; nelle aree di pertinenza sono consentite soltanto: colture agricole, parcheggi, strade di accesso e parchi a verde naturale ed attrezzato.

**NTO – norme tecniche operative**

Sono fatte salve eventuali diverse indicazioni del PI relative ad ambiti non agricoli, previo assenso delle autorità preposte.

**4. Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 30.12.23, n. 3267)**

A tutela della parte collinare l'area compresa all'interno del vincolo idrogeologico della zona agricola con riferimento alle opere di sistemazione del terreno, per ogni movimento di terra, comportante una modifica all'attuale profilo del versante con conseguente possibile alterazione delle sue condizioni di equilibrio statico ed idrografico, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dal D.M. del 21.01.1981 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Si rimanda alla legislazione vigente in materia.

**5. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (vincolo idraulico), dei pozzi, dei punti di prelievo e delle sorgenti.**

5.1 Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi. In tali aree sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purchè legittimi;
- copertura di scale esterne;
- gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, potranno essere autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.

**NTO – norme tecniche operative**

5.2 Per le fasce dei 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per la rete interessata (U.P. Genio Civile di Vicenza oppure Consorzi).

5.3 Nelle aree interessate dei pozzi, dei punti di prelievo e delle sorgenti si applica la disciplina di cui all'art. 21 del D.Lgs n. 152/1999 che modifica l'art. 4 del DPR n. 236/1988; l'uso agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

6. Fascia di rispetto dal metanodotto: trova applicazione la normativa di riferimento.

7. Fascia di rispetto cimiteriale

All'interno di tale fascia è vietata ogni edificazione nonché ogni ampliamento, sono vietate pure tutte le costruzioni provvisorie anche di carattere pubblicitario; sono ammessi solo interventi di restauro, consolidamento statico, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione con mantenimento del numero di unità immobiliari esistenti nel rispetto dell'art. 28 della Legge 1/8/2002 n. 166. Si richiama il rispetto della disciplina in materia.

8. Fascia di rispetto della viabilità

8.1 Fascia di rispetto stradale: la profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio nel rispetto della vigente legislazione, in particolare del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione. Quando è indicata la fascia di rispetto all'interno di zone diverse da quelle agricole, interne od esterne al centro abitato, essa assume il significato di scelta progettuale di P.I. da rispettarsi in sede esecutiva.

8.2 Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di

**NTO – norme tecniche operative**

quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore.

8.3 Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. All'interno dei centri abitati e nelle zone edificabili trasformabili con intervento edilizio diretto è fatta salva la possibilità di ampliamenti di edifici esistenti per la realizzazione di un sopralzo in difetto di un sopravvenuto maggiore ingombro perimetrale dell'edificio: una estensione dell'ingombro perimetrale è ammessa sul lato opposto rispetto a quello prospettante la struttura protetta a condizione sia rispettato il Codice della Strada e relativo Regolamento.

8.4 Per la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti si applica la specifica disciplina.

8.5 Fascia di rispetto viabilità di progetto: quando è indicata una fascia di rispetto stradale il cui generatore di vincolo (strada o altra infrastruttura) è di progetto, fatta salva la specifica disciplina sugli espropri, l'eventuale nuova edificazione (compresi gli ampliamenti) è subordinata al nulla osta dell'Ente competente alla realizzazione dell'opera. Il progetto definitivo dell'opera comporta la variazione dinamica della corrispondente fascia di rispetto stradale.

8.6 All'interno dei centri abitati e nelle zone edificabili trasformabili con intervento edilizio diretto è ammessa la realizzazione di vani completamente interrati con estradosso di solaio di copertura posto a quota inferiore a quella naturale del terreno, a condizione sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e, in caso di allargamento stradale o di realizzazione di altra opera pubblica, non sia richiesto alcun indennizzo per la demolizione del manufatto.

8.7 In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da

**NTO – norme tecniche operative**

associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

8.8 Si richiama la disciplina del Codice della Strada e relativo Regolamento vigenti.

8.9 Percorsi pedonali e/o ciclabili: l'indicazione riportata nelle tavole di piano ha carattere orientativo per la successiva progettazione definitiva: non sono tuttavia consentiti interventi che possano impedire e/o ostacolare la realizzazione del percorso ipotizzato.

9. Fascia di rispetto dell'elettrodotto

Nella fascia di rispetto dell'elettrodotto ancorché non individuata nelle tavole di Piano si applica la disciplina di cui alla L.R. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno.

10. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto

10.1 Nel perseguire gli obiettivi di qualità, i criteri localizzativi si dovrà escludere l'installazione degli impianti, fatti salvi i casi di documentate impossibilità alternative, nei seguenti siti elencati in ordine di importanza decrescente:

- a) case di cura e di riposo, scuole e asili e relative pertinenze;
- b) aree caratterizzate da densità abitativa superiore a 1,5 mc/mq;
- c) infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso (attività commerciali o direzionali);
- d) immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale.

10.2 Dovrà essere privilegiata la localizzazione degli impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale, concertato tra il Comune e soggetti gestori degli impianti escludendo quelli che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto

**NTO – norme tecniche operative**

negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali o che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili.

10.3 Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate per un periodo non inferiore a quattro ore continuative. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

**ART. 35 - AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA  
- IN RIFERIMENTO AL PAI**

1. Nella carta dei vincoli e delle tutele del PATI sono state riportate le perimetrazioni in riferimento al PAI che si intendono interamente recepite nel PI.

2. I vincoli, le norme e le direttive del P.A.I. finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica e geologica nel territorio del comune, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante nel rispetto della legislazione vigente.

3. Le trasformazioni urbanistiche che ricadono in aree a pericolosità idraulica P2 o P3 rimangono soggette alle ammissibilità edificatorie riportate dai relativi Piani delle Autorità di Bacino (Bacino dell'Adige e Bacino dell'Alto Adriatico) nel rispetto delle due diverse pianificazioni, delimitazioni dei aree, grado di pericolosità e normativa differenziate.

**NTO – norme tecniche operative**

4. Per gli interventi previsti nell'intero territorio comunale, comprese quindi le aree agricole, va applicata la normativa di cui al D.M. 11.3.1989 relativa alle "Indagini sui terreni e sulle zone etc." peraltro richiamato dalla circolare 2/90 del Presidente della Giunta Regionale

5. Fragilità e compatibilità ai fini urbanistici: si richiama il rispetto delle direttive e condizioni indicate dall'art. 25 delle NT del PATI qui interamente recepite.

**ART 36 – COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

1. Si intendono integralmente riportate le prescrizioni del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, (indicazioni espresse in occasione dell'approvazione del PATI; stante la presenza di aree critiche nell'ambito degli interventi proposti, in fase di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e Piano di Recupero, dovrà essere prodotta una accurata analisi idraulica finalizzata alla valutazione delle potenzialità ricettive dell'eventuale corso d'acqua interessato.

2. Relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all'interno alle aree soggette a criticità idraulica, il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in fase di approvazione degli elaborati esecutivi; per i bacini di laminazione proposti con percolazione in falda del volume invasato, nel rispetto della direttiva regionale, si esprimono le seguenti considerazioni:

- a) il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico, soprattutto in relazione a:
- acclività del terreno;
  - permeabilità
  - presenza di potenziali piani di slittamento
  - qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione il Consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.
- b) i volumi di accumulo stimanti nello studio, devono presentare un volume specifico non inferiore a quanto prescritto nelle tabelle A e B del parere espresso dallo scrivente in fase di redazione del PATI: i volumi vanno pertanto adeguati a quanto stabilito nelle medesime schede;



**NTO – norme tecniche operative**

- c) le superfici destinate all'invaso d'acque meteoriche dovranno essere vincolate con atto notarile che ne stabilisce l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata nel tempo la loro destinazione;
- d) per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali; prima dell'esecuzione dei lavori, è necessaria l'acquisizione della specifica autorizzazione idraulica;
- e) ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza dello scrivente consorzio, la portata in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete.

3. Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia": queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena e si troveranno quindi già invasate nella fase di massima portata della piena).

4. Il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (P.A.I., ecc...) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno;

4.1 dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso dal Genio Civile di Vicenza per il P.A.T.I., eccetto quanto affinato con il parere per il P.I.: è da considerarsi recepito il parere del Consorzio Alta Pianura Veneta la dove non contrasti con quanto esplicitato dal presente documento (parere del Genio Civile).

4.2 Per ogni intervento è obbligatorio il rispetto delle indicazioni di mitigazione idraulica riportate nelle schede di "intervento" riportate nello studio di Compatibilità Idraulica ( da pag. 50 a pag. 71) che sono da considerare come allegato integrativo alla presenti NTO. Nel caso l'intervento comporti una

**NTO – norme tecniche operative**

trascurabile impermeabilizzazione potenziale sarà sufficiente dare indicazioni di adozione di buoni criteri costruttivi per la riduzione delle superfici impermeabili (es. pavimentazioni drenanti per i parcheggi).

4.3 Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni superiori ai 0.1 ha andrà acquisito un nuovo studio di compatibilità idraulica che definisca le opere di mitigazione, di cui sopra con dettaglio esecutivo e ne ristimi il volume, che comunque se inferiore andrà garantito almeno pari a quello delle già nominate schede tecniche;

- è necessaria l'effettuazione di adeguati studi geologici prima della realizzazione di opere significative quali bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti e, in generale, per tutte le opere di smaltimento per filtrazione;
- le superfici destinate alla mitigazione delle acque meteoriche dovranno essere vincolate in modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo comunale);
- le vasche di prima pioggia non potranno considerarsi come opere di accumulo dei volumi di mitigazione di cui sopra;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica andranno annoverate tra le opere di urbanizzazione primaria;
- Ogni area destinata a nuovi posti auto dovrà essere in pavimentazione drenante su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio oppure in pavimentazioni permeabili e all'interno condotte drenanti collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche;

4.4 Ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento di piogge, in particolare gli invasi a cielo aperto dovranno rimanere liberi da vegetazione invadente quali grossi arbusti e alberature e non dovranno avere al loro interno attrezzature di alcun tipo (parchi giochi, panchine, depositi, ...), così le condotte di invaso dovranno essere poste a quote opportune e utili a garantire l'accumulo del volume calcolato e dovranno veire opportunamente difese.

**NTO – norme tecniche operative**

4.5 Si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.

5. Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento. Sono integralmente recepite le prescrizioni del Genio Civile di Vicenza di cui alla pratica Genio Civile \_\_\_\_\_.

**ART. 37 - CONI VISUALI**

1. Nelle tavv. di progetto sono individuati i principali coni visuali dai quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico - culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario.

2. Per un tratto di ml 20 in corrispondenza di tali punti e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolazione del cono ottico 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; vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

3. E' ammesso il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti anche con aumento di volume purché nel rispetto di quanto sopra riportato.

4. La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela indicato nell'apposito allegato, è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

**NTO – norme tecniche operative****ART. 38 – EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.I.**

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I. purchè rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Fino al momento della realizzazione delle previsioni del P.I. sono autorizzati gli interventi fino al restauro e al risanamento conservativo. In caso di richiesta di altri interventi edilizi questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.I.

**ART. 39 – OPERE INCONGRUE**

1. Il PI ha individuato l'opera incongrua costituita da un edificio già produttivo ricadente in zona agricola.
2. Per l'opera incongrua così individuata con apposita simbologia nelle tavole del PI (con n. 1), è ammessa la riconversione residenziale nel rispetto delle prescrizioni di cui alla scheda specifica dell'allegato 1.3.
3. Prima dell'adeguamento dell'opera incongrua, non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

**ART. 40 – AUTORIMESSE ESTERNE AI FABBRICATI ESISTENTI**

1. Per gli edifici concessionati antecedentemente al 7 aprile 1989 (entrata in vigore della L. 122/'89) in caso di comprovata impossibilità tecnica di ricavare l'autorimessa all'interno del fabbricato, è ammessa, per ogni unità abitativa che ne sia sprovvista, la costruzione di un posto macchina nella misura massima di mq 18 all'esterno del fabbricato.
2. La costruzione non dovrà superare l'altezza massima totale di ml 2,50. Nel caso di solai inclinati rispetto al piano, l'altezza va misurata come media aritmetica tra la minima e la massima.
3. Previo assenso dei confinanti registrato e trascritto, la costruzione potrà essere realizzata a confine con altre proprietà, in deroga a quanto previsto

**NTO – norme tecniche operative**

dall'art. 10 ? del RE e tale volume non sarà preso in considerazione ai fini dei distacchi tra corpi di fabbrica, fermo restando il distacco minimo previsto dal Codice Civile.

4. Non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

**ART. 41 – COSTRUZIONI INTERRATE**

1. Non sono ammesse costruzioni interrato 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 potrà estendersi anche fuori del perimetro del fabbricato principale per non oltre il 50% della superficie rimanente del lotto edificabile e comunque la superficie di pavimento non deve essere superiore al 100% 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.
3. E' fatta salva la disciplina del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

**ART. 42 – COPERTURE MOBILI E PENSILINE**

1. Sono ammesse previo rilascio di titolo abilitativo nel rispetto delle norme previste dal P.I. le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline e tettoie metalliche e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport ed alla ricreazione.
2. Il titolo edilizio abilitativo non è oneroso nei casi previsti dalla legge.
3. Nelle zone "D" sono ammesse tettoie e pensiline a sbalzo per le operazioni di carico e scarico merci nel rispetto delle distanze di zona: la superficie corrispondente alla loro proiezione orizzontale con aggetto fino a ml 2,50 non va computata come superficie coperta. Tali pensiline non costituiscono volume e sono soggette a titolo abilitativo.

**NTO – norme tecniche operative****ART. 43 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONFERMATI**

1. I Piani Urbanistici Attuativi già vigenti e le convenzioni di urbanizzazione in vigore, conservano piena validità.

2. Nei confronti degli piani urbanistici attuativi vigenti possono pertanto applicarsi i parametri (e relative definizioni) edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi: in questo caso eventuali varianti agli strumenti stessi non potranno modificare i parametri edilizi ed urbanistici previgenti se urbanisticamente rilevanti (ovvero che comportino un incremento nella dotazione di standards). Qualora entro il periodo stabilito dalla convenzione ( quando non sia stato indicato alcun termine si assume il termine di dieci anni dalla stipula della convenzione) o nel caso dei vecchi piani urbanistici attuativi, non sia stata completata l'edificazione dei lotti, questa può avvenire con le modalità previste dalla convenzione qualora sia presentata istanza di permesso di costruire entro il termine di tre anni dall'approvazione della variante 2004 al P.R.G. Trascorso tale termine si applica la disciplina di zona.

3. È altresì ammesso, previa variante allo strumento attuativo vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.I. nei limiti di cui al precedente art. 8: in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standards provvedendo ad eventuali adeguamenti.

4. Fatta salva la diversa disciplina eventualmente precisata dal Piano degli Interventi per la zona, decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, questo 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 stabilite dal piano stesso.

5. I termini di attuazione del piano urbanistico di iniziativa privata possono essere variati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diventa esecutivo ai sensi dell'art. 59 L. n.62/53.

**NTO – norme tecniche operative****INDICE GENERALE**

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>0</b>
ART. 1 - PRESCRIZIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE .....	0
ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	0
ART. 3 - VALIDITÀ DEL P.I. ....	1
ART. 4 - RAPPORTO TRA P.A.T.I. - P.I. ....	2
ART. 5 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO.....	3
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>5</b>
ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
ART. 7 - INTERVENTI DIRETTI.....	6
ART. 8 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	7
ART. 9 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	7
<b>TITOLO III – CRITERI PROGETTUALI - INDICI E PARAMETRI EDILIZI .....</b>	<b>10</b>
ART. 10 - DOTAZIONI URBANE .....	10
ART. 11 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI IN AREE PRIVATE.....	12
ART. 12 - INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI.....	13
ART. 13 - NORME PER GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ESISTENTI.....	15
ART. 14 - ZONE DI DEGRADO .....	17
ART. 15 – DISPOSIZIONI PER LE ZONE .....	17
ART. 16 - INDICI E PARAMETRI DEL P.I.....	18
<b>TITOLO IV – ZONIZZAZIONE.....</b>	<b>19</b>
ART. 17 – DESTINAZIONI D’USO.....	19
ART. 18- ZONA A – A1 CENTRO STORICO – A2 NUCLEI STORICI RURALI .....	22
ART. 19- ZONA B.....	24
ART. 20 ZONA “C1” Intermedia di espansione.....	25
ART. 21 ZONA “C2” Espansione residenziale.....	27
ART. 22 ZONA “D1” Artigianale - Industriale – Commerciale di completamento .....	28
ART. 23 - ZONA “D2” PRODUTTIVA, COMMERCIALE E DIREZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE .....	30
ART. 24 – ATTIVITA’ PRODUTTIVE DA BLOCCARE O DA TRASFERIRE.....	31
ART. 25 - ZONE “E“ .....	32
ART. 26 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE.....	33

**NTO – norme tecniche operative**

ART. 27 - PARAMETRI EDIFICATORI DELLE DIVERSE SOTTOZONE AGRICOLE .....	39
ART. 28 - SOTTOZONE “E1” DISCIPLINA SPECIFICA .....	39
ART. 29- SOTTOZONE “E2” - DISCIPLINA SPECIFICA .....	41
ART. 30 - APPRESTAMENTI PROTETTIVI TEMPORANEI.....	42
ART. 31 - ZONE “F” – ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE .....	42
ART. 32 – ZONE “F” – PARAMETRI URBANISTICI .....	43
ART. 33 – ZONE A VERDE PRIVATO .....	45
<b>TITOLO V – DISPOSIZIONI DIVERSE .....</b>	<b>47</b>
ART. 34 – VINCOLI E TUTELE .....	47
ART. 35 - AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA - IN RIFERIMENTO AL PAI .....	52
ART 36 – COMPATIBILITÀ IDRAULICA .....	53
ART. 37 - CONI VISUALI .....	56
ART. 38 – EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.I. ....	57
ART. 39 – OPERE INCONGRUE.....	57
ART. 40 – AUTORIMESSE ESTERNE AI FABBRICATI ESISTENTI .....	57
ART. 41 – COSTRUZIONI INTERRATE .....	58
ART. 42 – COPERTURE MOBILI E PENSILINE.....	58
ART. 43 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI CONFERMATI.....	59