

COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO
Provincia di Vicenza

2° PI

Elaborato

3

Scala

Norme Tecniche Operative

Progettista
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin

Collaboratrice
Martina Caretta

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE****Art. 1 APPLICAZIONE E VALIDITÀ DEL PI**

1. Il Piano degli Interventi trova applicazione su tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni degli elaborati di progetto.
2. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore degli specifici provvedimenti del Piano di Interventi, decadono le previsioni relative:
 - alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
 - a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
 - ai vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/04 e s.m.i..
4. Nelle ipotesi di cui al precedente punto 3, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della medesima legge.
5. 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.
6. Ove dovessero emergere discordanze sulle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala con dettaglio maggiore; nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
7. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti (conformi al titolo edilizio, legittimi rispetto alle norme di legge o legittimati), alla data di adozione del primo Piano degli Interventi.
8. Quando nelle tavole del PI sono riportati i vincoli e le tutele, l'indicazione cartografica va così interpretata:
 - vincoli e tutele disposti in recepimento automatico di norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: l'indicazione cartografica ha valore ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
 - vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PAT, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrittivi fatto salvo quanto precisato al punto 6.
9. 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.
10. 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.
11. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, in riferimento ai medesimi oggetti, 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.
12. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali. Qualora la stessa fattispecie sia disciplinata difformemente tra NTO e R.E.C. prevalgono le Norme Tecniche e Prontuario del presente PI

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**Art. 2 ELABORATI DI PROGETTO DEL PI**

1. Sono elementi costruttivi del PI, oltre alle presenti norme, gli elaborati di seguito elencati:

1. Tav. 1 – Zonizzazione - Vincoli e tutele (intero territorio comunale)	5.000
2.1 Tav. 2.1 – Zonizzazione - Vincoli e tutele (zone significative: San Vito Centro)	2.000
2.2 Tav. 2.2 – Zonizzazione - Vincoli e tutele (zone significative: Leguzzano)	2.000
2.3 Tav. 2.3 – Zonizzazione - Vincoli e tutele (zone significative: zona industriale SP 46)	2.000

3. NTO – norme tecniche operative

4. Allegati con indicazioni puntuali:

- 4.1 Nuclei rurali di antica origine
- 4.2 Edifici tutelati
- 4.3 Annessi non più funzionali
- 4.4 Schemi organizzativi (zone perequate 1-2-4-5, C2/6-7-8 e zona produttiva SP 114)
- 4.5 Interventi diretti sull'edificato

5. PQAMA – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

6. RCE – Registro dei crediti edilizi

7. BD – banca dati alfanumerica

8. R – Relazione

Art. 3 RAPPORTO TRA P.A.T. - P.I.

1. Prima dell'adeguamento completo del previgente PRG alle specifiche disposizioni del PAT, sono ammessi gli interventi che risulteranno compatibili con le prescrizioni e i vincoli precisati nelle NT del PAT.
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. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
 - il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali
 - il recepimento degli effetti di norme di legge che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici;
 - limitati aggiustamenti al perimetro degli ATO (10%) e delle aree di urbanizzazione consolidata e delle aree di edificazione diffusa nel rispetto del dimensionamento di PAT e dei limiti fisici alla nuova edificazione, opportunamente motivati e sulla base del maggiore dettaglio della scala urbanistica;
 - la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 20%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT;
 - la trasposizione tra la ATO R2 e la ATO A2 della possibilità edificatoria produttiva ai sensi dell'art. 67 del PRTC della Provincia di Vicenza;
 - la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure previste dal DPR 8 giugno 2001, n. 327 e dalla L.R. 7 novembre 2003, n. 27;
 - gli aumenti o le diminuzioni del volume e della superficie specifici assegnati ai singoli ATO, nei limiti quantitativi indicati dalla normativa generale sugli ATO, fermo il rispetto del dimensionamento massimo complessivo;
 - modifica del grado di protezione degli edifici di interesse storico-monumentale, se motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi;
 - procedure di SUAP che comportino ampliamenti di attività esistenti site nell'ATO R2 e che prevedano la modifica dei margini del tessuto consolidato produttivo esistente nel rispetto delle invarianti individuate e della rete ecologica fino ad un massimo del 5% della superficie produttiva esistente (ampliamenti ulteriori saranno eventualmente gestiti in variante al PAT, per garantire la verifica di compatibilità al piano provinciale);

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

- 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. 4 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO**1. Perequazione urbanistica**

Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un plusvalore rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'incremento e/o la riqualificazione delle dotazioni territoriali avviene in conformità agli indirizzi di cui all'art. 59 delle NT del PAT e secondo le linee guida operative approvate dal Comune.

2. Compensazione Urbanistica

I criteri e le modalità di applicazione del compensazione urbanistica, sono precisati dall'art. 61 del PAT tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

3. Credito edilizio

I criteri e le modalità di applicazione del credito edilizio, sono precisati dall'art. 60 del PAT tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

Art. 5 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:**

- interventi diretti;
- 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, che possono comprendere anche aree non contigue.****4. Qualora il Comune accerti che in corrispondenza dell'incremento del carico insediativo non sia sufficiente il sistema delle infrastrutture e delle reti tecnologiche, anche esternamente all'ambito di intervento, l'intervento deve essere subordinato al loro adeguamento nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Comune o dal Gestore della rete, ordinariamente tramite 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. L'attestazione del grado di adeguatezza delle opere di urbanizzazioni esistenti spetta al Funzionario Comunale incaricato del procedimento che potrà avvalersi della consulenza di esperti esterni e dei gestori delle reti.**

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**Art. 6 INTERVENTI DIRETTI**

1. Gli interventi diretti sono quelli ammissibili senza la preliminare approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo previo accertamento delle condizioni di cui al precedente Art. 5.
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 e/o in presenza di diverse indicazioni puntuali del PI.
3. Negli ambiti di "progettazione unitaria" 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. L'ambito di progettazione unitaria è assimilabile al comparto urbanistico di cui all'art. 21 della LR 11/2004.

Art. 7 INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione richiamata dall'art. 19 della LR 11/04;
2. 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. 6.
3. 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.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazione della superficie territoriale fino al 10% di quella originaria (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) rappresentata dal PI (purché nei limiti della tavola 4 del PAT) e conseguentemente del proprio perimetro senza variazione delle potenzialità edificatorie, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area.
5. Se PUA di iniziativa pubblica, potranno prevedere 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. 8 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Il Piano degli Interventi può individuare le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso: dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
2. Nell'ambito di tali zone, il Piano degli Interventi può individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero: in assenza di questo, sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto. Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28.01.1977 n° 10.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**Art. 9 CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI**

1. Contenuto 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:

- 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 alla scala originaria:
 - tali estratti dovranno essere estesi ad un raggio di almeno 200/500 m oltre l'area interessata dal PUA onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del PRC;
 - estratto normativo degli strumenti urbanistici, qualora applicabile all'area di intervento.
- b) il rilievo topografico del terreno in scala 1: 500, 1:1000 o 1:2000 in funzione dell'estensione dell'intervento, con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà; tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato. Dovranno, altresì, essere indicati tutti gli elementi (manufatti e altri oggetti) generatori di vincolo e/o tutela i cui effetti possano interessare l'ambito di intervento.
- c) la cartografia dello stato di fatto in scala 1: 500 o 1:1000 riportante il perimetro dell'intervento sia su base catastale che di rilievo;
- d) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti in scala 1: 500 o 1:1000;
- e) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- f) i vincoli gravanti sull'area;
- g) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà, rilasciato dall'UTE in data non anteriore a 30 gg dalla presentazione del PUA;
- h) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti in scala 1:500 o 1:1000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione del PUA con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.I., con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile. Inoltre dovrà essere indicata in apposita tavola la sistemazione finale del terreno con le relative quote dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti e sterri;
- i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete comprendente il progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno del PUA (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica pubblica e privata, telefonica, ecc.). Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;
- j) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- k) 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;
- l) le norme di attuazione;
- m) prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA);
- n) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- o) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

2. Linee guida per la progettazione: sono riportate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato alle presenti norme.

3. Nelle aree per le quali il Piano degli Interventi prescrive l'adozione di un piano urbanistico attuativo o in quelle comunque sottoposte ad intervento attuativo preventivo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, aree verdi, parcheggi, ecc. ...) ricadenti all'interno dell'area d'intervento,

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

salva diversa specifica indicazione del PI, può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella eventualmente indicata dal PI, qualora tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

4. Il Comune può riservare le aree trasferitegli in conto standard di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e/o possibilità dello stesso, per interventi di edilizia residenziale pubblica, provvedendo in tal caso ad acquisire, col ricavato della cessione di esse che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, altre aree, esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate dal PI a standard corrispondenti.
5. Le destinazioni specifiche delle singole sottozone a servizi, di cui all'Art. 37 delle presenti norme, possono essere tra di loro scambiate con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al PI, purché ciò avvenga nel rispetto delle quantità previste dal Piano.
6. Negli ambiti già oggetto di trasformazione con l'attivazione delle procedure SUAP (D.PR. 160/2010; LR 11/2004, art. 13, comma 1, lettera n), vale la specifica previsione approvata.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI****Art. 10 INDICI URBANISTICI**

1. Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di P.I., vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

SUPERFICIE TERRITORIALE

E' l'area ricadente in una stessa zona territoriale omogenea delimitata dal perimetro dello strumento urbanistico attuativo e comprensiva delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

SUPERFICIE FONDIARIA

E' la superficie reale del lotto interessato da intervento edilizio diretto.

La Superficie Fondiaria va misurata in proiezione orizzontale al netto delle aree destinate alla viabilità e agli spazi aperti (piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti o previste in progetto.

SUPERFICIE COPERTA

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.

Non concorrono al calcolo della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi e utilizzabili, le scale prive di copertura e gli sporti dei tetti privi di sostegni verticali.

Gli aggetti e gli sporti superiori a m. 1,50 costituiscono superficie coperta, solo per la parte eccedente. Ai fini del computo della superficie coperta non vanno considerate le costruzioni interrato.

INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIA

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

LOTTO EDIFICABILE

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali zone di rispetto, con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad uso pubblico.

INDICI TERRITORIALI

Gli indici territoriali si applicano solo in sede di strumento urbanistico attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto, si applicano gli indici fondiari; l'applicazione dei primi esclude l'applicabilità dei secondi.

Art. 11 SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

1. Ogni volume edilizio determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente; i titoli edilizi determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume concesso.
2. Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.I. la superficie fondiaria ad essi corrispondente si

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

estende sulle aree scoperte, di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici di zona.

3. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo di inedificabilità sul terreno edificabile contiguo, purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricade in una stessa zona territoriale omogenea.

4. La demolizione totale o parziale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

5. Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del P.I. deve essere attestata da parte del progettista la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori, riservandosi il comune la possibilità di verificare quanto attestato.

Art. 12 PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI**VOLUME DEL FABBRICATO**

E' il volume del solido emergente dal terreno. Non concorrono nel calcolo dei volumi: i portici e le gallerie di uso pubblico, le scale a giorno, le logge e i portici aperti almeno su due lati fino a m 1,50 di profondità massima, (anche se accoppiati ad un oggetto) ed i volumi tecnici. Nel caso si superi la profondità di m 1,50 concorre al calcolo del volume la sola parte eccedente.

ALTEZZA DEL FABBRICATO

E' la differenza tra la quota del piano campagna originario e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile.

Qualora il terreno non sia pianeggiante, l'altezza é riferita alla media fra la quota minima e massima originarie determinate in corrispondenza dei lati del perimetro del fabbricato.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza é riferita al punto medio del suo intradosso.

ALTEZZA DELLE FRONTI

E' l'altezza determinata come al punto precedente aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda, o del parapetto pieno, o della media dei timpani.

Nelle altezze non saranno computati eventuali volumi tecnici.

VOLUMI TECNICI

Ai fini del calcolo dei volumi sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, canne fumarie, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche o funzionali, trovare collocazione entro il corpo dell'edificio.

Sono da considerare volumi tecnici: il volume del sottotetto se non é praticabile, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le caldaie di ventilazione, il vano scale al di sopra della linea di gronda più alta e l'extracorsa degli ascensori.

Non sono invece da ritenere volumi tecnici i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio alla validità estetica dell'insieme architettonico.

SOTTOTETTI

Il sottotetto é una porzione di fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

Per la illuminazione e ventilazione dei sottotetti é consentita la realizzazione di lucernari.

COSTRUZIONI INTERRATE

Sono da considerare tali le costruzioni o loro parti che non emergono dal livello del suolo purché la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse su ogni lato, eventualmente anche con griglia.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**ALTEZZE INTERNE**

L'altezza interna va misurata sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio o l'intradosso delle eventuali travature a vista.

Le altezze minime devono corrispondere a quelle previste dal R.E.

DISTACCO TRA I FABBRICATI

Definizione: ai fini della presente normativa il distacco tra edifici è inteso con riguardo ai punti che si fronteggiano.

Concorrono a determinare il distacco tra edifici le parti dell'edificio costituente superficie coperta comprendendo le parti dell'edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati che, seppur non corrispondano a volumi abitativi coperti, siano destinati a estendere e ampliare la consistenza del fabbricato e non abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, come le mensole, i cornicioni, le grondaie e simili. In particolare ravvisandone le caratteristiche sopra richiamate, concorrono a determinare il distacco tra edifici i seguenti elementi:

- a) i balconi, gli sporti, le logge e le scale con profondità superiore a 1,5m;
- b) i portici di uso pubblico o privato;
- c) i volumi tecnici ed impianti tecnologici con altezza fuori terra superiore a 2,5m;
- d) ed inoltre le murature, comprese quelle di contenimento, con spiccato superiore a 3,0m.

Fatti salvi i diritti di terzi e quanto disposto alla L.R. 30 luglio 1996, n° 21, i distacchi minimi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono quelli stabiliti dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 e dall' art. 17 comma 3 della LR n° 11/2004: tale disposizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ma solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti. In caso di parete parzialmente finestrata, si considera finestrata la porzione di parete fino a 3,0m dal bordo della finestra; si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.

In caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso costruendo edificio, le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano qualora il rapporto tra profondità e larghezza della rientranza sia inferiore a 1/3, con un distacco minimo di 6,0m.

Per pareti, o parti di pareti non finestrate, il distacco minimo deve essere di m 5,00 riducibili a m 3,00 nel caso di realizzazione di costruzioni accessorie.

Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)

- Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio fino a cinque unità immobiliari (abitazioni, uffici ecc.), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - m 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
 - m 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7.00 e ml. 15.00;
 - m 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.
- Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono fatti salvi eventuali diversi distacchi stabiliti dalla disciplina di zona o PUA in riferimento a particolari insediamenti.

DISTANZA DAI CONFINI

E' la distanza minima intercorrente tra ogni punto della superficie coperta ed i confini di proprietà. I limiti delle zone destinate a servizi ed attrezzature pubbliche vanno equiparati ai confini di proprietà: eventuali deroghe potranno, quindi, essere concesse dall'ente proprietario o, se attrezzature non ancora realizzate, dal Comune.

La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni interrato, nonché, previo accordo fra i confinanti, registrato e trascritto, in caso di sopraelevazione di edifici esistenti e per la realizzazione di volumi tecnici.

I muri di contenimento, salvo il caso di scavi per realizzare rampe di accesso e locali interrati, possono essere realizzati a confine di proprietà solo se l'altezza non é superiore a cm 200; in ogni altro caso devono

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

essere osservate le distanze dai confini.

Sono in genere ammesse distanze diverse dai confini di proprietà stabiliti nelle presenti norme, previa convenzione sottoscritta, registrata e trascritta tra i proprietari confinanti.

DISTANZA DALLE STRADE

Le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.

Salve eventuali particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee o l'indicazione di particolari allineamenti o fasce di protezione indicati nelle tavole del P.I., per le costruzioni all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. devono essere osservate le seguenti distanze dal limite stradale:

- m 5,0 da strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,50 da strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10,0 da strade di larghezza superiore a m 15.

Sono da osservare distanze superiori a quelle previste, o possono essere autorizzate distanze inferiori, quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti; o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte e non ne derivi un danno alla circolazione.

COSTRUZIONE DI NUOVE AUTORIMESSE

In tutte le zone territoriali omogenee residenziali, con esclusione della zona "A" (centro storico), in deroga agli indici di edificabilità è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità destinate a residenza stabile che ne siano carenti o sprovviste.

Tali costruzioni devono rispettare le distanze tra fabbricati dettate dal Codice Civile e comunque almeno 10 mt dalle pareti finestrate di edifici antistanti di altra proprietà e devono avere l'altezza interna media non superiore a mt 2,20 e una superficie compresa tra un minimo di 12 mq ed un massimo di 18 mq per ciascuna unità abitativa. Vanno rispettate le distanze dai confini di cui alle presenti Norme di Attuazione, fatti salvi accordi registrati e trascritti fra proprietari confinanti per distanze inferiori.

Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale e in via prioritaria deve essere a tal fine recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto.

I locali già adibiti ad autorimesse non possono essere destinati ad altri usi se non viene contemporaneamente prevista la dotazione di altre autorimesse nel rispetto degli indici di edificabilità del P.I.

PORTICI E TETTOIE

Costituiscono superficie coperta ed i pilastri di sostegno devono rispettare le normative relative alle distanze dai fabbricati e dai confini.

Non costituiscono volume se aperti su almeno tre lati.

I portici non costituiscono volume qualora la superficie coperta non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale, superata tale percentuale costituiscono volume per la sola parte eccedente.

PENSILINE

Sono strutture coperte a sbalzo, fino ad un massimo di mt 1,50 compresa la grondaia, prive di pilastri a terra. Non costituiscono né superficie coperta, né volume.

PERGOLATI

Sono strutture non coperte aperte su tutti i lati o adiacenti al fabbricato.

Non costituiscono né superficie coperta, né volume.

I pilastri di sostegno devono rispettare la normativa relativa alle distanze dai fabbricati e dai confini indicata nel Codice Civile.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**Art. 13 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e s.m.i. Relativamente all'intervento di ristrutturazione edilizia si precisa che qualora esso interessasse edifici ricadenti in zona agricola, fatte salve le esigenze di traslazione in concomitanza con fasce di rispetto (stradali, elettrodotti,...), non è consentita la variazione del sedime superiore al 50% della superficie dell'esistente (almeno il 50% della nuova sagoma deve ricadere sul sedime pre-esistente).
2. Ai fini della normativa di piano, gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi interni mediante un insieme sistematico di opere dalle quali può derivare un impianto distributivo interno in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi possono comportare anche lo svuotamento dell'edificio; sull'involucro esterno sono consentiti solo gli interventi di risanamento conservativo: nella ricostruzione deve essere salvaguardata la partitura di facciata esistente, salvo gli adeguamenti imposti dal cambio di destinazione d'uso.

Art. 14 DOTAZIONI URBANE

1. Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04 e art. 66 delle NT del PAT, 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:

1. FUNZIONE: RESIDENZA (1 abitante teorico corrisponde a 200 mc ai sensi dell'art. 66 delle NT del PAT, cui compete una dotazione di aree a standard di 30mq;)							
a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
<i>primari</i>	<i>secondari</i>	<i>primari</i>	<i>secondari</i>	<i>primari</i>	<i>secondari</i>	<i>primari</i>	<i>secondari</i>
0,0	4,0	0,0	4,0	6,0*	12,0	4,0*	0,0
* la dotazione complessiva di 10,0mq/200mc dovrà comprendere almeno 3,5mq/200mc da destinarsi a superficie netta degli stalli di sosta e almeno 3,0mq/200mc 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 <u>dotazioni aggiuntive</u> 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.							

2. FUNZIONE: PRODUTTIVA - ARTIGIANALE – INDUSTRIALE			
parcheggi		dotazioni diverse (parcheggi integrativi, verde, aree attrezzate, ecc.)	
<i>primari</i>	<i>secondari</i>	<i>primari</i>	<i>secondario</i>
5,0mq/100mq di s.f.	0,0	Solo come integrazione della dotazione di parcheggi primari	5,0mq/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			

3. FUNZIONE: COMMERCIALE – DOTAZIONE PARCHEGGI (per tipologie commerciali non disciplinate dalla LR 50/12, si applica la tabella n. 4)					
tipologia	localizzazione				
	<i>extra centro urbano</i>		<i>in centro urbano</i>		<i>centro storico</i>
	<i>primario</i>	<i>secondario</i>	<i>primario</i>	<i>secondario</i>	

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

Vicinato e Medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500mq	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	Ordinariamente valgono le dotazioni previste per il centro urbano, ma per tutte le tipologie delle strutture di vendita situate nei centri storici , la dotazione dei parcheggi può essere ridefinita da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali e all'offerta di sosta esistente o prevista nelle aree circostanti.
<u>settore alimentare</u> <u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e <u>Grandi strutture</u>	deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti		0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	
<u>settore non alimentare</u> <u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e <u>Grandi strutture</u>	deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento		0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento con possibilità di monetizzazione	
<u>Medie strutture</u> con superficie di vendita > 1500mq e <u>Grandi strutture</u> appartenenti ai seguenti settori: mobili autoveicoli motoveicoli nautica materiali edili legnami	deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 0,5 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento.		0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,0mq di superficie lorda di pavimento	
i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti					
<ul style="list-style-type: none"> Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano purché compatibili con le norme di Piano. Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone. Si richiama il rispetto del Regolamento Regionale di cui all'articolo 4 della LR 50/012 					

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

4. FUNZIONE: TERZIARIO - DIREZIONALE -TURISTICO – RICETTIVO				
funzione	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 e pubblici esercizi	1,5 mq/mq di s.l.p. con almeno il 50% di parcheggio effettivo	0,0	0,0	5mq/100mq
	con un minimo di un posto auto per camera			
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)
<i>Per l'attività di agriturismo dovrà essere garantita la seguente dotazione di parcheggi:</i>				
<i>a) con attività di ristorazione: 1,5 mq/mq di superficie di pavimento;</i>				
<i>b) con camere: 1 posto-auto per camera;</i>				
<i>c) con attività di ristorazione e camere: si applica il parametro più restrittivo tra quelli previsti ai precedenti punti a) e b), con un minimo di un posto auto per camera.</i>				
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:

- a) residenza: le superfici a standard primario e secondario dovranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di P.I. o, in alternativa, monetizzate;
- b) altre funzioni: esternamente al centro urbano la dotazione di parcheggi dovrà interamente essere reperita; nel centro urbano dovranno essere corrisposti almeno gli standard primari potendo monetizzare i secondari; la monetizzazione degli standard primari potrà essere concessa dal Comune solo nel caso in cui non raggiungessero una superficie di almeno 12,5 mq (uno stallone) o fosse 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 150m dall'accesso principale dell'attività prevista.

Le superfici destinate a servizi reperite in base al presente punto 2.1, concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area entro la quale sono ricavati (a condizione che non siano indicate nelle tavole del PI come dotazione di piano, 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:

- a) standard primari: dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella relazione del PUA;
- b) standard secondari: fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI alle quali dovrà essere fatto esplicito riferimento nella relazione del PUA, andranno preferibilmente conferiti nelle zone previste dal PI; potranno altresì essere monetizzati nel caso in cui la dimensione del PUA non ne consentisse una razionale organizzazione o il Comune non ne valutasse necessaria la realizzazione.
- c) Per la dotazione aggiuntiva dei parcheggi privati si veda il successivo punto 4.

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

3. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento di trasformazione edilizia e/o urbanistica non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, la Giunta Comunale può autorizzare di compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

4. Dotazione di parcheggi privati

4.1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nella seguente misura:

ai sensi della L122/'89		
funzione	dotazione	Modalità di realizzazione
residenza	1,0mq/10,0mc di costruzione ai sensi della L122/'89	Deve essere garantita, in caso di nuova costruzione, la realizzazione di almeno un posto auto coperto con superficie netta destinata alla sosta non inferiore a 15 mq per ciascun alloggio: tale dotazione deve essere garantita anche nei casi di ristrutturazione e/o ampliamento con aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, limitatamente alle ulteriori unità immobiliari. Nelle zone A e nelle zone E potranno essere interamente scoperti: qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile dell'ufficio, potrà esserne prevista la monetizzazione nella misura minima di un posto auto (5X2,5) per ciascuna ulteriore unità immobiliare.
Produttiva	1,0mq/5,0 mq di SLP ai sensi della L122/'89	Si applica solo nel caso di nuova costruzione ed ampliamento (per la parte ampliata): qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree limitrofe ritenute idonee dal Responsabile dell'ufficio, potrà esserne prevista la monetizzazione.
Commerciale e Altre funzioni	1,0mq/3,5mq di S.L.P. ai sensi della L122/'89	Deve essere garantita la dotazione, anche solo su spazi scoperti, in caso di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione e/o ampliamento con aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, limitatamente alle ulteriori unità immobiliari: qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree limitrofe ritenute idonee dal Responsabile dell'ufficio, potrà esserne prevista la monetizzazione.
Gli spazi per parcheggi privati realizzati in forza del presente comma non sono gravati da vincoli pertinenziali ai sensi dall'art. 10, comma 1, legge n. 35 del 2012 e s.m.i.		

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**TITOLO III - LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE****Art. 15 LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE**

1. Il territorio comunale, secondo la grafia del P.I., è suddiviso, ai fini della sua utilizzazione edificatoria, nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.).
2. Zone prevalentemente residenziali:
 - A1 Centro storico;
 - A2 Nuclei rurali di antica origine;
 - B1 Zona di completamento "Villaggio";
 - B2 Zona di completamento;
 - LL Lotti liberi;
 - C2 Aree di espansione;
 - P.E.R. Aree di perequazione urbanistica.;
 - VP Zona a verde privato
3. Zone miste per attività produttive, commerciali e direzionali:
 - D1 Mista di completamento;
 - D2 Mista di espansione;
 - D1.2: Prevalentemente produttive da assoggettare ad interventi diretti al miglioramento della qualità urbana
 - D3 Mista di completamento con strumento attuativo approvato (P.L. Proe Est).
4. Zone agricole:
 - Ec zona agricola di collina;
 - Ep zona agricola di pianura
5. Zone per servizi pubblici o di interesse pubblico:
 - F1 zona per istruzione;
 - F2 zona per attrezzature di interesse comune;
 - F3 zona per verde pubblico, gioco e sport;
 - F4 (P) zona parcheggio.

Art. 16 NORME COMUNI ALLE VARIE Z.T.O.**1. Interventi su edifici esistenti**

Gli edifici esistenti con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dal P.I. nelle singole Z.T.O., possono essere oggetto di interventi edilizi compresa la demolizione con ricostruzione (se non espressamente vietata), conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è in ogni caso consentito un aumento di volume massimo di 30 mc per esigenze igienico-sanitarie o funzionali, anche in deroga agli indici di zona.

Gli edifici esistenti con destinazioni in contrasto con quelle previste dal P.I. possono essere conservati ed ampliati per una sola volta nel limite massimo di 30 mc per esigenze igienico-sanitarie.

Se tali edifici ricadono in zone destinate ad esproprio possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per gli edifici privi di valore ambientale ed architettonico sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia.

La demolizione è comunque esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico, ambientale, anche se non espressamente individuati.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**2. Movimenti di terra per interventi edificatori.**

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con la concessione edilizia. Gli scavi di sbancamento devono comunque essere limitati e il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno che deve essere immediatamente sistemato a verde.

Art. 17 FUNZIONE COMMERCIALE

1. La funzione commerciale è ammessa nelle diverse zone secondo le tipologie e le modalità precisare nella tabella

FUNZIONE COMMERCIALE									
tipologia	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE								annotazioni
	A	B	C	D1	D1.2	D2	D3	ED	
Vicinato	X	X	X	X	X	X	X	X	
Medie strutture con superficie di vendita < 1.500mq <u>settore alimentare</u>	X	X	X	X	X	X	X		
Medie strutture con superficie di vendita < 1.500mq <u>settore NON alimentare</u>	X	X	X	X	X	X	X		
<u>Medie strutture con superficie di vendita > 1500mq settore alimentare</u>									
<u>Medie strutture con superficie di vendita > 1500mq settore non alimentare</u>									
<u>Medie strutture con superficie di vendita > 1500mq e Grandi strutture appartenenti ai seguenti settori: mobili autoveicoli motiveicoli nautica materiali edili legnami</u>				X	X	X	X		
Commercio all'ingrosso				X	X	X	X		
Dimensionamento	Il volume relativo alla S.L.P commerciale è compreso nel dimensionamento residenziale.			La superficie lorda di pavimento aggiuntiva complessiva non potrà superare il limite dimensionale del PAT per le seguenti ATO : A2 – 10.000 mq R1 – 5.000 mq R2 – 15.000 mq				Cfr. zona res.	

Art. 18 NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI

1. Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento delle attività compatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in genere:

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

- i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali;
 - gli esercizi commerciali nei limiti di cui all'art. 17;
 - pubblici esercizi;
 - uffici professionali e commerciali;
 - alberghi;
 - teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago;
 - ambulatori, autorimesse pubbliche o private.
 - Sono ammessi laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.
2. L'inserimento di attività produttive nelle zone residenziali, esistenti o di progetto, è subordinato al rispetto delle condizioni stabilite dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. vigente.
 3. Le attività esistenti non compatibili con la destinazione di zona, non possono essere ampliate; tali attività, inoltre, non possono incrementare le esistenti specifiche emissioni in atmosfera e di reflui, sia in termini di quantità che di qualità delle stesse a tal fine segnalandosi al Comune e agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo. Per emissioni esistenti si intendono quelle emesse da attività già insediate ed operanti entro il territorio Comunale alla data di adozione del PAT(30.11.2011). Nel caso di cessazione dell'attività insediata sono consentite solo ed esclusivamente le attività ammesse, conformi alle destinazioni di zona.
 4. Dalle zone residenziali sono comunque escluse tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, su conforme parere dell'A.S.L., risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona, quali, in via puramente indicativa: industrie, macelli, ospedali, stalle, scuderie o allevamenti nonché le lavorazioni insalubri di 1^a classe, e le lavorazioni di 2^a classe che provochino inquinamento acustico, di cui all'elenco del D.M.S. in corso, ai sensi dell'art. 216 T.U.L.L.SS.
 5. Sottotetti: possono essere recuperati a fini abitativi i volumi dei sottotetti esistenti che abbiano le caratteristiche di abitabilità prescritte dall'art. 87 del R.E. anche in eccezione ai limiti di densità edilizia consentiti.

Art. 19 ZONA A1: CENTRO STORICO

1. Comprende la parte del territorio interessata da agglomerati edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.
2. Per le particolari caratteristiche storico-morfologiche della zona gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono assoggettati a Piano Particolareggiato obbligatorio. Il Comune di S. Vito é dotato di un Piano Particolareggiato per il centro storico che regola gli interventi sugli edifici e gli spazi compresi nel perimetro della zona A. Il P.I. conferma le previsioni del Piano Attuativo.
3. **Interventi ammissibili**
Prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, esclusi gli edifici soggetti a tutela.
4. **Indice di edificabilità territoriale del centro storico**
Le trasformazioni d'uso, gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti nonché le nuove edificazioni, dovranno non eccedere l'indice di edificabilità territoriale di 1,75 mc/mq compreso l'esistente.
5. **Standards**
Gli standards residenziali relativi alla zona sono già reperiti all'interno del dimensionamento di P.I. anche in relazione ai nuovi abitanti insediabili. Pertanto il conferimento degli standards avverrà nelle zone individuate dal P.I. oppure saranno monetizzati.
6. **Strumenti Attuativi Vigenti**
Per le aree e gli immobili compresi all'interno del perimetro di strumenti attuativi vigenti individuati nelle tavole di P.I., si confermano tutte le previsioni degli strumenti stessi.
In relazione all'area della ex filanda già denominata "residenziale di ristrutturazione" sono altresì confermate tutte le indicazioni di cui al Piano Attuativo approvato con delibera n° 32 del 23/06/2006.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**Art. 20 ZONA A2: CENTRI RURALI DI ANTICA ORIGINE**

1. Comprendono aggregazioni edilizie rurali di antica origine aventi caratteristiche di beni culturali tipici della zona agricola.
2. Gli interventi ammissibili per ciascun fabbricato sono quelli illustrati nell'allegato di P.I. n° 4.1 (nuclei rurali di antica origine) comprendente una specifica normativa.
3. I manufatti architettonici testimonianza della cultura materiale del luogo quali: muri in pietra, pozzi e fontane, capitelli, forni, edicole votive ecc. sono assoggettati unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e consolidamento nel rispetto delle originarie caratteristiche.
4. Le essenze arboree di pregio sono conservate e, se degradate e costituenti pericolo per la pubblica incolumità, possono essere sostituite con essenze dello stesso tipo di adeguate dimensioni.
5. In conseguenza di interventi di utilità pubblica, il Comune può prescrivere lo spostamento degli elementi di cui ai commi precedenti.
6. Elenco dei centri rurali di antica origine compresi nell'allegato di P.I. n° 4.1 (nuclei rurali di antica origine):
 - 1 Tason
 - 2 Leguzzano Marcante
 - 3 Leguzzano Gonzi
 - 4 Cazzola
 - 5 Guizza
 - 6 Ancetti
 - 7 Giordani
 - 8 S. Rocco
 - 9 Costa del Bosco
 - 10 Ongari
 - 11 Pozzoli
 - 12 Ca' Sette
 - 13 Nogara

Art. 21 ZONA B1: EDILIZIA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (VILLAGGIO)

1. È costituita da aree totalmente o parzialmente edificate, con prevalenza di edifici isolati con due o tre piani fuori terra.
2. Per le particolari condizioni di degrado questa zona è dichiarata di recupero ai sensi degli artt. n° 28 e 29 della L. 457/78, e assoggettata a Piano di Recupero: prima dell'approvazione del Piano di Recupero, sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza incremento volumetrico.
3. Tramite Piano di Recupero, nel rispetto dei parametri edificatori di ciascuna zona, dovranno essere perseguiti prioritariamente i seguenti obiettivi:
 - a. riordino dei volumi accessori di pertinenza esistenti;
 - b. miglioramento della qualità fisico-architettonica degli edifici esistenti;
 - c. riqualificazione delle aree di pertinenza.
4. In tali zone è obbligatoria all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato la messa a dimora di cespugli ed essenze sempreverdi tipiche della flora locale
5. Parametri edificatori delle B1:

Zona	Indice Fondiario	H massima fabbricato mt	Rapporto max di copertura
B1/1	2,00	8,00	40%
B1/2	1,75	8,00	40%
B1/3	2,75	8,00	40%
B1/4	2,50	8,00	40%

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**Art. 22 ZONA B2: EDILIZIA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

1. É costituita da aree totalmente o parzialmente edificate, con prevalenza di edifici isolati con due piani fuori terra.
2. In questa zona il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - distanze dai confini 5 mt;
 - distacco tra fabbricati 10 mt;
 - qualora sia prevista la demolizione di un fabbricato il cui volume eccede l'indice di edificabilità della zona, ne é consentita la ricostruzione solo nei limiti di edificabilità della zona stessa;
3. Indici per le zone B2:

<i>Zona</i>	<i>Indice Fondiario</i>	<i>h massima fabbricato mt</i>	<i>Rapporto max di copertura</i>
B2/1	1,75	9,00	30%
B2/2	2,00	9,00	30%
B2/3			
B2/4	1,75	9,00	30%
B2/5	2,50	9,00	30%
B2/6	1,50	9,00	30%
B2/7	1,50	9,00	30%
B2/8	2,00	9,00	30%
B2/9	2,00	9,00	30%
B2/10	1,25	7,50	30%
B2/11	2,75	9,00	35%
B2/12	2,25	9,00	30%
B2/13	1,75	9,00	30%
B2/14	2,00	9,00	30%
B2/15	2,75	9,00	35%
B2/16	2,00	9,00	30%
B2/17	1,75	9,00	30%
B2/18	2,00	9,00	30%
B2/19	1,50	7,50	30%
B2/20	1,50	7,50	30%
B2/21	1,50	9,00	30%
B2/22	2,25	7,50	35%
B2/23	1,75	7,50	35%
B2/24	1,50	7,50	30%
B2/25	1,50	7,50	35%
B2/26	1,50	7,50	30%
B2/27	1,50	7,50	30%
B2/28	2,50	9,00	30%
B2/29	1,75	7,50	30%
B2/30	1,50	7,50	30%
B2/31	1,50	7,50	30%
B2/32	1,50	8,00	30%
B2/33	1,50	8,00	30%
B2/34	1,50	7,50	30%

Art. 23 AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale, caratterizzare da:
 - riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
 - identificazione della comune struttura di accesso (normalmente una strada pubblica secondaria);
 - consistenza edilizia derivante da fabbricati esistenti e/o potenzialità edificatorie già acquisite;

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

- frequente presenza di manufatti di vecchio impianto.

2. All'interno del perimetro dell'ambito di edificazione diffusa, il PI individua le diverse ZTO per le quali si rimanda alla relativa disciplina, con le precisazioni che seguono:

- tutti i nuovi volumi intesi sia come ampliamento di manufatti esistenti sia come edifici autonomi dovranno avere un impianto planimetrico e volumetrico tale da integrarsi il più possibile con il sito;
- le forme geometriche di riferimento dovranno essere semplici e regolari, riconducibili al parallelepipedo, pur nel rispetto di una autonomia progettuale anche legata ad un linguaggio contemporaneo, comunque sempre giustificata da riferimenti o richiami storico-architettonici presenti nell'intorno e mai fine a sé stessa;
- il titolo edilizio relativo alla nuova edificazione ad esclusione degli interventi autonomi (non per gli ampliamenti) con volume inferiore a 100 mc, dovrà essere preceduto dall'approvazione di un progetto planivolumetrico indicante movimenti terra o eventuali modifiche del piano campagna nonché dei materiali e finiture previste sia per l'edificio che per gli spazi esterni di pertinenza.

2.1. Nuclei rurali di antica origine (A2)

- Nelle schede contenute nell'allegato del P.I. n. 4.1 (nuclei rurali di antica origine) sono indicati il sedime massimo dei nuovi volumi e la tipologia delle falde di copertura da intendersi vincolante. All'interno delle corti e comunque negli ambiti interessati da più edifici o proprietà è vietata ogni tipo di recinzione se non espressamente indicata; sono altresì vietati gli scivoli e le rampe carraie.
- Negli interventi di nuova edificazione il volume minimo per unità immobiliare deve essere pari a 400 mc.

2.2. Zona agricola: nelle aree agricole ricomprese all'interno del perimetro di Edificazione Diffusa sono ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, di cui al titolo V° della L.R. 11/2004 con l'esclusione dell'inserimento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti, e nel rispetto delle tipologie e indirizzi di cui al prontuario di mitigazione ambientale; poichè tali aree rappresentano le aree preferenziali per la localizzazione degli interventi edificatori, ciascun intervento edificatorio ricadente in zona agricola esternamente all'ambito di edificazione diffusa, deve dare atto dell'impossibilità o non opportunità di essere realizzato al suo interno.

Per la realizzazione di fabbricati non residenziali (stalle, annessi rustici ecc.) valgono inoltre le seguenti norme:

- altezza max delle fronti 6,5 mt;
- copertura a due falde coincidenti nel colmo con pendenza compresa tra 26 e 35% e andamento parallelo alle curve di livello;
- manto di copertura in coppi.

Per i fabbricati esistenti individuati nelle tavole di PI come opere incongrue, si applica la disciplina di cui al succ. Art. 35 punto 3.

All'interno di tali ambiti sono ammessi:

EDIFICI ESISTENTI

- tutti gli interventi sul volume esistente, fatta eccezione per eventuali vincoli o fasce di rispetto;
- gli interventi diversi da quelli di cui alle lett. a), b) e c) dell'art. 3 del DPR 380/01 devono realizzare le opere di urbanizzazione primaria riferite all'intervento edilizio in oggetto e gli allacciamenti dei sottoservizi. L'Amministrazione comunale può stipulare convenzioni che riguardino più proprietà nei casi in cui sia necessario garantire la continuità delle opere di urbanizzazione;
- è sempre ammesso il cambio d'uso degli edifici non funzionali al fondo. Gli interventi prevedono l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti dei sottoservizi. L'Amministrazione comunale può stipulare convenzioni che riguardino più proprietà nei casi in cui sia necessario garantire la continuità delle opere di urbanizzazione;
- è sempre ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi privi di pregio architettonico e/o ambientale, purché ne sia dimostrata la legittimità. La ricostruzione può

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

anche comportare l'accorpamento di più volumi e deve avvenire nel rispetto del sedime del corpo di fabbrica più consistente con una possibilità massima di deroga del 50% rispetto al sedime originario. Nel caso sia presente nel contesto un edificio di pregio la nuova collocazione sarà quella più coerente con l'esigenza di salvaguardare tale edificio.

– NUOVA EDIFICAZIONE

- la nuova edificazione deve essere localizzata all'interno dei lotti individuati nelle tavole di PI nel rispetto di quanto riportato all'Art. 24 delle presenti NTO.

Art. 24 LOTTI LIBERI

1. I lotti liberi sono identificati nelle planimetrie del PI nelle aree edificabili del PAT e all'interno delle zone residenziali con una specifica simbologia.
2. Le destinazione d'uso ammesse sono quelle indicate all'Art. 18.
3. In queste zone il PI si attua attraverso IED.
Con intervento edilizio diretto, sono ammessi nuovi volumi nei lotti liberi individuati graficamente dal PI. Il volume dei lotti liberi è da intendersi come interamente attribuito al mappale entro il quale ricade la maggior parte del lotto libero; qualora l'individuazione del lotto libero contenuta nel PI interessi mappali di proprietà diverse, non sono da ritenersi edificabili anche ai fini fiscali quelli di superficie inferiore a 300 mq.
4. Vanno rispettati i seguenti parametri:

Lotto n°	Via	Superficie fondiaria mq	Volume massimo realizzabile mc	Note
1	S. Maria Maddalena	952	800	Altezza massima H = 10,00 m caratteri tipologici della zona residenziale L'intervento è subordinato alla realizzazione del marciapiede lungo via Santa Maria Maddalena sui terreni individuati catastalmente al foglio 6, mapp. n. 2177, 2178, 2179.
2	Kennedy	975	600	
3	Ancetti	900	800	il volume corrisponde al credito di cui alla scheda n°1 del Registro dei Crediti Edilizi
4	Monte Cimone	945	600	

Per quanto non diversamente previsto e precisato nel presente articolo i parametri edificatori sono i seguenti:

- altezza massima H = 7,50 ml, fatto salvo l'allineamento a edifici di vecchio impianto e di interesse almeno ambientale;
- superficie coperta max Sc = 30% area del lotto.
- caratteri tipologici della zona agricola.

Art. 25 PARCHEGGI PRIVATI

1. Gli interventi di nuova edificazione realizzati con Intervento Edilizio Diretto (ad esclusione dei volumi interrati) devono prevedere la realizzazione di superfici da destinare a parcheggio privato, esterne alla recinzione e della misura minima di mq 5/150 mc di nuova costruzione. Tali parcheggi sono da considerarsi aggiuntivi rispetto a quanto previsto dalla L 122/89.
Qualora tali superfici non fossero sufficienti a garantire almeno un posto auto oppure non fosse possibile accedere da viabilità pubblica o ad uso pubblico, è consentita la monetizzazione.
Tale prescrizione si applica alle aree di cui agli articoli seguenti: Art. 22 zone B2 residenziali di

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

completamento, Art. 23 Ambiti di edificazione diffusa, Art. 24 Lotti liberi, Art. 35 Zona E agricola.

2. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di 1° livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di 1° livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, devono essere dotati di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, e relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali. Tale prescrizione entra in vigore alla data del 1 gennaio 2018.

Art. 26 ZONA C2: DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

1. La zona "C2" contraddistingue le aree di espansione residenziale. In questa zona, all'interno dei perimetri individuati, il P.I. si attua esclusivamente mediante strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- distanza dai confini h/2 con minimo di 5 mt;
 - distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt.

2. Indici per le zone C2:

Zona	Indice Territoriale	H massima edificio mt	Rapporto max di copertura
C2/2	1,40	9,00	30%
C2/3	2,00	9,00	35%
C2/4	1,40	7,50	30%
C2/5	1,40	7,50	30%
C2/6	1,00	9,50	Vol. max 60.000 mc
C2/7	1,00	7,50	30%
C2/8	1,00	7,50	30%

3. La delimitazione dell'ambito territoriale di ciascun strumento urbanistico attuativo é stabilita dal PI.
4. Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e della tipologia riportato nelle tavole del P.I., può essere marginalmente modificato dallo strumento urbanistico attuativo, fermi restando i criteri informativi fondamentali. Fanno eccezione le indicazioni dell'allegato 4.4 (schemi organizzativi) che vanno rispettate .
5. Per le aree oggetto di Piano di Lottizzazione vigente, in via di realizzazione, si confermano tutte le prescrizioni dello strumento urbanistico approvato:

Denominazione	Indice Fondiario	H massima Edificio mt	Rapporto max di copertura
P.d.L. CENTRO	1,599	10,00	30%
P.d.L. GIARA	1,580	10,00	25%
P.d.L. SUD	1,625	10,00	30%
P.d.L. BELLAVISTA	0,6055	6,50	20%

6. **Indicazioni particolari:**

6.1 area di espansione residenziale C2/6 – Ex fornace Baghin

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

L'area perimetrata nell'attuale P.I. é costituita esclusivamente dalla proprietà della Fornace Baghin, la superficie totale é di circa mq 60.000.

In questa area il P.I. si attua esclusivamente mediante Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica nel rispetto delle indicazioni riportate nell'allegato 4.4 (schemi organizzativi) e delle seguenti prescrizioni:

- 1) L'area é inserita in zona C2/6 con indice territoriale di 1 mc/mq per complessivi mc 60.000 max.
- 2) La rete viaria deve razionalizzare il sistema degli accessi alla nuova zona residenziale collegandola con gli assi stradali principali. Si prevedono i seguenti accessi da considerare vincolanti come numero massimo che non dovrà essere superato, mentre la posizione indicata in planimetria potrà subire leggeri aggiustamenti in fase di progettazione del sistema di circolazione interno all'area: uno lungo via Schio in posizione intermedia del fronte, con previsione di una pista ciclabile indipendente a lato della strada; due su via G. Verdi; due di collegamento con via Monte Grappa.
- 3) Sul fronte est dell'area dovrà essere studiato un raccordo graduale tra l'attuale piano d'imposta dei fabbricati della Fornace ed il piano dei terreni esterni all'area che sono attualmente ad un livello inferiore di circa tre metri; a questo proposito si precisa che l'altezza degli edifici, così come definita all'Art. 12 NTO, dell'isolato n° 2 non dovrà superare i due livelli pari a mt 6,50.
- 4) Riconnessione del tessuto edificato lungo via Schio con edifici di dimensione analoga a quelli esistenti all'esterno dell'area, allineati a mt 7,50 dal fronte strada, con al massimo tre livelli per un'altezza non superiore a mt 9,50.
- 5) Si dovrà evitare la costruzione di fronti continui più lunghi di mt 15. Dovranno in ogni caso essere ridotti al minimo gli accessi singoli di automezzi da via Schio, servendo con ciascuno almeno due fabbricati distinti.
- 6) Il fronte edificato verso la strada provinciale dovrà prevedere una articolazione plani-altimetrica che tenga presente l'opportunità di un raccordo graduale ai lati con l'edificato esistente, prevedendo per gli edifici centrali un'altezza massima di tre livelli (h 9,50 max.) e per quelli alle due estremità un'altezza massima di due livelli (h 6,50 max.). Negli isolati 3, 4 e 5 i fabbricati potranno avere al massimo tre livelli con un'altezza massima pari a mt 9,50.
- 7) Le attività diverse dalla residenza nell'isolato n°1 potranno essere pari al 100% della somma delle superfici utili dei piani terra; tale percentuale scende al 30% nei rimanenti isolati. Non é consentita la trasposizione da un isolato all'altro delle eventuali superfici non utilizzate.
Sono ammessi esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita fino a 400 mq per unità di superficie di vendita nel rispetto della legge regionale in materia (L.r. 50/2012.)
- 8) All'interno del perimetro del Piano Attuativo dovranno essere ricavati parcheggi, verde pubblico, percorsi e spazi pubblici pedonali, e/o aree per attrezzature di interesse comune per una quantità non inferiore a mq 20.000.
Il progetto dovrà essere studiato in modo da concentrare l'area a verde pubblico in un unico spazio centrale, come indicato nell'allegato 4.4 (schemi organizzativi), dove potrà eventualmente essere localizzata anche una nuova piazza per pubblici spettacoli.
Tale elaborato indica inoltre in modo vincolante la struttura viaria, la posizione degli spazi pubblici per la sosta ed il sistema dei percorsi ciclo-pedonali nonché gli ambiti di progetto da ritenersi come allineamenti obbligatori sui fronti strada; la griglia di progetto non é vincolante ma ad essa il Piano Attuativo dovrà fare esplicito riferimento.
- 9) Il piano particolareggiato dovrà essere realizzato per stralci funzionali coincidenti con gli isolati individuati nell'allegato 4.4 (schemi organizzativi) e comprensivi di quota parte di viabilità e parcheggi. A completo utilizzo dell'area dovrà essere completamente realizzato il parco centrale.
- 10) Fino all'approvazione del Piano Attuativo negli edifici esistenti verrà ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

6.2 Area di espansione residenziale C2/7

In questa area il P.I. si attua esclusivamente mediante Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica nel rispetto delle indicazioni riportate nell'allegato 4.4 (schemi organizzativi) e delle seguenti prescrizioni:

- 1) L'area é inserita in zona C2/7 con indice territoriale di 1 mc/mq.
- 2) Dovranno essere realizzati edifici con gli allineamenti ed ingombri massimi indicati nell'allegato planimetrico 4.4 (schemi organizzativi).
- 3) L'altezza massima degli edifici, così come indicata all' Art. 10 delle NTO, dovrà essere di due livelli pari a mt 6,50.
- 4) Con la redazione del piano Particolareggiato l'Amministrazione si impegna ad individuare delle forme che rendano conveniente la realizzazione di edifici realizzati secondo i principi dell'architettura bioclimatica.;

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

- 5) Dovrà essere realizzata la rete viaria lungo i confini nord-est, sud-est e sud-ovest.

6.3 Area di espansione residenziale C2/8

In questa area il P.I. si attua esclusivamente mediante Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica nel rispetto delle indicazioni riportate nell'allegato 4.4 (schemi organizzativi) e delle seguenti prescrizioni:

- L'area é inserita in zona C2/8 con indice territoriale di 1 mc/mq.
- Dovranno essere realizzati edifici a schiera e singoli, con gli allineamenti ed ingombri massimi indicati nell'allegato planimetrico n° 4.4 (schemi organizzativi).
- Dovrà essere realizzata tutta la rete viaria prevista all'interno del perimetro di zona.
- Il piano particolareggiato potrà essere realizzato per stralci funzionali coincidenti con gli isolati individuati nell'allegato 4.4 (schemi organizzativi) e comprensivi di quota parte di viabilità e parcheggi.

Art. 27 AREE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. All'interno delle aree assoggettate allo strumento della perequazione urbanistica sono indicate nelle tavole di progetto:
 - 1 - le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima indicata;
 - 2 - gli ingombri massimi dei fabbricati;
 - 3 - gli allineamenti da rispettare nell'edificazione;
 - 4 - l'organizzazione della viabilità e delle aree a parcheggio.
2. Risultano di carattere vincolante le previsioni di cui ai precedenti punti nn. 1 e 3; è altresì vincolante il numero degli edifici che deve intendersi come numero minimo dei fabbricati in cui può essere realizzata la volumetria ammessa.
3. In queste aree l'edificazione è subordinata all'approvazione di Piano Attuativo che potrà prevedere le modificazioni nei limiti del precedente Art. 7. Ove indicato dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione secondaria previste con modalità da concordarsi in sede di strumento attuativo tramite convenzione.
4. L'edificazione è subordinata al ricavo di un'area a parcheggio privato, esterna alla recinzione, pari ad almeno un posto auto effettivo (mt 5 x 2,5) per ciascun alloggio. Tali parcheggi sono in aggiunta a quelli previsti dalla legge 122/89.
5. I nuovi edifici da realizzare a ridosso del torrente Giara nell'area definita del "Merlaro" (PER 1 e 2) dovranno orientare il fronte principale verso ovest in modo da privilegiare i coni visuali prospicienti la campagna.

(*) *"Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.*

Le viabilità interne dei PUA o meglio, delle Aree Perequate che comunque devono essere soggette a Strumento Attuativo convenzionato, dovranno raccordarsi con la struttura viaria esistente al contorno. Le aree a standard "Verde pubblico", dovranno essere accorpate, in un'unica area, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti. Gli spazi a parcheggio di standard invece, dovranno essere equamente distribuiti lungo la strada di SUA, al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli accoppiati esternamente ai singoli lotti edificabili.

Gli accessi carrai siano arretrati dal filo stradale di minimo ml. 5.00, ricavando eventualmente gli standard relativi a parcheggi esternamente alle recinzioni affiancati all'accesso carraio.

Le recinzioni delle aree, in particolare quelle poste sui fronti stradali, dovranno essere esclusivamente trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o meglio se siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la vigente normativa. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

Al fine della tutela del paesaggio, siano messe a dimora lungo la viabilità e lungo i confini, filari di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree. Inoltre tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

delle essenze.

Zona di Prg	Sup. totale area perequata	Max Volumetria realizzabile	Superficie per servizi	Superficie netta ricadente in zona C2	I.t. riferito alla sup. netta mc/mq.
<i>Perequata n.1 –per/1.</i>	<i>mq. 24.750,00</i>	<i>mc. 17.368,00</i>	<i>mq. 9.900,00</i>	<i>mq. 14.850,00</i>	<i>1,17</i>
<i>Perequata n.2 –per/2.</i>	<i>mq. 8.300,00</i>	<i>mc. 2.739,00</i>	<i>mq. 5.790,00</i>	<i>mq. 2.510,00</i>	<i>1,09</i>
<i>Perequata n.3 –per/3.</i>	<i>Area stralciata dalla Regione in sede di approvazione</i>				
<i>Perequata n.4 –per/4.</i>	<i>mq. 11.447,00</i>	<i>mc. 12.591,00</i>	<i>mq. 3.815,00</i>	<i>mq. 7.632,00</i>	<i>1,65</i>
<i>Perequata n.5 –per/5.</i>	<i>mq. 13.200,00</i>	<i>mc. 11.880,00</i>	<i>mq. 1.400,00</i>	<i>mq. 11.800,00</i>	<i>1,00</i>

Per tutte le aree perequate la sistemazione delle aree è puntualmente descritta nell'allegato 4.4 (schemi organizzativi). In detti elaborati sono puntualmente indicati il numero degli edifici previsti, la volumetria e le aree a standard, mancano comunque gli altri indici stereometrici quali il distacco dai fabbricati, strade e confini, come pure la superficie coperta massima ammissibile, anche se viene indicato un sedime massimo di ingombro.

Si prescrive che per i dati mancanti, si dovrà del caso, fare riferimento a quelli ora vigenti per le Zto C2 di Espansione Residenziale.

Inoltre si prescrive che, fermo restando la quantità di standard previsti per ogni area perequata, dovranno essere sempre e comunque rispettati i limiti di legge cui alla L.R. 61/85 ecc...

Infine si prescrive che dovranno essere incluse nell'ambito di ogni PUA o meglio, Area Perequata, anche le viabilità di accesso, al fine di renderle conformi, la dove possibile ai minimi di legge o dotarle dei necessari servizi."

(*) commi aggiunti a seguito approvazione variante PRG con modifiche d'ufficio ai sensi art. 45 – L.R. n. 61/85 (Deliberazione della Giunta Regionale n. 2586 del 16 settembre 2008).

6. L'edificazione nelle aree di perequazione urbanistica è altresì regolamentata secondo le norme particolari contenute nei successivi articoli punti 6.1, 6.2, 6.3 e 6.4.

6.1 Prescrizioni particolari per l'edificazione nell'area di perequazione PER n. 1

L'area di perequazione urbanistica denominata PER. 1 è caratterizzata dalla presenza di due fabbricati ad uso produttivo. Al fine di favorire la riqualificazione di tali edifici, date le precarie condizioni di uno e l'incompatibilità con la nuova destinazione residenziale, è consentito:

- 1 - il recupero fino alla volumetria di mc 4500 del fabbricato indicato con la lettera A nell'allegato 4.4. (schemi organizzativi), previa demolizione dell'esistente;
- 2 - il recupero fino alla volumetria di mc 700 del fabbricato indicato con la lettera B nell'allegato 4.4. (schemi organizzativi), previa demolizione dell'esistente.

Tale volumetria dovrà essere organizzata in conformità alle previsioni contenute nell'allegato 4.4. (schemi organizzativi), secondo i criteri dell'Art. 27(punti 1-2-3-4-5) delle presenti N.T.O.

L'indice territoriale indicato nell'allegato 4.4. (schemi organizzativi) (0,65 mc/mq) trova applicazione sulle aree diverse da quelle di pertinenza dei fabbricati di cui al comma 1 del presente articolo, quali risultanti alla data di adozione delle presenti norme.

Superficie territoriale compresa nell'area	mq.	24.750
Indice territoriale	mc.	0,65/mq
Volumetria fabbricati esistenti ad uso produttivo, di cui è consentito il recupero		
- fabbricato A	mc.	4.500
- fabbricato B	mc.	700
Volumetria max. realizzabile nelle aree libere	mc.	12.168
Totale volumetria consentita nell'area PER 1	mc.	17.368

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**6.2 Prescrizioni particolari per l'edificazione nell'area di perequazione PER n. 2**

È ammessa la realizzazione per i due stralci funzionali A e B a condizione che sia garantita la completa attuazione del percorso ciclopedonale e degli standards urbanistici previsti all'interno di ciascun stralcio.

6.3 Prescrizioni particolari per l'edificazione nell'area di perequazione PER n. 4

L'intervento è soggetto a Piano Particolareggiato. Le indicazioni di viabilità e parcheggio nell'allegato 4.4. (schemi organizzativi) sono vincolanti; le opere di urbanizzazione indicate dovranno essere realizzate dai proprietari con possibilità di scomputo dal conteggio degli oneri a norma dell'art. 86 L. 61/85.

6.4 Prescrizioni particolari per l'edificazione nell'area di perequazione PER n. 5

Il piano attuativo dell'area di perequazione denominata PER. 5 dovrà prevedere l'eliminazione dell'accesso all'area di pertinenza del fabbricato commerciale esistente su via Schio in prossimità della nuova strada di piano, in ottemperanza alle norme sulla sicurezza stradale, ed il reperimento di area a parcheggio a servizio dell'attività commerciale esistente in misura pari o maggiore di quella occupata dalla prevista strada di piano con innesto in via Schio.

Le aree previste per standard primario dovranno essere concentrate in un'unica zona.

L'organizzazione residenziale da realizzare nell'area dovrà prevedere un minimo di n. 5 edifici distinti.

Art. 28 VERDE PRIVATO

1. Le aree individuate come verde privato nella cartografia di Piano vanno mantenute a prato, giardino o ad orto: le essenze arboree di pregio sono conservate e, se degradate e costituenti pericolo per la pubblica incolumità, possono essere sostituite con essenze autoctone di adeguate dimensioni.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili e non sono computabili come volumetria.
3. Per gli edifici esistenti non tutelati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni. È altresì ammesso l'ampliamento, per una sola volta, fino al 20% del volume legittimamente esistente e comunque per un massimo di 150 mc salvaguardando gli elementi vegetazionali presenti sull'area.
4. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente assentiti 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.
5. Per quanto non diversamente disciplinato, si applicano le disposizioni relative all'Art. 23 punto 2.2.

Art. 29 NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

1. In tali zone è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni secondo le modalità e le quantità precisate per ciascuna zona:
 - attività produttive;
 - depositi, magazzini, attività commerciali all'ingrosso;
 - strutture commerciali nei limiti di cui al precedente Art. 17;
 - attività direzionali in genere;
 - pubblici esercizi e attrezzature di servizio (palestre, fitness e simili).
2. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode nei limiti e con le modalità stabilite per ciascuna zona.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**Art. 30 ZONA D1: MISTA DI COMPLETAMENTO**

1. Comprende impianti produttivi in atto; é consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti, con interventi edilizi diretti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - rapporto di copertura fondiario 60% del lotto;
 - distanze dai confini h/2 con un minimo di 5 mt;
 - distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 mt, riducibili a 5 mt qualora gli edifici sorgano nella stessa unità produttiva e in assenza di pareti finestrate;
 - distanza minima dal ciglio della strada Statale 20 mt, dalle strade interne 8 mt;
 - alberature: prima della richiesta del certificato di agibilità é obbligatoria la messa a dimora di piante arbusti e siepi della flora locale, con densità minima di una pianta d'alto fusto della circonferenza di impianto di 20 cm ogni 50 mq di area libera;
 - recinzioni: altezza massima di 2 mt misurata rispetto alla quota più bassa del terreno;
 - volume residenziale: é consentita l'edificazione, per ogni attività produttiva, dell'abitazione del proprietario o del custode, avente volume max di 500 mc da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo e a condizione che quest'ultimo raggiunga una superficie coperta di almeno 300 mq. Il volume consentito può essere organizzato per un massimo di due unità abitative.

Art. 31 ZONA D1.2: PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

1. Comprendono parti di territorio parzialmente edificato, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali, infrastrutturali ed ambientali, necessitano di specifici interventi volti al miglioramento complessivo della qualità insediativa comprendenti:
 - il miglioramento e riqualificazione delle aree a standard con attuazione e integrazione delle aree a parcheggi conseguenti agli ampliamenti delle attività esistenti e/o eventuali cambi di destinazione d'uso di tipo commerciale ammessi;
 - il riordino e la messa in sicurezza degli accessi esistenti lungo la s.p. 114 , mediante la previsione di una viabilità di servizio alla zona produttiva;
 - la riorganizzazione degli spazi e degli edifici privati per garantire la sostenibilità economica dell'intervento di riqualificazione e l'utilizzo delle aree libere conseguenti all'attuazione degli ampliamenti consentiti alle attività esistenti, garantendo comunque la realizzazione di quinte arboree di mitigazione verso il territorio agricolo (contesto figurativo) e la conservazione dei varchi liberi tra i nuclei;
 - la riqualificazione e riorganizzazione architettonica dei fabbricati per migliorare e valorizzare l'affaccio sulla viabilità principale.
2. Funzione ammesse
Oltre alle attività produttive, previa integrazione della dotazione delle aree a standard secondo quanto stabilito dall'Art. 14, sono ammesse le attività direzionali, i pubblici esercizi, le attività commerciali all'ingrosso e le attività commerciali disciplinate dalla LR 50/2012 fino a 1.500mq di s.v.
E' consentita l'edificazione, per ogni attività produttiva, dell'abitazione del proprietario o del custode, avente volume max di 500 mc da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo e a condizione che quest'ultimo raggiunga una superficie coperta di almeno 300 mq: il volume consentito può essere organizzato per un massimo di due unità abitative;
3. Modalità attuative
Tali zone sono riconosciute come "zone di recupero" e sono assoggettate a Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457. Fino all'approvazione del PUA , sui fabbricati esistenti sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. modifiche nonché quelli conseguenti all'adeguamento a prevalenti disposizioni di legge; possono altresì essere ammessi interventi di cui alla lett. d) del citato art. 3 purchè riguardino singole unità immobiliari o parti di esse e non comportino variazione di destinazione d'uso a condizione vi sia il contestuale impegno a completare/integrare le opere di urbanizzazione primaria (sottoservizi e standard primari).
In tale zona non trova applicazione la procedura di SUAP (art. 48 punto 3.2 delle Nt del PAT).

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

Si intendono decadute le previgenti indicazioni puntuali relative alle attività fuori zona ricadenti nell'ambito.

Ciascun PUA dovrà essere esteso ad almeno un ambito indicato nella tavola di zonizzazione del PI (modificabile nei limiti del rilievo strumentale sullo stato dei luoghi) nel rispetto delle seguenti indicazioni in riferimento allo schema organizzativo allegato al P.I (All. 4.4 schemi organizzativi dell'area produttiva SP 114):

<i>Ambito di intervento</i>	<i>viabilità di progetto</i>	<i>dotazione e localizzazione di aree a standard</i>	<i>opere di mitigazione ed indirizzi progettuali</i>
A	La localizzazione del nuovo accesso dalla SP 114 è vincolante mentre le modalità di realizzazione vanno concordate con l'Ente Proprietario. Lo schema distributivo interno può essere modificato purché sia garantita la prosecuzione a nord di via del Grumello, verso l'ambito B. Dovrà essere dismesso il tratto di via Grumello sostituito dalla nuova strada. Vanno soppressi gli accessi diretti alla SP 114 che siano sostituibili dalla nuova viabilità.	La ripartizione tra aree verdi e parcheggi potrà essere verificata in sede di PI, nel rispetto della dotazione complessiva. La localizzazione potrà essere marginalmente modificata garantendone l'accessibilità e la fruibilità e conservando la continuità del cono visivo dalla nuova strada verso la campagna.	Vanno previste idonee quinte arboree di mitigazione verso il territorio agricolo, secondo le linee guida precisate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) allegato alle NTO.
B	Lo schema distributivo interno può essere modificato purché sia garantita la continuità verso sud di via del Grumello, in collegamento con l'ambito A. Dovrà essere dismesso il tratto di via Grumello sostituito dalla nuova strada. Vanno soppressi gli accessi diretti alla SP 114 che siano sostituibili dalla nuova viabilità.	La ripartizione tra aree verdi e parcheggi potrà essere verificata in sede di PI, nel rispetto della dotazione complessiva. La localizzazione potrà essere marginalmente modificata garantendone l'accessibilità e la fruibilità e conservando la continuità del cono visivo dalla nuova strada verso la campagna.	Vanno previste idonee quinte arboree di mitigazione verso il territorio agricolo, secondo le linee guida precisate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) allegato alle NTO. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione del bordo verso l'impianto di aucupio a nord, con l'obiettivo di ricreare un paesaggio agricolo "protetto" dalla zona produttiva ma aperto sulla campagna circostante valorizzando il varco.
C	La localizzazione del nuovo accesso dalla SP 114 è vincolante mentre le modalità di realizzazione vanno concordate con l'Ente Proprietario. Lo schema distributivo interno può essere modificato purché sia garantita l'accessibilità alle diverse porzioni delle superfici fondiarie ricomprese nell'ambito Vanno soppressi gli accessi diretti alla SP 114 che siano sostituibili dalla nuova viabilità.	La ripartizione tra aree verdi e parcheggi potrà essere verificata in sede di PI, nel rispetto della dotazione complessiva. La localizzazione potrà essere marginalmente modificata garantendone l'accessibilità e la fruibilità.	Vanno previste idonee quinte arboree di mitigazione verso il territorio agricolo e il contesto residenziale, secondo le linee guida precisate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) allegato alle NTO. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione del bordo verso l'impianto di aucupio a sud, con l'obiettivo di ricreare un paesaggio agricolo "protetto" dalla zona produttiva ma aperto sulla campagna circostante valorizzando il varco.
Per il perseguimento degli obiettivi sopra indicati, il Comune potrà prevedere forme di perequazione e compensazione urbanistica nonché individuare gli interventi che determinano un credito edilizio.			

Art. 32 ZONA D2: MISTA DI ESPANSIONE

1. Comprende porzioni di territorio destinato all'insediamento di nuove attività produttive. L'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - rapporto di copertura territoriale 60%;

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

- distanze dai confini h/2 e mai inferiore a 5 mt;
- distacco tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt riducibili a 5 mt se gli edifici sorgono all'interno dello stesso lotto e fanno parte della stessa unità produttiva;
- distanza minima dal ciglio stradale 8 mt;
- alberature: prima della richiesta del certificato di agibilità è obbligatoria la messa a dimora di piante arbusti e siepi della flora locale, con densità minima di una pianta d'alto fusto della circonferenza di impianto di 20 cm ogni 50 mq di area libera;
- volume residenziale: è consentita l'edificazione per l'abitazione del proprietario o del custode con un volume massimo di 500 mc che può comprendere fino a 2 unità abitative da realizzarsi in corpo unico con l'edificio produttivo a condizione che quest'ultimo raggiunga una superficie coperta di almeno 300 mq;

(*) *“Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo, data la presenza nelle immediate vicinanze di un edificio vincolato dalla Soprintendenza ai monumenti.*

Dovranno essere consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a ml. 1,50, sui fronti che fronteggiano l'edificio vincolato sopra menzionato, l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm. 50. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

Si ritiene corretto al fine di tutelare il pregevole paesaggio circostante di notevole interesse paesaggistico e ambientale, prescrivere, per la zona produttiva trattata, la messa a dimora, lungo la viabilità e confini a sud, ma soprattutto nella fascia ml. 50 a est, di filari di alberature autoctone, meglio se a macchie, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atto a mascherare e mitigare le aree.

Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, ed il piazzale di carico e scarico merci delle attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.”

(*) commi aggiunti a seguito approvazione variante PRG con modifiche d'ufficio ai sensi art. 45 – L.R. n. 61/85 (Deliberazione della Giunta Regionale n. 2586 del 16 settembre 2008) e relativi alla zona di espansione industriale artigianale D2/3.

Art. 33 ZONA D3: MISTA DI ESPANSIONE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO

1. E' costituita dal piano di lottizzazione "PROE EST", le indicazioni dello strumento attuativo vigente sono così modificate:
 - rapporto di copertura fondiario 60% del lotto;
 - altezza massima fabbricato h= 10 m;
 - distanze dai confini D.C. h/2 e mai inferiore a mt 5;
 - distacco tra fabbricati D.F.: non minore di mt 10;
 - distanza minima dal ciglio della strada statale mt 10, dalle strade interne mt 8;
 - è ammessa la costruzione in aderenza in conformità allo strumento attuativo approvato;
 - è concessa la costruzione di un alloggio per il proprietario/custode nella misura massima di mc 500 che può comprendere fino a 2 unità abitative;
 - standards urbanistici: sono confermate le indicazioni dello strumento urbanistico approvato.

Art. 34 ATTIVITÀ PRODUTTIVE LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA

1. Nelle tavole di Piano, con apposita simbologia, sono indicate le attività produttive in zona impropria per le quali gli interventi ammissibili sono stabiliti tramite procedure SUAP, previa integrazione delle aree a

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

parcheggio primario, nei seguenti limiti:

- a) Attività produttive da confermare: oltre agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, sono ammessi gli interventi di ampliamento fino al 50% della superficie lorda di pavimento esistente con un massimo di 100 mq di superficie coperta, per adeguamento alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. Interventi diversi possono essere ammessi previa procedura SUAP in applicazione degli artt. 3 e 4 della LR 55/2012.
 - b) Attività produttive da bloccare: oltre agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, sono ammessi gli interventi di ampliamento fino al 50% della superficie lorda di pavimento esistente con un massimo di 20 mq di superficie coperta, per adeguamento alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza., previa verifica del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) conseguito. Interventi diversi possono essere ammessi previa procedura SUAP in applicazione dell'art. 3 della LR 55/2012.
 - c) Attività produttive da trasferire: sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Con il trasferimento dell'azienda, soggetto a convenzionamento, l'area sarà soggetta alle previsioni del P.I..
2. L'intervento non dovrà in alcun caso ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.;
 3. Parametri stereometrici
 - rapporto di copertura fondiaria: max 60% compreso l'ampliamento;
 - altezza massima degli edifici: 8,00 mt
 - distanze dai confini: 5,00 mt
 - distacco tra fabbricati: h/2 con un minimo di mt 10,00;

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**TITOLO IV - ZONE AGRICOLE****Art. 35 ZONA “E”: AGRICOLA – DISPOSIZIONI GENERALI****1. DISPOSIZIONI GENERALI**

- 1.1. Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal P.A.T. e del P.I. (Prontuario di mitigazione ambientale), nelle zone agricole si applicano le disposizioni 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 e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 67 del R.E. 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. Relativamente all'intervento di ristrutturazione edilizia si precisa che qualora esso interessasse edifici ricadenti in zona agricola, fatte salve le esigenze di traslazione in concomitanza con fasce di rispetto (stradali, elettrodotti,...), non è consentita la variazione del sedime superiore al 50% della superficie dell'esistente (almeno il 50% della nuova sagoma deve ricadere sul sedime pre-esistente) .
- 1.2. Non sono consentiti nuovi 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. Sugli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento del loro inserimento nell'ambiente e/o all'adeguamento igienico sanitario, senza incremento dei capi allevati e della superficie lorda di pavimento.
- 1.3. Abitazioni
La realizzazione di nuove costruzioni residenziali, qualora ammessa, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale, nel rispetto delle linee guida indicate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato alle presenti norme.
- 1.4. Annessi agricoli
Nella costruzione di annessi agricoli ai sensi dell'art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere rispettate le linee guida indicate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato alle presenti norme: è ammessa la costruzione in aderenza di abitazioni e di annessi rustici non destinati ad allevamento, previo nulla osta dell'ULSS.
- 1.5. Allevamenti
La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4
- Sono definiti allevamenti di tipo (A) gli allevamenti familiari con presenza media di bestiame espressa in capi adulti pari ad un massimo di 112 capi, così suddivisi: 100 capi da cortile, 4 suini, 4 bovini, 4 equini, presenti anche contemporaneamente. E' quindi consentita la presenza simultanea di diverse specie, a condizione che non si superino i rapporti proporzionali di cui sopra e sempre che l'azienda agricola sia in grado di produrre direttamente almeno il 25% delle unità foraggiere necessarie.
- Sono di tipo (C) tutti gli allevamenti zootecnici non compresi nella precedente categoria (A) e nella successiva categoria (B). In genere rientrano quegli allevamenti che utilizzano almeno il 25% delle unità foraggiere prodotte direttamente in azienda.
- Gli allevamenti intensivi (di tipo B) vengono definiti secondo quanto specificato al comma 9, art 44 della LR 11/2004, ovvero "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 agricola." Per la definizione del nesso funzionale vale

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

quanto disposto con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 e 5.

Non è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnico-intensivi (di tipo B) così definiti dal provvedimento della Giunta Regionale (aggiornato con DGR n.329 del 16 febbraio 2010) di cui all'art. 50, comma 1, let. d) della LR 11/2004.

1.6. Parametri stereometrici**1.6.1) Edifici residenziali**

- altezza massima del fabbricato: ml 7,5 fatta salva la possibilità di allinearsi con i fabbricati esistenti in caso di ampliamento;
- distanza dai confini (salvo accordo tra confinanti) ml 5
- distanza dai fabbricati ml 10
- distanza da strade:
 - a) comunali (all'interno del centro abitato) ml 10
 - b) comunali (fuori del centro abitato) ml 20
 - c) vicinali ml 10

distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività. Tali distanze sono definite secondo quanto disposto con provvedimento della Giunta Regionale (come modificato con DGR 3178/2004 e DGR 329/2010) ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), della LR 11/2004.

1.6.2) Strutture agricole produttive, allevamenti di tipo (A)

- altezza massima del fabbricato ml 7,5
- distanza dai confini (salvo accordo tra confinanti) ml 5
- distanza dai fabbricati ml 10 e 50m da abitazioni non appartenenti al titolare o conduttore
- distanza da strade:
 - a) comunali (all'interno del centro abitato) ml 10
 - b) comunali (fuori del centro abitato) ml 20
 - c) vicinali ml 10

1.6.3) Allevamenti di tipo (C)

- altezza massima del fabbricato ml 7,5
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà ml 10
- distanza dagli edifici residenziali di altre proprietà ml 30 e 50m da abitazioni non appartenenti al titolare o conduttore
- distanza dai confini di altre proprietà (salvo accordo tra confinanti) ml 20
- distanza da strade:
 - a) comunali (all'interno del centro abitato) ml 10
 - b) comunali (fuori del centro abitato) ml 20
 - c) vicinali ml 10

1.6.4) Allevamenti zootecnici intensivi (di tipo B) esistenti definiti secondo quanto specificato al comma 9, art 44 della LR 11/2004

- altezza massima del fabbricato ml 7,5
- distanze: per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le distanze di cui agli Atti di indirizzo ai sensi della LR 11/2004, art. 50 lett d), così come modificati con DGR 3178/2004 e DGR n. 329 del 16 febbraio 2010.

1.6.5) Distanze di concimaie: dall'abitazione del titolare o conduttore 25 m, da altre abitazioni 50 m.

1.7. L'edificazione dei silos per attività agricole potrà avvenire solamente nei casi di provato rapporto di funzionalità con l'azienda di pertinenza; l'altezza di detti manufatti sarà determinata dalle esigenze produttive dell'azienda di pertinenza: dovrà essere prestata particolare cura alla posizione e alla mascheratura dei manufatti, in modo da non comportare insalubrità, danno o molestia al vicinato o pregiudizio alla situazione ambientale.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

- 1.8. Le domande di Permesso di costruire per annessi rustici dovranno essere accompagnate da una relazione tecnica redatta del tecnico agronomo abilitato, che giustifichi specificatamente le scelte di localizzazione del nuovo fabbricato in conformità al criterio del minore spreco possibile di territorio agricolo. E' fatta salva la possibilità da parte del Comune di poter autorizzare altezze diverse in presenza di particolari esigenze tecnologiche da documentarsi puntualmente in riferimento a ciascuna fattispecie (protezioni stagionali, le serre e i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale: silos, tunnels, impianti e simili).
- 1.9. 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:
- in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato A DGRV 172/2010;
 - le serre fisse permanenti in riferimento alla citata tabella 2 sono ammesse nelle zone agricole con esclusione degli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica..
- 1.10. Recinzioni
Per le recinzioni necessarie a delimitare strettamente l'area di pertinenza del fabbricati si rimanda al rispetto delle caratteristiche indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
- 1.11. Muri di contenimento
La realizzazione di muri di contenimento è ammessa nel rispetto delle direttive indicate al Titolo 3 punto 3.2.8 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
Gli originari muri di contenimento in pietra (masiere), andranno conservati e ripristinati con le medesime caratteristiche: eventuali integrazioni sono ammissibili esternamente alle aree agricole di valenza ambientale.
- 1.12. 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.
- 1.13. 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 ammessa nelle zone agricole con esclusione dei contesti delle invariati di tipo storico monumentale nella tavola 2 del PAT, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- 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.
 - Priva di fondazione stabile: non si considera fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, la struttura di fondazione (basamento) realizzata fuori terra priva di qualsiasi ancoraggio al terreno.
 - Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il rivestimento esterno; può essere ammesso un diverso rivestimento per la copertura sotto la quale potrà essere inserita apposita guaina impermeabilizzante:
 - in coppi tradizionali solo qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale;
 - tavolato in legno quando il manufatto ricade in un contesto di invariante ambientale o paesaggistica;
 - con altro materiale di rivestimento di buona durabilità nelle tonalità dei rossi, dei verdi o dei marroni.
 - Dimensioni: superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, in collegamento a ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2,40m;

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

- e) Distacchi:
4. 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
 5. 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;
 6. dalle strade: come da codice della strada.
- f) Localizzazione:
7. è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio;
 8. qualora non sia opportuna la realizzazione in adiacenza, il manufatto va collocato all'interno del lotto funzionalmente di pertinenza dell'edificio principale identificabile dalla recinzione, dall'accesso o da altri elementi riconoscibili; qualora l'area di pertinenza non fosse identificabile inequivocabilmente, si assume che la stessa non abbia una superficie superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio principale.

1.14. Costruzioni interrata

E' vietata la costruzione di volumi interrati isolati e funzionalmente autonomi, se non nel rispetto di 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.

Sono ammessi volumi interrati pertinenziali (cantinole, autorimesse e simili) limitati ad un solo livello interrato, a condizione che:

- la superficie interrata non sia superiore del 50% della superficie coperta dell'edificio principale;
- la superficie interrata ricada almeno per l'80% entro la superficie coperta dell'edificio principale;
- nella zona collinare l'eventuale rampa di accesso risulti posizionata ove minore è l'impatto paesaggistico e risulti opportunamente mitigata in particolare verso lo spazio pubblico; nella zona di pianura sono vietate le rampe di accesso..

1.15. Infrastrutture e accessi

Fatte salve eventuali limitazioni stabilite dal PI in riferimento a particolari contesti di tutela, è ammessa la realizzazione di infrastrutture quali: accessi privati a singoli lotti, strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili; infrastrutture tecnologiche, impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione, per il gas, acquedotti e simili. Sono invece vietati rampe e scivoli di accesso ai piani interrati.

1.16. Movimenti terra

E' fatto divieto di alterare la conformazione del terreno con escavazioni o riempimenti non finalizzati al miglioramento della produttività agricola del fondo o alla edificazione dei manufatti consentiti dalle presenti Norme.

1.17. Piscine scoperte

E' consentita la realizzazione di piscine scoperte pertinenziali alla residenza e alle aziende agrituristiche ai sensi dell'art. 44, comma 5 bis della L.r. 11/2004, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- la superficie della piscina non può essere superiore a 250mq;
- gli impianti tecnologici devono risultare interrati;
- il bordo della piscina non potrà essere posto a quota superiore di 50 cm dalla quota naturale del terreno;
- la piscina dovrà risultare inscrivibile nel raggio di 50 m dall'edificio principale di cui è pertinenza.

1.18. Strutture per il ricovero dei cavalli (art. 44 comma 5 quater LR 11/04)

È ammessa la realizzazione, nel territorio rurale, di ricoveri per equini detenuti a scopo amatoriale. Il relativo progetto deve evidenziare le strutture da realizzare, la loro ubicazione ed i materiali costruttivi nel rispetto di quanto segue:

- il materiale da costruzione è in legno, la recinzione è in paleria di castagno o altra essenza forte.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

- è consentita la realizzazione di box per il ricovero degli animali, di locali per la rimessa delle attrezzature, la conservazione degli alimenti e dei medicinali e di tettoie con strutture in legno; tali strutture se coperte con materiale impermeabile devono essere rivestite all'esterno con materiale vegetale (cannucce) o reti ombreggianti.
- i ricoveri potranno ospitare fino ad un massimo di sei cavalli adulti.
- il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a rimuovere le strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate;
- le strutture devono essere prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, improntate alla massima semplicità e decoro. È vietato l'uso, quale ricovero, di strutture o loro porzioni dismesse, impropriamente riciclate o l'utilizzo di materiali fatiscenti o incongrui o indecorosi.

2. EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

- 2.1. Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano e riportati nell'allegato al PI n. 4.3 (annessi non più funzionali) sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza e/o secondo quanto precisato in ciascuna scheda, con le seguenti precisazioni:
- destinazioni d'uso di progetto: sono prescrittive;
 - interventi sul volume esistente: valgono le definizioni dell'art. 3 del D.Pr 380/01 e, in attenuazione, quelle dell'elab. 4.1 (nuclei rurali di antica origine) in riferimento ad analoghi interventi;
 - 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.
- 2.2. 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 agricole 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 riconversione.
- 2.3. 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 come suggerito nel PQAMA (elab. 5)
- 2.4. Per tutte le schede riportate in allegato 4.2 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 sarà da considerarsi ammissibile solo nel caso che gli stessi siano legittimi o legittimati.

3. RECUPERO OPERE INCONGRUE

- 3.1 Il recupero a fini residenziali delle opere incongrue ricadenti in zona agricola ed individuate dal PI è ammesso nel rispetto delle seguenti disposizioni anche in riferimento all'art. 49 del PAT:
- opera incongrua ricadente in ambito di edificazione diffusa: è obbligatorio l'intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato a ricondurre l'edificio alla tipologia residenziale tradizionale della zona agricola secondo le indicazioni del Prontuario allegato alle NTO, recuperando all'interno dello stesso lotto e dell'ambito di edificazione diffusa fino ad un massimo di 800mc e con demolizione della volumetria eventualmente eccedente. Prima dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi unicamente interventi fino alla manutenzione straordinaria.
 - opera incongrua ricadente in zona agricola esternamente all'ambito di edificazione diffusa: fatte salve diverse e specifiche previsioni del PI puntualmente descritte nei punti seguenti, con la cessazione e/o il trasferimento dell'attività in essere, deve essere ripristinata l'integrità ambientale dell'area, fatta salva la disciplina di zona anche in riferimento agli interventi ammissibili ai sensi della LR 11/04, del Titolo V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo; prima della cessazione o il trasferimento dell'attività, sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a) b) e c) del DPR 380/01 e s.m.i., nonché quelli di adeguamento

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

igienico sanitario obbligatoriamente previsti dalla legislazione vigente in materia, purchè contestualmente sia attuati idonei interventi di mitigazione ambientale nel rispetto delle linee guida del Prontuario di Mitigazione che riducano l'impatto ambientale di qualsiasi tipo di emissioni e l'impatto paesaggistico nei confronti del contesto insediativo circostante. Al fine di favorire l'azione di riqualificazione ambientale il PI riconosce i seguenti incentivi di compensazione:

- a) riconoscimento di un credito edilizio residenziale da utilizzare negli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PI, corrispondente al 20% della s.l.p. legittimamente esistente e fino ad un massimo di 600mc, da annotarsi sull'apposito registro dei Crediti Edilizi, con validità fino a 5anni decorrenti dall'entrata in vigore dell'annotazione, trascorsi i quali decade ogni diritto sul credito stesso.

4. BENI AMBIENTALI E CULTURALI

Sugli edifici riconosciuti dal PI come beni ambientali e culturali, sono consentiti gli interventi previsti nell'allegato n. 4.2 (edifici tutelati); salvo diversa indicazione puntuale, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso.

Nel caso l'intervento di recupero e riqualificazione comporti la riconversione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione 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.

5. IMPIANTI DI ACQUACOLTURA.

Gli impianti di acquacoltura sono ammessi solo ed esclusivamente se tesi al recupero e sistemazione di scavi esistenti previa idonee indagini e verifiche geologico idrauliche sulla compatibilità della localizzazione in relazione alle falde acquifere sottostanti.

Non sono pertanto ammesse manomissioni del territorio per la creazione di invasi né migliorie fondiari tese a realizzare le condizioni per nuovi impianti di acquacoltura, con profondità superiore a ml. 1,50, che comportino l'asporto del materiale scavato che dovrà, in ogni caso, essere reimpiegato nell'ambito aziendale, prima della riconversione.

6. AMBITI AGRICOLI DI TUTELA

Per le zone agricole ricadenti negli ambiti di tutela individuati nelle tavole di PI tra il Livergon e la strada Provinciale, in località Merlaro e sull'area boscata della Guizza, valgono le specifiche norme di tutela di cui all'Art. 36 punto 3.

Art. 36 ZONE "Ec" e "Ep" – SUDDIVISIONE DELLA ZONA AGRICOLA

1. Il territorio agricolo è stato suddiviso, in base alle specifiche caratteristiche ambientali e produttive, nelle seguenti sottozone:
 - Ec : zona agricola di collina
Comprende le zone agricole di elevato interesse paesaggistico e naturalistico: è ammessa anche la realizzazione di annessi agricoli con l'esclusione di nuovi allevamenti a carattere intensivo, nel rispetto delle legislazione vigente. Sono vietati gli impianti di acquacoltura. La localizzazione dei nuovi edifici deve ricadere nel raggio di 200m da edifici esistenti.
 - Ep: zona agricola di pianura
Comprende le zone agricole di pianura di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione dell'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. E' consentita anche la realizzazione di annessi agricoli e di edifici destinati all'allevamento. Gli edifici per allevamenti zootecnico-intensivi potranno avere un rapporto massimo di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
2. 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:

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

Limiti per l'edificazione nelle diverse sottozone agricole				
Z.T.O.	costruzione abitazione rurale*	costruzione annessi rustici (e allevamenti a carattere familiare)	Costruzione allevamenti	
			Intensivi** (nuovi)	non intensivi
Ec	si applica l'art. 48 LR11/04	secondo il Piano di Sviluppo aziendale	NO	classe "A"
Ep		secondo il Piano di Sviluppo aziendale	NO	classi "A" e "C"

*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

3. AMBITI AGRICOLI DI TUTELA COMPRESI TRA IL LIVERGON E LA STRADA PROVINCIALE N. 114, IN LOCALITÀ MERLARO E SULLA GUIZZA

- 3.1 Il PI salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali. Il PI valorizza, in quanto aree di particolare pregio e caratterizzazione dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico per la presenza dei complessi di corsi d'acqua, prati aperti, sistemi alberati e aree boscate e promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola, comprese le attività agrituristiche e di servizio impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente; favorisce altresì la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio.
- 3.2 Per le zone agricole ricadenti negli ambiti di tutela individuati nelle tavole di PI tra il Livergon e la strada Provinciale, in località Merlaro e sulla Guizza, non sono ammesse nuove edificazioni isolate ma soltanto ampliamenti di edifici esistenti nel contesto stesso ai sensi Titolo V della L.R. 11/2004, con altezza della fronte non superiore a 4,5m fatta salva la possibilità di autorizzare, da parte del Comune, l'allineamento alla falda di copertura esistente qualora risultasse necessario per preservare l'originaria tipologia insediativa.
- 3.3 Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione, delle specie arboree ed arbustive ivi presenti, con impiego di specie locali. Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, le installazioni di attrezzature tecniche, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:
- in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
 - secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio;
 - in modo da assicurare il mantenimento della leggibilità degli elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio.
- 3.4 Non sono consentiti i seguenti interventi:
- a) modifiche alla morfologia dei terreni nelle cime e nei versanti collinari;
 - b) interventi di miglioramento fondiario comportanti la modifica dei terrazzamenti della collina o, se in pianura, che non siano finalizzati al risanamento idraulico del territorio con riduzione delle aree interessate da fenomeni di ristagno idrico da approvarsi da parte del Comune verificato non si generino impatti negativi sul contesto ambientale e paesaggistico;
 - c) l'eliminazione di filari arboreo-arbustivi, di siepi o di singole piante locali e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità (es. allargamento stradale) o di esigenze fitosanitarie (secondo le disposizioni emesse dalle autorità preposte);
 - d) la costruzione di recinzioni nei fondi agricoli se non a semplice steccato o a siepe, salvo quelle strettamente attinenti gli insediamenti agricoli e residenziali;
 - e) la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli.

4. AMBITI AGRICOLI DI COLLINA (coincidenti con gli ambiti di rilevanza paesaggistica, art. 26 del PAT)

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

4.1 Negli ambiti individuati come invariants ambientale e/o paesaggistica (area agricola di collina), gli interventi edilizi dovranno contenere (P), tra gli elaborati progettuali, una valutazione ambientale-paesaggistica che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

5. INDICAZIONI PARTICOLARI

5.1 Indicazione particolare per l'area di riordino ambientale "ex cava delle Priare"

E' ammesso il completamento della ricomposizione agricola ambientale dell'area con la rimodellazione del terreno finalizzata a ridurre le pendenze dei versanti intorno ai 15 gradi, garantendo in ogni caso la stabilità geologica della zona ; non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati.

Previo Piano di Recupero Ambientale/Progetto Integrato/Piano unitario con valenza ambientale esteso all'intero ambito indicato nella tavola di Piano, è ammesso il recupero ambientale comprendente servizi di interesse pubblico, gioco, sport, sentieri e percorsi, miglioramento fondiario.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**TITOLO V – ZONE A SERVIZI****Art. 37 ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE.**

1. In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche o elettriche.
2. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di IED, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
3. La destinazione specifica delle singole sottozone, nell'ambito degli usi consentiti dai successivi articoli, potrà essere variata da Comune senza che ciò costituisca variante al P.I., purchè nel rispetto degli standards complessivi di Piano.
4. Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale successivo trasferimento di aree ed opere al Comune sono determinate con apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale.
5. I parametri edificatori possono essere variati dal Comune in sede di approvazione del singolo progetto di opera pubblica o di pubblico interesse.
6. I servizi e le attrezzature si articolano in:

1. Istruzione

Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc. con la seguente numerazione:

- 2 asilo nido - scuola materna
- 3 scuola elementare
- 4 scuola media

È ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18/12/1975 per l'attuazione dell' art. 9 della Legge 05/08/1975 n. 412.

2. Interesse comune

Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, culturali e ricreative, con la seguente numerazione:

a - istituzioni religiose

9. chiese
10. centri religiosi e dipendenze

b - istituzioni culturali, associative e per lo svago

15. biblioteca
16. centro culturale
21. cinema
24. sala da ballo
25. istituzioni per lo svago, spettacolo, area manifestazioni all'aperto

c - istituzioni sanitarie e assistenziali**d - servizi amministrativi e telecomunicazioni**

37. municipio
52. ufficio postale
75. stazione di rifornimento e servizi.

È ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

Gli interventi edilizi ammessi non possono superare il 25% di superficie coperta, mt 8,50 di altezza (salvo particolari esigenze tecniche) e devono rispettare le distanze riguardanti le zone B2.

2.1 Indicazione specifica per l'area di via Costa (art. 46 del PAT)

Per l'area di via Costa individuata nelle tavole del PI con codice n. 25 (istituzioni per lo svago, spettacolo, area manifestazioni all'aperto) valgono le seguenti disposizioni specifiche:

- è destinata ad ospitare manifestazioni all'aperto che non comportino modificazioni all'andamento naturale del terreno o impermeabilizzazioni permanenti dello stesso: sono pertanto consentiti limitati interventi per renderla idonea allo scopo, quali la realizzazione di percorsi pedonali con fondo naturale, la recinzione con steccati di legno, l'inserimento di strutture provvisorie quali tensiostrutture, bagni chimici, amplificatori da rimuovere al termine della manifestazione e comunque non oltre 90 giorni;
- fatte salve le strutture esistenti, è altresì consentita la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, da destinarsi a locali di supporto all'attività (deposito attrezzi, sala per incontri, ecc.) nel limite di copertura del 2% dell'area e con altezza media non superiore a 4,0m;
- le modalità per l'utilizzo dell'area nonché per la realizzazione degli interventi ammessi, sono oggetto di apposita convenzione tra il Comune e la Proprietà.

Il PI individua con uno specifico retino un'area Fne (area per servizi ludico sportivi non edificabile) di pertinenza destinata ad aree per sgambamento e addestramento cani e altri animali di affezione. All'interno di tale area sono ammesse, inoltre, attività di carattere ludico e sportivo.

In questo ambito non sono ammesse nuove costruzioni.

3. Parco gioco, sport

Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, mercato e spazi a verde e parcheggio a servizio e completamento funzionale delle strutture edificate ecc. secondo la seguente numerazione:

- 82 area gioco per bambini;
- 83 giardino pubblico di quartiere;
- 84 impianti sportivi non agonistici;
- 85. impianti sportivi agonistici;
- 86. parco urbano;
- 88. campo da tennis;
- 92 parco polifunzionale attrezzato extraurbano (ex cava Priare)

In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro, purché a servizio degli impianti ricreativi.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Gli interventi edilizi ammessi non possono superare il 10% di superficie coperta, mt 3 di altezza e devono rispettare la distanza dai confini di 5 mt ed il distacco tra fabbricati di 10 mt.

3.1 Indicazione particolare per l'area di sosta attrezzata (83)

E' un'area individuata con apposita simbologia nelle planimetrie di P.I. in zona Leguzzano. Si tratta di una posizione panoramica da salvaguardare, posta a valle di un tornante lungo via Gonzi.

In essa é consentita unicamente la sistemazione a verde e la pavimentazione senza alcuna costruzione accessoria.

L'area, della profondità minima di m25, ha lo scopo di consentire la sosta per pic-nic e giochi e sarà quindi attrezzata con panchine, tavoli ecc.; potranno inoltre sostare le auto, negli spazi appositamente definiti e che non dovranno comunque superare il 50% dell'area indicata: tali spazi dovranno essere pavimentati con materiali adeguati all'ambiente (porfido, pietra, ghiaio) e alberati con essenze tipiche della flora locale; il resto dell'area dovrà essere mantenuto a prato.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

4. Parcheggio

Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi (P), anche a più livelli interessati, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e dei relativi impianti, in particolare qualora tali dotazioni siano richieste in rapporto a particolari funzioni non residenziali (commerciali, ricettivo turistiche e simili): in tal caso il permesso di costruire deve essere regolato da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

Sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di auto solo se direttamente discendenti dall'approvazione di un piano di parcheggio redatto ai sensi della L. n. 122/1989.

5. Area cimiteriale

Sono le zone cimiteriali di Leguzzano e di San Vito: si rimanda alla specifica legislazione vigente in materia.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**TITOLO VI - VINCOLI – FASCE DI RISPETTO – INVARIANTI E TUTELE – FRAGILITÀ****Art. 38 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 incertezza interpretativa, 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.
 - 2.1. Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004, art. 45 -ex art. 20 1497/'39; art. 136 – ex art. 136 1089/'39)
Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sugli immobili interessati, sono subordinati al parere favorevole da parte delle Autorità preposte.
 - 2.2. Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c)
Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sugli immobili interessati, sono subordinati al parere favorevole da parte delle Autorità preposte
 - 2.3. Vincolo forestale e idrogeologico (R.D.del 30.12.1923 n. 3267; R.D. del 16.05.1926 n. 1126; L.r. del 13.09.1978 n. 52, P.M.P.F.
Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona e sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinati all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia. Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono volti:
 - al miglioramento boschivo, nella direzione del graduale passaggio da bosco ceduo a bosco d'alto fusto;
 - alla tutela e la riqualificazione delle aree boscate esistenti, sostenendo la manutenzione e la pulizia delle aree che costituiscono invaso naturale di raccolta delle acque e bacino di torrenti;
 - alla cura dell'assetto naturalistico del bosco, con eliminazione delle piante appartenenti a specie estranee all'ambiente o infestanti, da attuare parallelamente al reinserimento delle specie autoctone ed alla tutela e valorizzazione degli esemplari arborei presenti;
 - alla messa a dimora di specie adatte al consolidamento delle sponde, lungo i corsi d'acqua.Il Prontuario allegato precisa le modalità operative per l'attuazione degli interventi ammessi che sono comunque subordinati al parere favorevole da parte delle Autorità preposte.
 - 2.4. Vincolo cimiteriale
All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal P.I., nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/'02 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.
La procedura per la modifica delle fasce di rispetto cimiteriale, è quella fissata dal RD 1265 del 27.07.1934, art. 338 Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modifiche ed integrazioni, e la L.R. 47/1993, primo comma lettera c).
Le fasce di rispetto cimiteriale, costituiscono un vincolo urbanistico stabilito con leggi dello Stato e delle Regioni.
 - 2.5. Tutela dei coni visuali
Nelle tavole di Piano sono individuati con apposita grafia i coni visuali che debbono essere conservati in quanto consentono la percezione visiva del paesaggio e di particolari manufatti di pregio ambientale.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

Per le nuove edificazioni eventualmente ammesse in aree interessate da coni visuali l'ubicazione e le dimensioni planovolumetriche del manufatto non dovranno compromettere la veduta interessata dal cono e sarà necessario predisporre un apposito studio di impatto ambientale.

Art. 39 FASCE DI RISPETTO

1. Nelle tavole del PI sono riportate le fasce di rispetto e le aree di tutele con il seguente significato:
 - a) Le fasce di rispetto e le aree tutele disposte in recepimento automatico da norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo rimandando, in caso di incertezza interpretativa, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
 - b) fasce di rispetto e le aree tutele disposte da provvedimenti di competenza comunale (PAT, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrizione.
2. Le fasce di rispetto e le aree tutele si sovrappongono alla zonizzazione di Piano: conseguentemente, in tali ambiti, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono realizzabili nel limite di quanto stabilito dalla norma di tutela che risulta prevalente, e previo nulla-osta da parte delle Autorità preposte quando previsto per legge.

2.1. Fascia di rispetto stradale

- a) La profondità della fascia di rispetto stradale, anche se non riportata nelle tavole di Piano, coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in attesa, dal Regolamento Edilizio nel rispetto della vigente legislazione, in particolare del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
Quando nelle tavole di Piano 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.
La zona di pertinenza stradale rappresenta, invece, la superficie pertinenziale della carreggiata stradale, comprendente gli spazi di arredo (aiuole e simili), i fossati di guardia ecc.
- b) Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di 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.
- c) Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PRC ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal PRC, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con esclusione della demolizione e la ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in zona agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce e a non più di 200 metri dal sedime originario (art. 41 comma 4 bis LR 11/04).
- d) 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 prospiciente la struttura protetta a condizione sia rispettato il Codice della Strada e relativo Regolamento. E' altresì 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.
- e) All'interno delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano è consentita la realizzazione di rampe di accesso a locali interrati e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - ogni punto della rampa sia posto ad almeno 10,0m dal confine stradale;
 - siano realizzate con muri di contenimento di spiccato non superiore a 1,0m e la differenza di quota può essere completata unicamente mediante la realizzazione di scarpate naturali o l'esecuzione di terre armate.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

- f) Nelle fasce di rispetto stradale può essere consentita l'installazione di reti antigrandine, con relativi sostegni, solo a protezione di automezzi in esposizione.
- g) Per la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti si applica la specifica disciplina regionale e del Regolamento Comunale, se approvato.
- h) Si richiama la disciplina del Codice della Strada e relativo Regolamento vigenti.
- i) 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.

2.2. Fascia di rispetto fluviale (LR 11/04, art. 41, comma 3)

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, i corsi d'acqua di pregio ambientale di cui al presente articolo con relative fasce di tutela, sono salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- a) conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti lungo i viali, le strade principali di accesso, lungo i confini, i fossi e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- b) realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904). All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa vale quanto previsto ai relativi articoli delle presenti Norme.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. All'interno delle fasce di rispetto/tutela sono sempre consenti:

- a) gli interventi di cui all'art. 3, comma 1°, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 nonchè l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purchè legittimi;
- b) copertura di scale esterne;
- c) 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;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) 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. Le zone alberate lungo gli scolli in manutenzione consortile potranno essere poste a dimora con modalità e distanze dai cigli degli scolli stessi, preventivamente concordate con il Consorzio di Bonifica.

2.3. Fascia di rispetto idraulico.

I fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo estendono le corrispondenti fasce di rispetto inedificabili di ml 10 dal limite demaniale (riducibili a ml 4 per le piantagioni ed i movimenti di terra) ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali.

Prima di ogni intervento interessante le fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua andrà acquisita la concessione/autorizzazione idraulica dall'Ente competente.

Dovrà essere assicurata la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la formazione 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.

Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo, di una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dal PAT o dal PI, che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle).

Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001. e, previa autorizzazione dell'Ente Competente, possono essere ammessi gli ampliamenti previsti dalla specifica normativa di zona a condizione che:

- a) gli ampliamenti non sopravanzino verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti;
- b) non impegnino in ampliamento il fronte per una estensione lineare superiore al 20% dell'affaccio esistente e comunque non maggiore di m 10 (dieci).

2.4. Fascia di rispetto degli allevamenti

- a) Tali fasce, anche se non riportate nelle tavole di PI, sono intese come “vincoli dinamici, non cogenti”, essendo rimandato alla progettazione edilizia dei manufatti ricadenti entro tali fasce, la verifica del reale carico zootecnico, delle caratteristiche di stabulazione e gestione delle deiezioni, per una precisa definizione dell'allevamento zootecnico e della relativa fascia di rispetto.
- b) Si richiama il rispetto del provvedimento della Giunta Regionale (aggiornato con DGR n.329 del 16 febbraio 2010) di cui all'art. 50, comma 1, let. d) della LR 11/2004.

2.5. Fascia di rispetto delle risorse idropotabili

- a) All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa.
- b) Trovano applicazione le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lg.vo 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Nelle tavole di piano sono riportate:
 - la zona di rispetto di estensione pari a 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, come stabilito dall'art. 94 comma 6 del D.Lgs. n. 152/2006: fino alla revisione dell'estensione della zona di rispetto da parte delle autorità preposte (AATO e Regione), tale previsione è prevalente sulle altre disposizioni di Piano;
 - le zone di salvaguardia previste dal D.P.R. 203/88 a monte delle sorgenti Pissavacca, Cassello, S.Maria, Guizza, Fontanone, secondo le prescrizioni dello studio specifico, adottato dal Consiglio Comunale il 10/5/1993 con Delibera Consigliare n° 3221: all'interno di dette aree valgono le limitazioni di utilizzo del territorio previste dal D.P.R. 203/88, eventualmente modificate e integrate sulla base delle risultanze del citato studio idrogeologico, previo parere del Responsabile del Settore igiene pubblica.
- c) Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l' utilizzo 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”).
- d) Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

2.6. Fascia di rispetto dall'elettrodotto

- a) All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, saranno finalizzati alla razionalizzazione e ottimizzazione delle reti esistenti da concordare con gli enti competenti.
- b) 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.

2.7. Fascia di rispetto dal metanodotto

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

- a) All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, saranno finalizzati alla razionalizzazione e ottimizzazione delle reti esistenti da concordare con gli enti competenti.
- b) Ogni intervento di trasformazione ammesso dalla disciplina di zona ricadente all'interno della fascia di rispetto, comportante l'escavazione del terreno e/o l'incremento del carico insediativo o di infrastrutturazione, deve essere preventivamente autorizzato dal proprietario/gestore della rete.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**TITOLO VII - NORME SUL PAESAGGIO E L'AMBIENTE****Art. 40 BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI**

1. Il PI ha individuati una serie di elementi di particolare pregio ambientale ed architettonico. Gli edifici soggetti a tutela sono evidenziati e numerati progressivamente nelle tavole di P.I.; per questi sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'allegato n° 4.2 (edifici tutelati).

Gli elementi di valore ambientale sono i seguenti:

- 1 Forno contrada Leguzzano-Marcante
- 2 Roccoli in località Grumello
- 3 Fontana/lavatoio contrada Leguzzano-Gonzi
- 4 Capitello Immacolata Concezione Leguzzano
- 5 Fontana/lavatoio contrada Ancetti
- 6 Fontana/lavatoio contrada Gonzi
- 7 Fontana/lavatoio contrada Giordani
- 8 Capitello lungo la strada comunale dei Santi
- 9 Forno contrada Ca' 7
- 10 Capitello contrada Ca' 7
- 11 Capitello sulla s.p. per M. di Malo
- Antiche recinzioni in muratura e/o in sasso
- Percorso della Roggia Molino
- Archi e portici nel centro storico di San Vito.

Tali elementi devono essere conservati nella loro originale conformazione; sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro.

2. Nel territorio di S.Vito di Leguzzano sono presenti alcuni fatti che testimoniano l'attività industriale della popolazione. Si tratta di presenze che meritano di essere conservate, recuperate e valorizzate; qualsiasi intervento che riguardi aree o edifici in cui sono contenuti tali elementi dovrà pertanto essere studiato in modo da salvaguardarli.

Tali testimonianze sono le seguenti:

- roggia Molino;
- ex fornace Viero oggi Contrada Sella
- ex fornace Vecchia.

3. Filari alberati

Il PI favorisce lo sviluppo di filari alberati lungo la viabilità e i corsi d'acqua indicati in planimetria, con funzione di valorizzazione ambientale e paesaggistica, secondo le linee guida riportate nel PQAMA.

Art. 41 ATTIVITÀ DI CAVA

1. L'attività di cava é disciplinata dalla L.R. n 44 del 7.9.82 e s.m.i.
2. Nella relativa concessione dovranno essere previste particolari cautele e garanzie per un corretto uso del territorio, per evitare danni alle aree circostanti e per le modalità di ripristino.
3. In ogni caso l'Amministrazione comunale potrà dettare particolari prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**Art. 42 SENTIERI, PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI**

1. Nelle tavole del Pi sono individuati i seguenti percorsi ciclopedonali prevalentemente di interesse naturalistico ambientale, in recepimento dell'art. 57 del PAT:
 - Val Molini – Guizza
 - Merlaro – Guizza
 - Ongari
2. La realizzazione dei percorsi potrà avvenire gradualmente e per parti con le modalità tecniche ed esecutive previste dalla normativa vigente e secondo le linee guida del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA), ponendo particolare attenzione al rispetto delle dimensioni minime, all'utilizzo quando possibile di tracciati o elementi lineari già esistenti e con particolare cura nella scelta dei materiali di pavimentazione, delimitazione e segnaletica in modo che siano coerenti con il contesto di appartenenza.
3. I seguenti interventi, qualora previsti in sede di progettazione definitiva dei percorsi ai sensi dell'art. 58 del PAT, comporta il riconoscimento di compensazioni o l'attribuzione di un credito edilizio, secondo le modalità stabilite dall'apposito regolamento comunale e secondo le direttive del PAT:
 - la cessione dell'area di sedime del percorso e/o delle aree limitrofe funzionalmente collegate;
 - la realizzazione dell'opera comprese quelle di mitigazione e/o per l'allontanamento degli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale e paesaggistica degli itinerari;
 - l'evidenziazione, con idonee soluzioni di tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione pubblica in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
 - il recupero funzionale dei manufatti e delle opere tipiche degli itinerari individuati (murature in pietra e sasso, ponticelli, antiche opere di briglia, ecc.);
 - l'eliminazione o la ricollocazione degli elementi detrattori che possano occludere i con visuali verso le emergenze paesaggistiche e i contesti figurativi.
4. E' vietato interrompere o chiudere i sentieri, le carrarecce ed i passaggi storicamente presenti nel territorio forestale ed agrario.

Art. 43 STRADE RESIDENZIALI

1. Nelle tavole di P.I. n. 1, 2.1, 2.2 e 2.3 qualora le strade siano campite con lo stesso retino della zona omogenea finitima sono da considerare "strade residenziali".
2. In tali strade, previa realizzazione di un progetto dettagliato di iniziativa pubblica o privata, sarà possibile organizzare una gerarchia di spazi di sosta e di transito ad uso esclusivo dei residenti, anche modificando la sede stradale ed i sensi di marcia.

Art. 44 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO STRADALE

1. Nelle tavole del PI in scala 1:2000 (n. 2.1, 2.2 e 2.3) sono individuate due tipologie di adeguamento della sede stradale:
 - allargamento carreggiata: identifica una fascia di 2 metri adiacente alla viabilità esistente destinata ad ospitare l'allargamento della sede stradale esistente; è rappresentata in cartografia con simbologia areale;
 - nuovo marciapiede/percorso pedonale: identifica una fascia di 1,5 metri adiacente alla viabilità esistente destinata alla realizzazione di marciapiedi/percorsi pedonali anche mediante l'accordo e il convenzionamento dell'opera con il privato; è rappresentato in cartografia con simbologia lineare.

Art. 45 TUTELA DAL RISCHIO IDRAULICO – COMPATIBILITÀ IDRAULICA**1. Disposizioni generali**

In generale, dovranno essere adottati criteri costruttivi che tendano a ridurre al minimo le superfici da impermeabilizzare. Si dovrà quindi cercare di utilizzare pavimentazioni permeabili, ricorrendo al

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

recupero di acqua piovana mediante l'installazione di apposite cisterne o vani di accumulo. Tali volumi non potranno però essere considerati nel computo dei volumi di invaso.

Per tutte le opere da realizzarsi in fregio ai corsi d'acqua, siano essi Collettori di Bonifica, "acque pubbliche", o fossati privati, deve essere richiesto parere idraulico al Consorzio di Bonifica competente. Sono vietati lavori ed atti, in modo assoluto, rispetto ai corsi d'acqua naturali loro alvei, sponde e difese, le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori minore di m 4 per le piantagioni e smovimenti terreno e di m 10 per fabbricati e scavi, salvo diverse disposizioni normative o da parte del Genio Civile.

2. Direttive e Prescrizioni

Al fine di perseguire la tutela dal rischio idraulico e la compatibilità idraulica del territorio comunale, gli interventi di trasformazione del territorio previsti nel PI, nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e nei Piani di Recupero devono adeguarsi ai contenuti della DGRV 2948/2009 e rispettare le seguenti prescrizioni, oltre a quelle riportate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT costituente parte integrante, per quanto applicabile, delle presenti Norme.

In fase di progettazione dovrà essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario per ogni intervento che comporti una impermeabilizzazione superiore a 10.000mq e dovrà assumersi come valore da mitigare il maggiore tra quello calcolato e i minimi esposti in tab. 1 (o definiti in seconda fase nel P.I.) delle integrazioni alla "Valutazione di Compatibilità Idraulica" con riferimento allo specifico tempo di ritorno.

Per gli interventi riguardanti impermeabilizzazioni inferiori a 10.000mq sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per la riduzione delle superfici impermeabili quali quelle che: ogni area destinata a nuovi posti auto dovrà essere in pavimentazione drenante su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio oppure su materiale arido permeabile con spessore minimo di 0,50 ml. e all'interno condotte drenanti collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche.

Le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo.

Ogni area destinata a nuovi posti auto dovrà essere pavimentata con materiale drenante su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio oppure con pavimentazioni permeabili e all'interno condotte drenanti di diametro 200 mm collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche (condizione da riportare nei pareri che trattino di casi soggetti ad asseverazione idraulica).

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

Per le nuove lottizzazioni previste, si prescrive quanto segue:

- un progetto di nuova lottizzazione dovrà sempre essere corredato da una dettagliata relazione idraulica che garantisca un efficace sistema di smaltimento delle acque e che compri un generale "non aumento" del rischio idraulico;
- salvo diverse indicazioni fornite dall'Ente competente, le portate scaricate non dovranno superare il valore relativo pari a 10 l/sec*ha e dovranno essere garantiti volumi d'invaso non inferiori a 300 mc/ha; non dovranno in ogni caso essere ridotti il volume d'invaso complessivo dell'area;
- in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge, in presenza di falda freatica sufficientemente profonda, è possibile realizzare sistemi di infiltrazione facilitata in cui convogliare i deflussi in eccesso prodotti dall'impermeabilizzazione;
- nelle aree adibite a parcheggio, si dovranno usare pavimentazioni drenanti allo scopo di favorire la filtrazione delle acque piovane.

Per prevenire l'aumento del rischio idraulico è indispensabile evitare la perdita di volumi d'invaso, anche qualora derivi dal tombamento dei fossati esistenti. Per tale motivo:

- è di norma vietato il tombamento di corsi d'acqua, siano essi privati, consortili o di acque pubbliche;
- qualora necessario, dovrà essere recuperato totalmente (a cielo aperto) il volume d'invaso sottratto, mediante la realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

piano campagna relativamente alle zone adibite a verde, adeguatamente collegate alla rete di scolo delle acque superficiali;

- dovrà essere previsto un rivestimento della scarpata con roccia di adeguata pezzatura, a monte, a valle del manufatto;
- nel caso di corsi di acqua pubblica, dovrà essere perfezionata la pratica di occupazione di suolo demaniale.

Per la realizzazione di ponti ed accessi sui corsi di acqua pubblica o in gestione al Consorzio di Bonifica, quest'ultimo dovrà rilasciare regolare concessione idraulica a titolo di precario. Per la realizzazione dei manufatti è necessario rispettare le seguenti direttive:

- la quota di sottotrave dell'impalcato del nuovo ponte dovrà avere la stessa quota del piano campagna o del ciglio dell'argine, ove presente, in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque;
- dovrà essere previsto un rivestimento della scarpata con roccia di adeguata pezzatura, a monte, a valle e al di sotto del ponte, che sarà concordato con il Consorzio all'atto esecutivo;
- per gli accessi carrai si consiglia la realizzazione di pontiletti a luce netta o scatolari anziché ricorrere all'utilizzo di tubazioni in cls;
- qualora il ponte o l'accesso carraio interessino un corso d'acqua il cui risezionamento è previsto nel P.G.B.T.T.R., la nuova opera dovrà adeguarsi alle previsioni del Piano;
- dovrà essere perfezionata la pratica di occupazione demaniale con i competenti Uffici regionali.

Nella progettazione di piani urbanistici attuativi (PUA) e di singoli interventi edilizi dovrà essere garantita la salvaguardia delle vie di deflusso esistenti in modo da evitare ristagni idrici. In nessun caso sono ammesse fognature miste. Gli scarichi nelle acque superficiali:

- dovranno essere accompagnati da una dettagliata relazione idraulica contenente indicazioni tecniche ed il dimensionamento della rete scolante;
- dovranno essere dotati nel tratto terminale di porta a vento atta ad impedire la risalita delle acque di piena;
- dovranno essere realizzate con tecnologie e materiali tali da evitare fenomeni erosivi;
- qualora vi sia occupazione demaniale, dovrà essere perfezionata la pratica con i competenti Uffici regionali;

Il PI, in particolare per interventi diffusi su interi comparti urbani, favorisce la realizzazione di volumi complessivi di entità almeno pari alla somma dei volumi richiesti dai singoli interventi indicando, di concerto con le autorità preposte, i parametri per la determinazione dei volumi di compenso, in funzione dei parametri urbanistici assegnati a ciascuna area. I soggetti proponenti l'attuazione di futuri Piani Attuativi, inoltre, potranno essere esplicitamente vincolati all'esecuzione di opere idrauliche di loro competenza, anche se fuori ambito.

E' fatto obbligo di esplicitare nelle concessioni ed autorizzazioni edilizie (per fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi ecc.) le norme e le prescrizioni idrauliche, al fine di verificarne il rispetto in fase di collaudo e rilascio di agibilità.

Il PI recepisce, integra e dettaglia le direttive di cui sopra inerenti la tutela idraulica, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica, ai sensi della D.G.R. n. 3637 del 13.12.2002 e s.m.i.. Sono pertanto recepite le norme idrauliche per l'edificazione riassunte nello studio idraulico allegato al PAT.

Il PI sviluppa ed approfondisce le analisi geologico-idrauliche elaborate dal PAT con possibilità di precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di ambito, rappresentati nella Tavola b04 (del PAT), giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico - tecnica allegata al PI stesso.

Per garantire omogeneità nella redazione delle valutazioni di compatibilità idraulica, nel PQAMA sono riportati appositi schemi tipo di riferimento, indicativamente con riferimento a:

- rete condotte acque meteoriche, con indicazioni tecniche (tipologie e materiali, diametri, pendenze, ecc.);
- manufatto tipo di scarico/regolazione delle portate e/o manufatto di tipo scolmatore;
- manufatti di dispersione (pozzi perdenti, trincee drenanti, ecc.);
- vasche di accumulo e invasi.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**3. parere di compatibilità idraulica del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta (prot. 4314 del 25.03.2014)**

1. a prescindere dalla tipologia di modifica urbanistica apportata (vedi scheda redatta dal Professionista allegata alla presente recante la tipologia di trasformazione per ogni intervento) gli interventi elencati in questa fase andranno studiati e analizzati in fase immediatamente successiva il Presente Piano o precedente il rilascio del permesso di costruire, in relazione alla stima delle portate e i relativi volumi di mitigazione nonché i relativi particolari esecutivi, aggiornati coerentemente con quanto prescritto dallo scrivente che dovranno pervenire con le prescrizioni dettate dal consorzio; inoltre, a prescindere dalla scelta di adozione della futura tipologia di smaltimento, è necessario tenere in considerazione la capacità ricettiva dei corsi d'acqua Torrente Vedesai e Fosso Proà, le cui attuali problematiche di deflusso difficoltoso potrebbero aggravare ulteriormente la criticità dei luoghi;
2. si intendono integralmente riportate le prescrizioni/indicazioni espresse in occasione dell'approvazione del PAT da parte dello scrivente Consorzio (prot. cons. n. 13105 del 09.08.2011);
3. nel territorio oggetto, vista la condizione di fragilità idrogeologica territoriale e l'individuazione di zone di particolare criticità (vedi relazione di compatibilità idraulica), dovranno essere apportate tutte le precauzioni progettuali sufficienti a fronteggiare situazioni di eventuale grave dissesto idrogeologico come:
 - a. l'adozione di piani di imposta rialzati; tali piani sono necessari infatti a garantire maggiore sicurezza al sito, assicurando un maggior franco rispetto al livello della falda freatica, consentendo di realizzare le opere di compensazione idraulica (bacini di invaso) in modo funzionale allo scopo previsto, agevolando la posa in opera dei sottoservizi ed in particolare la realizzazione di eventuali rete fognarie per la raccolta delle acque meteoriche e consentendo infine di individuare e realizzare le fondazioni delle strutture secondo la tipologia più adatta per le caratteristiche della zona di intervento;
 - b. analisi di eventuale esclusione (nei casi di criticità) della costruzione di seminterrati;
 - c. adozione di eventuali piani di emergenza formulati in collaborazione con gli Enti competenti; a tal proposito lo scrivente si ritiene esonerato da ogni eventuale futura problematica di tipo idraulico che potrebbe crearsi nell'area medesima;
4. è necessario che, nelle fasi successive allo scrivente piano, si analizzi approfonditamente sia dal punto di vista idraulico che geomorfologico ogni singola area oggetto di intervento, al fine di adottare misure di mitigazione più idonee. Si evidenzia inoltre che, a fronte di una scelta progettuale caratterizzata dall'utilizzo di meccanismi di filtrazione facilitata, lo scrivente, nel rispetto delle direttive regionali, per tute le aree di trasformazione, in cui viene scelta tale soluzione precisa che:
 - a. per quanto riguarda il principio dell'invarianza idraulica, in linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace;
 - b. il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a:
 - i. permeabilità;
 - ii. posizione della falda nella stagione umida
 - iii. acclività del terreno;
 - iv. presenza di potenziali piani di slittamento;
 - c. qualora dovesse essere confermata anche dal punto "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione lo scrivente consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.

Al riguardo va precisato che l'azione di controllo viene esplicita in maniera ottimale solo in situazione di invasi superficiali; inoltre come dall'All.to A alla D.G.R. n. 2948 del 06/10/2009 ... "le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata"... anche con l'utilizzo di sistemi di filtrazione facilitata.
5. Per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo di 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 la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 5 l/s per ettaro a fronte delle seguenti caratteristiche territoriali:
 - a. . criticità idraulica propria dell'area.
 - b. capacità di portata del reticolo idraulico,
 - c. presenza di manufatti idraulici particolari,
 - d. tipologia del terreno,
 - e. livello di falda in fase umida,
 - f. morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc.,

qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano di intervento; nel caso di scarico in scoli di proprietà privata è necessario acquisire l'autorizzazione dei proprietari frontisti del corso d'acqua di loro proprietà;
6. 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;

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

7. *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;*
8. *tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiare sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.*
9. *stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di 5 m dal ciglio del canale; allo scrivente dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi, ecc...) e/o provvedimenti di "autorizzazione idraulica", ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e delle Norme di Polizia Idraulica.*

4. parere di compatibilità idraulica del Genio Civile (prot. 133046 del 28.03.2014)

- *Il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAI, ecc...) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno*
- *Dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso per il PAT eccetto quanto affinato con il presente*
- *è da considerarsi recepito il parere del Consorzio di cui sopra, la dove non contrasti quanto esplicitato nel presente documento e in quanto riportato per il PAT, di cui sopra;*
- *è da considerarsi recepito il parere del Settore Forestale di cui sopra, la dove non contrasti quanto esplicitato nel presente documento e in quanto riportato per il PAT, di cui sopra;*
- *per gli interventi inclusi nel Piano e con trasformazione territoriale superiore a 0,1 ettari andrà redatto un ulteriore apposito studio di Compatibilità idraulica in forma esecutiva, che dovrà venire valutato e accettato da codesto Comune nel rispetto delle indicazioni e dei volumi minimi riportati nelle schede tecniche puntuali inserite nella parte finale della Valutazione di Compatibilità, di cui in premessa e del presente atto, pertanto non dovrà acquisirsi un nuovo parere da questa Sezione regionale;*
- *prima di ogni studio per la mitigazione per filtrazione dei terreni con carattere esecutivo dovranno effettuarsi attente indagini geologiche e determinarsi i valori effettivi delle permeabilità k dei terreni;*
- *nel caso di interventi con trasformazione del territorio inferiore ai 0,1 ettari sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili;*
- *le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;*
- *le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno esser 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/indicazione comunale);*
- *ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.*

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

TITOLO VIII - NORME FINALI

Art. 46 NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Fino al recepimento completo nel PI delle indicazioni del PAT, restano in vigore le prescrizioni del PAT relative al tema non sviluppato.

Art. 47 NORME ABROGATE

1. Sono abrogate le Norme Comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

N.T.O. – Norme Tecniche Operative**Indice**

.....	1
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE.....	3
Art. 1 APPLICAZIONE E VALIDITÀ DEL PI.....	3
Art. 2 ELABORATI DI PROGETTO DEL PI.....	4
Art. 3 RAPPORTO TRA P.A.T. - P.I.....	4
Art. 4 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO.....	5
Art. 5 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
Art. 6 INTERVENTI DIRETTI.....	6
Art. 7 INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	6
Art. 8 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	6
Art. 9 CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI.....	7
TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI.....	9
Art. 10 INDICI URBANISTICI.....	9
Art. 11 SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA.....	9
Art. 12 PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI.....	10
Art. 13 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	13
Art. 14 DOTAZIONI URBANE.....	13
TITOLO III - LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	17
Art. 15 LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE.....	17
Art. 16 NORME COMUNI ALLE VARIE Z.T.O.....	17
Art. 17 FUNZIONE COMMERCIALE.....	18
Art. 18 NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI.....	18
Art. 19 ZONA A1: CENTRO STORICO.....	19
Art. 20 ZONA A2: CENTRI RURALI DI ANTICA ORIGINE.....	20
Art. 21 ZONA B1: EDILIZIA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (VILLAGGIO).....	20
Art. 22 ZONA B2: EDILIZIA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.....	21
Art. 23 AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA.....	21
Art. 24 LOTTI LIBERI.....	23
Art. 25 PARCHEGGI PRIVATI.....	23
Art. 26 ZONA C2: DI ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	24
Art. 27 AREE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	26
Art. 28 VERDE PRIVATO.....	28
Art. 29 NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.....	28
Art. 30 ZONA D1: MISTA DI COMPLETAMENTO.....	29

N.T.O. – Norme Tecniche Operative

Art. 31	ZONA D1.2: PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE DA ASSOGGETTARE AD INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA	29
Art. 32	ZONA D2: MISTA DI ESPANSIONE	30
Art. 33	ZONA D3: MISTA DI ESPANSIONE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO	31
Art. 34	ATTIVITÀ PRODUTTIVE LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA	31
TITOLO IV - ZONE AGRICOLE		33
Art. 35	ZONA “E”: AGRICOLA – DISPOSIZIONI GENERALI	33
Art. 36	ZONE “Ec” e “Ep” – SUDDIVISIONE DELLA ZONA AGRICOLA.....	38
TITOLO V – ZONE A SERVIZI.....		41
Art. 37	ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE.	41
TITOLO VI - VINCOLI – FASCE DI RISPETTO – INVARIANTI E TUTELE – FRAGILITÀ		
.....		44
Art. 38	VINCOLI E TUTELE	44
Art. 39	FASCE DI RISPETTO	45
TITOLO VII - NORME SUL PAESAGGIO E L'AMBIENTE.....		49
Art. 40	BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI.....	49
Art. 41	ATTIVITÀ DI CAVA	49
Art. 42	SENTIERI, PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI	50
Art. 43	STRADE RESIDENZIALI.....	50
Art. 44	INTERVENTI DI ADEGUAMENTO STRADALE.....	50
Art. 45	TUTELA DAL RISCHIO IDRAULICO – COMPATIBILITÀ IDRAULICA	50
TITOLO VIII - NORME FINALI		55
Art. 46	NORME TRANSITORIE E FINALI	55
Art. 47	NORME ABROGATE	55
INDICE.....		56