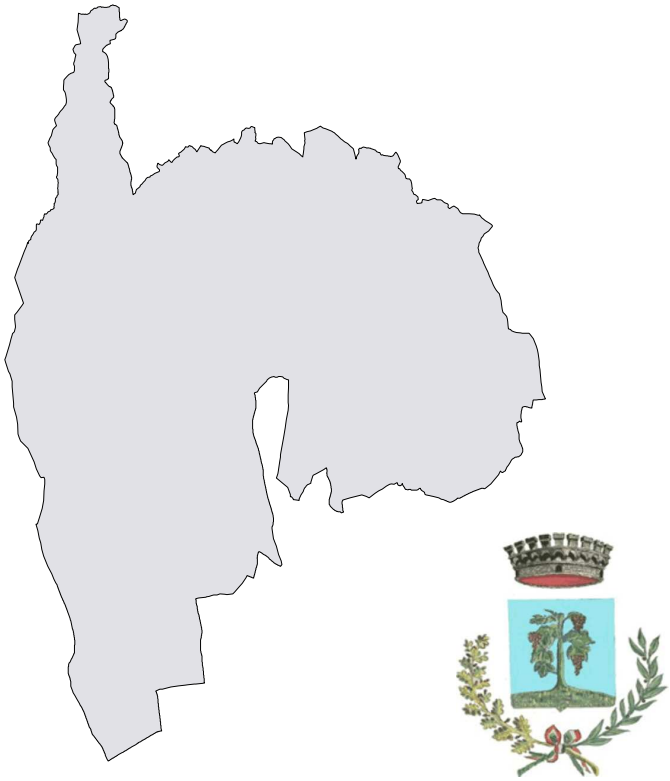
COMUNE DI FARA VICENTINO
Provincia di Vicenza

PIANO DEGLI INTERVENTI
P.I.
N. 5 - VARIANTE

Elaborato 6

Norme Tecniche Operative

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 23 del 27/07/2026



Sindaco
Maria Teresa Sperotto

Progettista
ing. Luca Zanella

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

luglio 2026

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 5
ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE 5
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) 5
ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 5
TITOLO II - NORME E CRITERI ACCORDI PUBBLICO PRIVATO 7
ART. 4 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA 7
ART. 5 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO 7
ART. 6 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO 8
TITOLO III - VINCOLI 9
ART. 7 - NORME DI TUTELA 9
- Vincolo Paesaggistico – Aree di notevole interesse pubblico 9
- Vincolo Paesaggistico – Limite dei 150 m dalle acque pubbliche 9
- Vincolo Paesaggistico – Aree boscate 9
- Vincolo archeologico – Codice dei beni culturali e del paesaggio 9
- Vincolo monumentale – Codice dei beni culturali e del paesaggio 10
- Vincolo per i complessi di archeologia industriale – art. 29 delle Norme di attuazione del P.T.R.C. 10
- Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 30.12.1923 n. 3267 10
- Vincolo sismico – Microzonazione sismica 10
- Aree a rischio geologico in riferimento al P.A.I. 10
- Siti di Interesse Comunitario(SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004 11
- Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), R.D. 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 L.R. 11/2004 11
- Cave, fasce di rispetto DPR n. 128/59 - Discariche, fasce di rispetto D.Lgs. n. 36/03 e L.R. 3/2000 11
- Metanodotti, fasce di rispetto D. M. 24/11/1984 11
- Pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto 11
- Elettrodotti: fasce di rispetto L.R. 27/93 e succ. modif., L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003 12
- Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto L.R. 29/93 e succ. modif., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D LGS n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003 12
- Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/90 13
- Impianti a rischio di incidente rilevante D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 - D.M. 29 maggio 2001 - L.R. 11/2004 13
- Allevamenti 13
- Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica – Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico-idraulico - aree a bassa trasformabilità geologica; 13
- Norme di compatibilità idraulica 14
- Norme di valutazione ambientale strategica 16
- Invariante di natura geologica – Elementi geologici del territorio 17
- Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte 17
- Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica 17
- Invariante di natura paesaggistica – Coni visuali 17
- Invariante di natura paesaggistica – Grandi alberi 17
- Invariante di natura ambientale – Ambiti di Varco agricolo non compromesso 17
- Invariante di natura ambientale – Nodo ecologico Ambientale 17
- Invariante storico monumentale – Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale 18
- Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale 18
- Ambito di parco fluviale dell'Astico 18
- Tutela del Paesaggio 18
ART. 8 - ZONE DI CONTESTO FIGURATIVO E ZONE A VERDE PRIVATO 18
ART. 9 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE 19
TITOLO IV - MODALITÀ DELL'INTERVENTO CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

(SUA) 20
ART. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI 20
ART. 11 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO DEGLI INTERVENTI 20
ART. 12 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI 20
TITOLO V - INDICI E DEFINIZIONI 21
ART. 13 - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI 21
TITOLO VI - ZONIZZAZIONE 26
ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 26
ART. 15 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 26
ART. 16 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI 27
ART. 17 - DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI INTERVENTI PER LE ZONE DI CENTRO STORICO, PER I NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE E PER GLI INTERVENTI PUNTUALI IN ZONA AGRICOLA 27
ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED) 29
ART. 19 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA) 31
ART. 20 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO 32
ART. 21 - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA 33
ART. 22 - NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI 34
ART. 23 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA ZONA AGRICOLA DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE 35
ART. 24 - PREVISIONI PUNTUALI IN ZONA AGRICOLA 35
TITOLO VII - TUTELA AMBIENTALE 37
ART. 25 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE 37
ART. 26 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADON 37
TITOLO VIII - SPAZI PUBBLICI 38
ART. 27 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI 38
ART. 28 - INDIRIZZI E CRITERI PER LE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA 38
ART. 29 - NORME COMUNI ALLE ZONE "F" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE 39
ART. 30 - VIABILITÀ 39
ART. 31 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE 40
ART. 32 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO 41
ART. 33 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE 41
TITOLO IX - NORME FINALI 42
ART. 34 - POTERI DI DEROGA 42
ART. 35 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ESECUTIVI VIGENTI 42
ART. 36 - NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA 42
ART. 37 – TOLLERANZE 42
ALLEGATO 1 - PRONTUARIO - CARATTERI TIPOLOGICI PER L'EDIFICAZIONE 43
Zone Centro Storico 43
Zone residenziali definite agli artt. 18 e 19 45
Zone produttive per attività industriali e artigianali 45
Zone definite agli art. 21, 22 e 24 45
ALLEGATO 2 - INDICAZIONI SUI REQUISITI DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI 49
ALLEGATO 3 - REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI 52

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano degli Interventi (PI) disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale.
Le norme Tecniche Operative (NTO) disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.
Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni contenute nel PATI, nel Regolamento Edilizio Intercomunale (REI), nonché le norme regionali e statali in vigore.
Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione puntuale, quelli esistenti alla data di adozione del presente Piano.
Quando la presente normativa non fornisce la definizione corretta dei termini utilizzati al suo interno l'interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.
In caso di contraddizione tra definizioni e concetti generali espressi dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio Intercomunale, deve intendersi prevalente il regolamento edilizio, a meno che la particolarità delle presenti norme non sia riconducibile ad un caso specifico o a una precisa tipologia di intervento, nel qual caso prevalgono le presenti norme.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

Il PI è composto dai seguenti elaborati:
- Tavola 1a - "Intero territorio comunale" scala 1:5.000;
- Tavola 1b - "Vincoli" scala 1:5.000;
- Tavola 2.1 - "Zone Significative - Fara capoluogo, Zucchi" scala 1:2.000;
- Tavola 2.2 - "Zone Significative - Fortelongo, Lavarda, S. Giorgio di Perlena, Zone industriali" scala 1:2.000;
- Tavola 3.1 - "Centri Storici - Fara capoluogo, Bordalucchi, Rialto, Capovilla, San Fortunato" scala 1:1.000;
- Tavola 3.2 - "Centri Storici - Lavarda, Fortelongo, S. Giorgio di Perlena, Zucchi" scala 1:1.000;
- Fascicolo 4 - "Nuclei agricoli e contrade" scala 1:1.000;
- Fascicolo 5 - "Previsioni puntuali in zona agricola" scala 1:1.000;
- Fascicolo 6 - "Norme Tecniche Operative" (comprende anche il Prontuario - Caratteri Tipologici per l'edificazione e il Registro dei Crediti Edilizi);
- Fascicolo 6allegato - "Norme Tecniche Operative - Accordi convenzionali ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 per la trasformazione urbanistica concertata";
- Fascicolo 7 - "Relazione tecnica, dimensionamento e consumo di suolo";
- Tavola 8 - "Consumo di suolo - Localizzazione degli interventi riferiti agli AUC" scala 1:5.000;
- DVD-ROM – "Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C. - Banca Dati alfa-numerica e vettoriale ex PATI 'Terre di Pedemontana Vicentina' ".

Ai sensi della DGRV 1381 del 12/10/2021 con il "Piano degli Interventi n. 5 – variante" diviene parte integrante del PI lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 1 e 3, redatto dal dott. geol. Simone Barbieri, articolato negli elaborati seguenti:
- Fascicolo "Relazione illustrativa";
- Tavola "Carta delle indagini" – scala 1:10.000;
- Tavola "Carta geologico-tecnica" – scala 1:10.000;
- Tavola "Carta delle frequenze" – scala 1:10.000;
- Tavola "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica" – scala 1:10.000;
- Tavola "Carta della pericolosità sismica locale" – scala 1:10.000;
- Tavola "Carta di microzonazione sismica FA 0,1–0,5s - Livello 3" – scala 1:10.000;
- Tavola "Carta di microzonazione sismica FA 0,4–0,8s - Livello 3" – scala 1:10.000;
- Tavola "Carta di microzonazione sismica FA 0,7–1,1s - Livello 3" – scala 1:10.000;

con disposizioni specifiche all' "ART. 7 - NORME DI TUTELA", sezione "Vincolo sismico – Microzonazione sismica" delle presenti NTO.

Se dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nelle planimetrie a scala di maggior dettaglio.
Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle Norme tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.
Se vi è divergenza tra i grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme prevalgono le indicazioni delle norme.

ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il PI si attua a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) o Interventi Edilizi Diretti (IED).
Gli interventi previsti si attuano:
1 - Nelle zone indicate nelle tavole di zonizzazione con apposita simbologia, esclusivamente a mezzo di SUA; in mancanza di detti strumenti sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse compresi gli ampliamenti necessari

per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso entro i limiti fissati dalla presente normativa per le singole zone territoriali omogenee.
2 - Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di apposito provvedimento nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
3 - Con l'approvazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia, l'autorità preposta, sentita la C.E., può dettare, particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.

TITOLO II - NORME E CRITERI ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

ART. 4 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano sono assoggettabili a perequazione. Il PI segue criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.
Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PATI.
Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.
La valenza dei criteri perequativi, per le sole zone d'espansione, sarà dimostrata attraverso la quantificazione del tornaconto privato (chiamato di seguito T) che viene così calcolata:
T = Rt - (Ca+Cc+St+On+Unp)
dove:
Rt=Ricavi totali: i ricavi totali del soggetto privato riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili in base al programma;
C_a=Costo dell'Area: il costo dell'area o dell'immobile interessato dal programma, stimato con riferimento al suo più probabile valore di mercato nella destinazione precedente alle previsioni di programma;
C_c=Costo di Costruzione: comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali;
S_t=Spese Tecniche e onorari: sono i compensi delle figure professionali coinvolte nella realizzazione delle opere, ad esempio per la progettazione, direzione lavori, calcolo strutture, impianti, etc.;
O_n=Oneri Concessori: rappresentati dagli oneri comunali di concessione comprendenti gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione;
U_{np}=Utile Normale del Promotore: il normale compenso che compete al promotore per le attività di organizzazione dei fattori della produzione e l'assunzione del rischio d'impresa.
Si evidenzia in questa sede che nella valutazione dei ricavi, si deve tener conto di tutta la volumetria edificabile considerata, inclusa quella eventualmente già assegnata o addirittura già esistente, che viene conservata e riutilizzata. Ciò non penalizza il proponente, in quanto l'eventuale volumetria già prevista o disponibile viene comunque inserita anche tra i costi, nel calcolo del valore dell'area messa a disposizione.
La superficie commerciale degli alloggi sia pubblici che privati (o comunque di manufatti con altezza utile interna pari a 2,70 mt) viene individuata in un terzo del volume edificabile.
Il valore di mercato degli immobili realizzabili, indicato dal promotore, deve essere congruo rispetto ai prezzi medi di zona.
Sulla scorta di indagini svolte, è stata ritenuta congrua la valutazione del costo di produzione definito dalla Camera di Commercio comprendendo in tale voce i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni.
Gli oneri concessori devono essere calcolati su base tabellare.
Il costo o valore dell'area o dei fabbricati oggetto della proposta di programma viene calcolato con riferimento al valore di mercato, adottando, in base alle diverse tipologie, i diversi parametri e criteri:
- area non edificabile: parametro metro quadrato (mq) con valutazione riferita al Valore Agricolo Medio;
- area edificabile: parametro metro quadrato (mq) con valutazione alla luce dei valori medi di mercato;
- zona edificata per la quale sono consentiti la demolizione ed il riutilizzo parziale o totale dell'esistente: parametro metro cubo (mc);
- zona edificata per la quale è prescritta o comunque conveniente la conservazione dell'esistente: parametro metro quadrato (mq) di superficie lorda di pavimento;
- area già oggetto di convenzione o concessione edilizia: parametro metro quadrato di superficie lorda di pavimento, al netto di eventuali parti già promesse in cessione al Comune.

Anche con riferimento al precedente punto, ferma restando la responsabilità del proponente nell'indicare valori attendibili e verificabili, il Comune si riserva la facoltà di valutare l'attendibilità dei valori proposti.
Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione considerato che l'integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

ART. 5 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, in alternativa all'indennizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione dell'area oggetto di vincolo.
Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene anche conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati dal PI, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli

interventi di demolizione delle opere incongrue o l'eliminazione degli elementi di degrado.
Il recupero del credito potrà avvenire in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva.
L'applicazione dei principi di cui al presente articolo in particolare per l'ex area denominata D1/7 potrà avvenire attraverso accordi con l'Amministrazione Comunale con indicazioni specifiche attuate con apposite varianti di adeguamento del presente PI.

ART. 6 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E CRITERI PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative che siano di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00.
L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.
Nel caso di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, l'efficacia degli stessi è subordinata alla conferma delle previsioni del piano approvato.
In conformità a quanto disposto dal presente articolo il PI fa propri e quindi sono parte integrante della normativa gli accordi raccolti in apposito fascicolo, con i relativi parametri stereometrici e prescrizioni.

TITOLO III - VINCOLI

ART. 7 - NORME DI TUTELA

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella tav. n. 1 del PATI, rimandando i contenuti dei vincoli e delle tutele alle specifiche normative di riferimento.

- Vincolo Paesaggistico – Aree di notevole interesse pubblico

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che dovranno rientrare nelle categorie di "Esempio Positivo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento.
È comunque fatto salvo quanto sancito dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica.
Negli ambiti ricadenti all'interno contemporaneamente di vincolo e nell'invariante di natura paesaggistica - ambito di linea di orizzonte o invariante di natura ambientale - Nodo ecologico Ambientale sono ammesse, previa procedura di sportello unico, strutture agricole non impattanti previste dal piano aziendale.

- Vincolo Paesaggistico – Limite dei 150 m dalle acque pubbliche

La distanza del vincolo dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

- Vincolo Paesaggistico – Aree boscate

Nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione anche le prescrizioni di polizia forestale.
Le seguenti formazioni boschive e forestali, per il significato posseduto e le funzioni che assolvono, devono essere escluse da qualsiasi intervento di trasformazione che non sia funzionale alla gestione del bosco medesimo o alla valorizzazione ecologica e alla fruizione turistico-ricreativa del territorio:
a) boschi assoggettati a Piano economico di riassetto forestale ai sensi L.R. 52/78;
b) boschi di neo-impianto od oggetto di interventi colturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico;
c) boschi di cui alle precedenti lettere, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco;
d) aree forestali ospitanti esemplari arborei singoli o in gruppi, di notevole pregio scientifico o monumentale sottoposti a tutela.
Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate, all'interno delle aree di collegamento ecologico individuate dal P.T.C.P., come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche.
La trasformazione colturale in vigneto e/o frutteto di aree boscate è possibile ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art. 15 della L.R. 52/78 e dell'art. 53 delle Prescrizioni di massima di Polizia Forestale, a condizione che gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo vengano effettuati all'interno degli ATI denominati territorio di montagna e collina rurale, nei limiti di cui al presente articolo, favorendo la ricostituzione di pari superficie. È vietata la trasformazione colturale di aree boscate in seminativo.
Nelle aree boscate è vietata la trasformazione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco in tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità dello stesso.
In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade che non siano strade agro-silvo-pastorali o strade di accesso agli edifici esistenti. Il progetto dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.
Nel caso di sistemazione o potenziamento di strade agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali, saranno salvaguardati, compatibilmente con le esigenze tecniche, eventuali muri di sostegno esistenti in sassi e pietrame. Per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco.
Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni qui di seguito riportate:
- sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;
- sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;
- sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti.

- Vincolo archeologico – Codice dei beni culturali e del paesaggio

Per i Siti Archeologici si dovranno ricercare soluzioni per la tutela e la valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di

conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

- Vincolo monumentale – Codice dei beni culturali e del paesaggio

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
Negli interventi di recupero e riuso dei manufatti dovranno essere tutelati gli ambiti assoggettati a vincolo per i quali si dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte circostanti e il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.
All'interno degli ambiti vincolati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 art. 3 D.P.R. 380/2001. Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

- Vincolo per i complessi di archeologia industriale – art. 29 delle Norme di attuazione del P.T.R.C.

Si ammette il recupero dei fabbricati secondo specifiche prescrizioni da impartire con apposito Piano particolareggiato che comprenda un'attenta analisi filologica con indicate le parti da conservare, recuperare, ristrutturare prevedendo un recupero dei soli manufatti ritenuti di rilievo, individuando gli interventi consentiti e valorizzando e favorendo un uso compatibile con le loro caratteristiche.

- Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 30.12.1923 n. 3267

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

- Vincolo sismico – Microzonazione sismica

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.
Con riferimento allo Studio di Microzonazione Sismica di Livello 1 e 3 di cui all'art. 2 delle presenti NTO e nel rispetto delle DGRV 244/2021 e DGRV 1381/2021.
Lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 1 e 3 identifica vari scenari di pericolosità sismica locale che concorrono alla definizione delle scelte di Piano.
Lo studio è parte integrante dello strumento urbanistico comunale, ma nel caso di esecuzione di opere o di interventi nel territorio non potrà in alcun modo sostituire le indagini e le elaborazioni puntuali, esplicitamente previste dalle vigenti Norme Tecniche sulle Costruzioni, con le successive modifiche e integrazioni.
Lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 3 ha chiaramente evidenziato le criticità sismiche del territorio comunale per quanto riguarda l'amplificazione sismica locale, a causa di un assetto tettonico-strutturale complesso e dei contatti sismo-stratigrafici tra litologie che possono rispondere in modo differente alla sollecitazione sismica. In particolare, lo studio ha mostrato che:

- le aree vallive, del Comune di Fara Vicentino, sono caratterizzate dai massimi valori di amplificazione del moto sismico di base per il periodo 0.4-0.8s (FA = 1.7-1.8s);
- le aree di frana sono state modellate sulla base di alcune indagini pregresse archiviate ottenendo valori massimi in corrispondenza di FA 0.1-0.5s (FA = 2.3-2.4);
- le aree collinari, invece, a causa del contrasto sismico superficiale presentano i massimi valori di FA per il periodo 0.1-0.5s (FA = 1.7-2.0s);
- infine, le minori amplificazioni sono state calcolate nel periodo 0.7-1.1s, in coerenza con la sismo-stratigrafia locale (assenza di contrasti ad elevate profondità).

Inoltre, l'analisi dei microtremori attraverso la tecnica Horizontal to Vertical Spectral Ratio (H.V.S.R.) ha consentito di stimare le frequenze di risonanza dei depositi, che dal punto di vista ingegneristico–strutturale rappresentano un parametro fondamentale per una corretta progettazione sismica delle strutture (cfr. Carta delle frequenze).
Per questo, in fase di progettazione, attraverso la consultazione delle cartografie dello studio di MS, si dovranno valutare le condizioni di amplificabilità/risonanza del sito al fine di valutare la metodologia più appropriata per determinare l'azione sismica:

- modellazioni numeriche di Risposta Sismica Locale;
- approccio semplificato da Categoria di Sottosuolo e Categoria Topografica.

La determinazione della velocità delle onde di taglio Vs, indispensabili per la ricostruzione del modello sismo-stratigrafico, dovrà essere fatta utilizzando appropriate indagini sismiche, in foro (cross-hole, down-hole, cono sismico, ecc.) o in superficie (MASW, Re.Mi., ESAC, sismica a rifrazione, ecc.).

- Aree a rischio geologico in riferimento al P.A.I.

La Tavola 1b - "Vincoli" riporta a titolo meramente ricognitivo i perimetri delle zone di attenzione geologica del PAI attualmente vigente, allo scopo di evidenziarne la presenza nel contesto dell'elaborato di più frequente consultazione per la gestione comunale del territorio.
Ciò non incide sulla cogenza dello strumento sovraordinato, del quale si richiama la normativa specifica e che può variare nel tempo, senza che il suo recepimento costituisca variante al PATI o al PI.

- Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004

Le aree SIC vengono individuate sulla base della direttiva "Habitat" (92/43/CEE "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche"), mentre le aree ZPS vengono individuate sulla base della direttiva "Uccelli" (79/409/CEE "Conservazione degli uccelli selvatici") che si prefigge l'obiettivo della protezione e della gestione delle specie di uccelli, in particolare dei migratori e dei rispettivi habitat.
Ogni intervento deve garantire il mantenendo dei livelli esistenti di biodiversità e biopermeabilità ed il massimo miglioramento possibile.
Vanno previste in tutte le zone soluzioni progettuali che prevedono, in sede di realizzazione di nuovi assi viari o di ammodernamento di assi viari esistenti, l'inserimento di strutture per l'attraversamento della fauna e la costituzione, entro un'area di rispetto definita, di elementi arborei e arbustivi continui finalizzata sia al mantenimento della biodiversità presente sia alla mitigazione visiva delle opere.
Si deve redigere la valutazione di incidenza ambientale per tutti gli interventi individuati dalla DGRV n. 3173 del 10.10.2006 e dal PTCP interni all'ambito del SIC, o esterno allo stesso, ma ricadenti all'interno della fascia di ml 150 dal perimetro esterno al SIC.
Altresì tutti gli interventi, indipendentemente dalla loro localizzazione, dovranno completare la fase di screening della Valutazione di Incidenza Ambientale secondo le indicazioni delle strutture regionali preposte.
Ulteriori prescrizioni da applicare in sede di valutazione sono le seguenti:
- prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- l'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
- nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive;
- dovranno essere conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

- Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), R.D. 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 L.R. 11/2004

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
Per una fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente di corsi d'acqua pubblici, consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, qualsiasi intervento è soggetto alle disposizioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente Autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m, in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Vicenza o Consorzio).

All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa specifica di zona oltre alle opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

- Cave, fasce di rispetto DPR n. 128/59 - Discariche, fasce di rispetto D.Lgs. n. 36/03 e L.R. 3/2000

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'ULSS e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere. L'Amministrazione Comunale nella formulazione del parere, normato dalla L.R. 44 del 07/09/1982, potrà proporre particolari prescrizioni, per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante e subordinare ogni suo consenso alla messa in opera degli opportuni provvedimenti per la tutela del paesaggio quali rilevati inerbati o cortine piantumate in prossimità dei luoghi di cava.

- Metanodotti, fasce di rispetto D. M. 24/11/1984

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

- Pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.
Come indicato nel parere U.L.S.S. prot. 13633/7.1-2011, gli interventi edilizi che ricadono nelle aree di salvaguardia di fonti di approvvigionamento idropotabile, devono soddisfare i seguenti requisiti:
- realizzazione della rete fognaria con doppia tubazione e pozzetti di controllo impermeabilizzati (dove si interrompe la sola tubazione esterna) per il controllo di eventuali perdite;
- intercettazione ed allontanamento dalla zona di rispetto, delle acque meteoriche provenienti dalle aree

con transito o sosta di veicoli con motore a combustione interna, con collegamento alla rete fognaria, in modo da garantire l'assenza di inquinamenti del sottosuolo;
- intercettazione con allontanamento in fognatura delle acque meteoriche provenienti dai piazzali, dai tetti dei capannoni delle aree artigianali / industriali causa l'insudiciamento da sostanza tossiche eliminate dai camini e dai piazzali destinati a magazzini / depositi rifiuti / stoccaggio di sostanze chimiche;
- il divieto all'installazione di cisterne interrate per gli stoccaggi di combustibili, a meno che non siano messe in sicurezza con opportuni sistemi come la doppia vasca a controllo in continuo; Tali cisterne sono comunque vietate nell'area all'interno del raggio dei 10 m;
- nella realizzazione di zone di verde va tenuto conto che non è ammesso l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche, la concimazione / fertilizzazione e l'impiego di prodotti fitosanitari;
- le opere edili dovranno essere realizzate in modo che assestamenti e l'eventuale sviluppo radicale di piante / arbusti, non siano causa di cedimenti che causino perdite alle reti di smaltimento reflui;
- per l'agibilità il direttore dei lavori dovrà presentare una relazione tecnica, corredata di certificazione di collaudo e documentazione fotografica, che attesti la corretta esecuzione dei manufatti fognari;

in tutte le aree aperte del territorio circostante alle fonti di approvvigionamento idropotabile, per prevenirne la contaminazione sia organica che chimica in ragione del rischio di sversamenti accidentali di sostanze difficilmente degradabili e quindi più persistenti e pericolose, non è ammesso l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche, la concimazione/fertilizzazione e l'impiego di prodotti fitosanitari.

- Elettrodotti: fasce di rispetto L.R. 27/93 e succ. modif., L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003

Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.
Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed 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 superiore a quattro ore.
Nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo le distanze di rispetto di cui all'art. 4 della L.R. 27/93 e s.m.i. determinate in relazione agli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132kv con la seguente profondità per ciascun lato misurata a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea elettrica:

KV	terna singola in mt	terna doppia non ottimizzata in mt	terna doppia ottimizzata in mt
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.
In conformità a quanto previsto dalla DGR n. 1432 del 31/05/2002, fermo restando l'indicazione delle fasce di rispetto del campo elettrico che non deve superare il valore di 0,5 Kv/m e il campo magnetico da questi prodotto non sia superiore ai 0,2 microtesla, nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti è vietata ogni nuova edificazione che comporti un'abituale e prolungata permanenza umana, salvo il caso che venga rispettato il valore previsto dalla DGR n. 1432 del 31/05/2002. Gli interventi sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV che accerti un'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiore ai limiti massimi indicati dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.
Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.
Le distanze indicate potranno essere variate in conformità alla situazione di fatto esistente.

- Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto L.R. 29/93 e succ. modif., L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D LGS n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003

Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela gli impianti potranno essere costruiti in tutte le zone, con apposito procedimento di sportello unico anche in variante al PI, ma nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- devono essere accorpati gli impianti di più gestori in un'unica struttura;
- devono essere posizionati gli impianti nelle aree di proprietà pubblica o gestite dall'Amministrazione Comunale;
- è esclusa l'installazione degli stessi su case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree dichiarate sensibili dalla vigente normativa o da apposito provvedimento;
- è esclusa l'installazione degli impianti in presenza di immobili di interesse storico-architettonico (quelli di

grado 1 e 2) e in quelli di interesse culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- è esclusa la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- è esclusa la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- deve essere presentato un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, nel quale il richiedente si impegna ad adeguare l'impianto emittente o spostare la struttura entro centottanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali qualora si verifichi uno dei casi seguenti:
a) misure in sito eseguite dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo superiori a quelli di attenzione o di qualità definiti nel D.P.C.M. 08/07/03 e in future modifiche o integrazioni;
b) l'evoluzione della legislazione in materia porti a limiti più restrittivi di quelli vigenti all'atto della domanda e tali da rendere l'impianto non più compatibile con essi;
c) a fornire una revisione della richiesta di parere radioprotezionistico all'ARPAV competente, entro sessanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora misure dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo elettromagnetico sensibilmente superiori a quelli previsti dal parere originale, nel caso in cui sia dimostrato che tale superamento sia imputabile all'impianto in questione;
d) eseguire quanto definito nei punti a. e b. precedenti a propria cura e spese;
e) sostenere l'onere economico di n. 1 (uno) intervento annuo di misura del campo elettromagnetico, nel sito interessato dall'installazione, eseguito senza preavviso, in conformità alla legislazione in materia ed affidato all'ARPAV, su iniziativa degli Uffici comunali.

- Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/90

In tali aree non saranno ammesse nuove edificazioni salvo per i seguenti casi:
1) opere pubbliche relative al cimitero, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo;
2) per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale del 10% del volume edificabile esistente.

- Impianti a rischio di incidente rilevante D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 - D.M. 29 maggio 2001 - L.R. 11/2004

L'eventuale localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante dovrà essere realizzata all'esterno e a debita distanza dei centri abitati e comunque in aree che non comportino un rischio per la popolazione e l'ambiente, in conformità con le norme vigenti. L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe non sarà ammessa nei centri abitati.

- Allevamenti

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo, per quelli esistenti e individuati nelle tavole di piano si richiama la disciplina di cui alla D.G.R. 3178/2004.
L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restanti le altre norme di legge, è subordinata a sportello unico che valuti l'inserimento dell'insediamento e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici. Gli interventi edilizi previsti in vicinanza (300 mt) degli allevamenti individuati con apposito simbolo nella cartografia dovranno essere oggetto di valutazioni specifiche in sede istruttoria da parte del dipartimento di prevenzione dell'Ulss.
Come indicato nel parere U.L.S.S. prot. 13633/7.1-2011, le vasche di raccolta liquami dovranno essere previste di apposita copertura, al fine di ridurre l'impatto da odori e la diffusione di nitrati in atmosfera (con ricadute negative sulla qualità dell'aria e sul clima).
Si precisa che gli allevamenti non intensivi sono solo soggetti all'art. 216 del T.U.LL.SS. (in quanto attività insalubre), mentre quelli intensivi sono soggetti anche alla D.G.R.V. 856/2012.
Per tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione, deve essere effettuata la verifica della compatibilità reciproca tra insediamenti zootecnici e insediamenti residenziali.
Specifiche indicazioni sugli insediamenti zootecnici sono riportate in allegato alla presente normativa.
La tavola 1b riporta le distanze dai limiti della zona agricola, da abitazioni sparse e da abitazioni concentrate, calcolate sulla base di parametri acquisiti in sede di provvedimenti edilizi. Vengono evidenziati altresì gli allevamenti censiti in sede di PATI che siano risultati non più in esercizio sulla base di pratiche o comunicazioni degli interessati agli atti del Comune.

- Vincoli di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica – Compatibilità geologica, perimetrazione delle aree a rischio geologico-idraulico - aree a bassa trasformabilità geologica;

Nelle aree ove non vi è alcun limite all'edificazione e non esposte al rischio geologico-idraulico, gli interventi sul territorio sono in ogni caso soggetti alle citate disposizioni normative vigenti (D.M. 11.03.1988, D.M. 14.09.2005, D.M. 14/01/2008).
Nelle aree ove esistono limiti all'edificazione per territori mediamente esposti a pericolosità geologico-idraulico, individuati con apposito perimetro nelle tavole del PI, le modificazioni apportate artificialmente alla configurazione ed allo stato dei luoghi, volte all'eliminazione/mitigazione delle condizioni di rischio geologico-idraulico o di penalizzazione all'edificazione, dovranno essere accertate e dimostrate mediante specifiche indagini geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche-ambientali in conformità alle condizioni di criticità rilevate dal PATI e dalla carta delle fragilità del PTCP.

Inoltre, si osserva quanto segue:
- per tutta l'area collinare indicata nelle tavole di PATI nelle zone in pendio, l'esecuzione di movimenti di terra, finalizzati all'insediamento abitativo o infrastrutturale, potrà essere consentita sulla base di indagini geognostiche dettagliate atte a verificare la stabilità dello scavo o della zona di riporto dei materiali di scavo. Analoghe misure cautelative dovranno estendersi agli interventi di miglioramento fondiario ed alle operazioni di scavo per finalità agricole, in particolare quando possono minare la continuità del normale deflusso delle acque superficiali. Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenziali che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali;
- per quanto concerne le aree di fondovalle ed il territorio di pianura sono ammessi interventi di miglioramento fondiario e operazioni di scavo per finalità agricole, che non vadano a minare la continuità del normale deflusso delle acque superficiali. Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenziali che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali.
Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc., possono essere consentite le attività di movimentazione e/o trasporti di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

- Norme di compatibilità idraulica

Il P.I. comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (P.A.I., ecc.) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno.
In particolare, per ogni intervento che comporti un'impermeabilizzazione superiore ai 0,1 ha deve essere presentato al Comune uno studio di Compatibilità Idraulica, diversamente un'asseverazione del progettista.
Ai sensi della normativa specialistica sopra citata, il redattore dello studio di compatibilità idraulica dovrà avere determinate qualifiche ed esperienze professionali, che dovranno verificarsi ogni volta mediante autocertificazione (laurea in ingegneria o geologia di 2° livello con profilo di studi comprendente i settori dell'idrologia e dell'idraulica e specifiche esperienze professionali pregresse).
Gli studi di compatibilità dovranno definire le azioni specifiche di mitigazione idraulica connesse all'intervento definite secondo le indicazioni di seguito riportate.
Anche gli interventi che comportano impermeabilizzazioni inferiori ai 0,1 ha, pur sottoposti a semplice asseverazione di nulla o non significativa alterazione del regime idraulico, dovranno in fase progettuale applicare i principi e le soluzioni di seguito riportate.
Nell'obiettivo di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, in sede di attuazione dei singoli interventi sono da attuarsi le seguenti prescrizioni:
a) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica si dovrà ridurre, per quanto possibile, le aree impermeabili (esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei passaggi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, ecc.);
b) salvaguardare la parte inedificata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanto più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) ai fini della conservazione o integrazione delle capacità di invaso idrico superficiale e profondo;
c) ad intervento urbanistico od edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, l'eventuale rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria profonda destinata ad immagazzinare la precipitazione, ed operando in modo che allo scarico un'apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo, con la sola esclusione del velo idrico superficiale, non deve essere inferiore a 300 m^3/ha. Per ragioni legate alla necessità di pretrattare per decantazione l'acqua di prima pioggia il concetto esposto conviene sia applicato anche nei casi ove vengano adottati sistemi di smaltimento in falda;
d) se l'intervento coinvolge direttamente un corso d'acqua, uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde del corso d'acqua; questo anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;
e) un'area destinata a verde deve essere configurata, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti per deflusso superficiale ed afferenti alle aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere tra loro idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti). Tale bacino andrà localizzato preferibilmente: a) a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, b) lungo le sponde di rogge, canali o altri corsi d'acqua a valenza pubblica (consorziale, o di competenza del Genio Civile), anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione;
f) limitare al massimo le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche relativa capacità di invaso;
g) nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi privati o pubblici è valutabile che le pavimentazioni destinate allo stallo veicolare siano di tipo drenante, ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve

essere sempre inferiore a 1 cm/m; la possibilità dovrà essere valutata secondo la tipologia dei terreni e comunque garantendo il regolare trattamento delle acque di prima pioggia;
h) salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua, cosi da mantenerle in efficienza, per garantire lo scolo ed il ristagno, in particolare: a) salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o cosi d'acqua esistenti; b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; c) eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una portata mai inferiore a quella maggiore fra la portata della sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato interessato dal manufatto; d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate; e) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in caso di assoluta e motivata necessità di tombamento si dovrà rispettare la capacità di deflusso del volume invaso preesistente (misurato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
i) prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta solo eccezione per la costruzione di passi carrai;
l) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è meglio evitare la costruzione di volumi interrati, o in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante (comunque con un minimo di 30 cm);
m) nella realizzazione di opere viarie pubbliche e private di qualsiasi tipo dovranno essere previste ampie scoline laterali a compenso dell'impermeabilizzazione imposta al territorio e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;
n) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (esempio utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
o) prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri. Anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno 30 cm;
p) prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
q) negli interventi edilizi o urbanistici in ambito montano o collinare sviluppare la progettazione in modo da garantire il rispetto dei livelli di permeabilità precedenti all'intervento così da aumentare i tempi di corrivazione ed aumentare i picchi di piena. Quando possibile è preferibile procedere a modificare il territorio attraverso interventi di ingegneria naturalistica non invasivi e rispettosi dell'assetto idraulico precedente, prevedendo briglie/gabbionate in terra o in legname; negli interventi di sentieristica o di nuova viabilità prevedere modalità costruttive poco invasivi con una regimazione delle acque rispettosa dei principi sopra esposti;
r) eventuali interventi edilizi, urbanistici o viabilistici in ambito collinare e montano devono essere progettati sempre con l'ottica di migliorare (se possibile in modo significativo) o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli;
s) qualsiasi intervento edilizio o urbanistico deve essere progettato in modo che non venga compromessa la possibilità di riduzione o eliminazione delle cause di pericolosità idraulica o di danno idraulico potenziale;
t) devono essere impiegati dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, etc.);
u) si deve prevedere la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione, da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone. Nel caso di intervento su pendici in cui siano in atto fenomeni di dissesto si dovrà procedere, prima dell'impianto della vegetazione, alla realizzazione di idonee opere di difesa e consolidamento che utilizzino, prioritariamente, le tecniche di ingegneria naturalistica; in particolare nelle aree non boscate intercluse su terreni con forte pendenza, di norma superiore al 40%, dovrà essere valutata la necessità del rimboschimento.
Il PI assorbe direttamente i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica:
- le nuove urbanizzazioni, dovranno avere fognature di tipo separato, prevedendo pretrattamenti alle acque di precipitazione (derivazione al depuratore delle acque di prima pioggia, collocazione di appositi sedimentatori per eliminare la frazione di solidi sedimentabili trasportati) e avviando le acque di pioggia a pozzi perdenti o altri sistemi di infiltrazione nel sottosuolo dell'acqua;
- le nuove urbanizzazioni/edificazioni non devono far aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, oltre i limiti di compatibilità con la rete scolante. L'assetto idraulico deve essere studiato ed attuato adottando tecniche costruttive in grado di migliorare la sicurezza e di far diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti adeguati sia per le urbanizzazioni sia per i singoli fabbricati;
- ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelle stimabili nella situazione che precede l'intervento (invarianza idraulica). A questo fine, si dovranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione, attivando i sistemi prescritti nel documento di Compatibilità Idraulica allegato al PATI approvato;
- prediligere, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio

superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
- nelle reti di smaltimento delle acque bianche: a) prediligere, basse pendenze e grandi diametri; b) valutare l'opportunità di impiegare i perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;
È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in considerazione, oltre al sovradimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
- per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canali irrigui e comunque nei tratti di attraversamento di corsi d'acqua all'interno di aree protette ai fini della salvaguardia della biodiversità, aree SIC o ZPS, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento sia delle acque di prima pioggia che dei liquidi inquinanti provenienti da possibili sversamenti di autocisterne;
- analogamente le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
- non sono ammesse nuove tombinature di alvei demaniali. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;
- per le aree assoggettabili a future trasformazioni, i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali inferiore al 50%, entro l'intero ambito territoriale del comune, dovranno mantenersi in 320 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata;
- nel caso di trasformazioni trascurabili del territorio per superfici impermeabilizzate inferiori a 0,1 ettari, sarà sufficiente un'asseverazione idraulica;
- nei nuovi edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti in presenza di un'area verde/orto superiore ai 100 mq, sia previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura da impiegare per usi non potabili (irrigazione del giardino, ecc.) documentandone il dimensionamento. Si ricorda che il volume di stoccaggio deve considerare:
    - la superficie del giardino/orto (è necessario 1 mc di acqua al giorno per ca. 200 mq di giardino);
    - le dimensioni della copertura (un tetto di 100 mq può fornire 7÷10 mc/mese di acqua nel periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/mq di precipitazione si può accumulare 1 mc di acqua).

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di dover ridefinire con una visione unitaria il deflusso meteorico dell'intera zona urbanizzata, potrà essere presa in considerazione l'idea di monetizzare le opere prevedibili all'interno dei singoli lotti, assumendosi quindi l'onere di realizzare, con i fondi accantonati, un complesso organico ed efficiente di interventi. Questi dovranno necessariamente essere definiti all'interno dei futuri PI e realizzati preliminarmente alle nuove urbanizzazioni.
Si precisa altresì che:
- le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo comunale);
- le vasche di prima pioggia non potranno considerarsi come opere di accumulo dei volumi di mitigazione di cui sopra;
- ogni area destinata a nuovi posti auto dovrà essere in pavimentazione drenante su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio oppure in pavimentazioni su materiale arido permeabile con spessore minimo di 0.50 m e all'interno siano poste condotte drenanti del diametro di 200 mm collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche;
- è stabilita l'inderogabile necessità dell'effettuazione di adeguati studi geologici prima della realizzazione di opere significative quali bacini di laminazione, pozzi disperdenti o trincee drenanti e in generale per tutte le opere di smaltimento per filtrazione.
Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, come quelle inerenti, ad esempio, le distanze dagli argini a cui sono consentite opere e scavi, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

- Norme di valutazione ambientale strategica

Per tutti i provvedimenti dovrà essere contenuta una valutazione degli effetti ambientali, nonché di tutela dei centri Storici e dei Beni Culturali di cui all'art. 40 della L.R. n. 11/2004, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del PATI. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:
- descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;

- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al PATI);
- definizione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi;
- qualità degli interventi.

Il grado di approfondimento delle valutazioni qui disciplinate dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato.

- Invariante di natura geologica – Elementi geologici del territorio

In tali ambiti, non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni

- Invariante di natura paesaggistica - Ambiti di linea di orizzonte

In tutti i casi di nuova edificazione si dovranno prevedere:
- uno studio di impatto visivo e l'adozione di adeguate opere di mitigazione;
- il rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, etc.);
- non sono ammessi sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale;
- non sono ammesse, se non in casi di motivata esigenza valutata dall'Amministrazione Comunale, nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrodotti, linee telefoniche aeree);
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie ad eccezione di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico e i mezzi pubblicitari di modeste dimensioni posti nelle sedi delle imprese;
- altezza massima di due piani fuori terra;
- giacitura coerente con la stabilità del versante;
- interramento di parte dei volumi, qualora lo consenta l'orografia del terreno.

Negli ambiti ricadenti all'interno contemporaneamente di tale invariante e di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (colline delle Bregonze, collina di Lonedo) sono ammesse, previa procedura di sportello unico, strutture agricole non impattanti previste dal piano aziendale.

- Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica

In tali ambiti si dovrà attenersi agli indirizzi successivi:
- le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di norma e di interesse storico turistico.

- Invariante di natura paesaggistica – Coni visuali

All'interno degli ambiti assoggettati a coni visuali, vista la rilevanza paesaggistico storica dell'ambito protetto è impedita la costruzione di nuove edificazioni.

- Invariante di natura paesaggistica – Grandi alberi

Gli interventi di abbattimento saranno consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità e comunque con apposita autorizzazione e sostituzione con nuovi esemplari di specie analoga.

- Invariante di natura ambientale – Ambiti di Varco agricolo non compromesso

In tali ambiti si ammette il solo esercizio dell'attività agricola escludendo l'attività di cava, discarica di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.
Sono consentite edificazioni per l'attività agricola entro i 100 mt dal perimetro degli edifici esistenti previa il ricorso alla procedura di sportello unico prevista delle presenti norme.

- Invariante di natura ambientale – Nodo ecologico Ambientale

Per tutti gli ambiti, si ammette il solo esercizio dell'attività agricola, escludendo l'attività di cava, discarica di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.
Sono consentite edificazioni per l'attività agricola entro i 100 mt dal perimetro degli edifici esistenti previa il ricorso alla procedura di sportello unico prevista delle presenti norme.
Negli ambiti ricadenti all'interno contemporaneamente di tale invariante e di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (colline delle Bregonze, collina di Lonedo) sono ammesse, previa procedura di sportello unico, strutture agricole non impattanti previste dal piano aziendale.

- Invariante storico monumentale – Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale

Sono ricompresi in tali ambiti gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete nonché gli edifici di valore monumentale e testimoniale individuati dall'Amministrazione Comunale.
Per tali edifici vige quanto stabilito dal grado di protezione assegnato dal presente piano e sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.
Relativamente alle adiacenze dell'edificio religioso di S. Fermo (località S. Maria), considerate le sue caratteristiche di grande pregio architettonico e il suo inserimento in un contesto che ne rafforza l'immagine, si prescrive per le aree circostanti con destinazione pubblica unicamente "architettura di terra" al fine di non alterare il luogo con costruzioni che possano deturpare la fruizione visiva del complesso religioso.

- Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale

Per tali manufatti sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento o il deturpamento.
Devono essere possibilmente conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni della viabilità minore.
Fontane, abbeveratoi, pozzi, capitelli e altri manufatti anche privi in sé di particolari valori architettonici, ma la cui immagine è ormai parte consolidata del paesaggio, dovranno essere mantenuti in buone condizioni da parte dei proprietari.

- Ambito di parco fluviale dell'Astico

In tali aree, sono ammessi i soli interventi di valorizzazione e riqualificazione delle sponde, delle rive e delle aree disposte lungo i corsi d'acqua, mediante interventi di restauro del suolo, formazione di spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero, inserite nel contesto delle aree verdi e dei parchi urbani indicati che avranno lo scopo di favorire la fruizione pubblica delle aree e il riordino dei luoghi.
In tali aree, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici, nonché gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale.
Sono altresì consentiti interventi connessi con le seguenti attività: sistemazione dei terreni, coltivazione dei terreni; pascolo; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; reti ed impianti tecnologici nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.

- Tutela del Paesaggio

La tutela e conservazione del paesaggio, in quanto difesa del patrimonio pubblico, è compito dell'Ente Comunale, l'Amministrazione Comunale potrà pertanto porre in atto tutti quei provvedimenti atti a tutelare il bene ambientale inteso nel senso più vasto.
Le strade e i sentieri riscontrabili sulle mappe catastali e di proprietà pubblica sono patrimonio della collettività anche se non più funzionali alla circolazione e pertanto dovranno essere mantenuti in condizioni tali da essere percorribili. È fatto divieto a chiunque di ostruirli anche mediante piantumazione.
I sentieri e i tratturi presenti sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali per il tempo libero. Sono considerati accessi ai fondi (e non strada) soltanto quelli che servono a mettere in comunicazione con la via pubblica fondi appartenenti a non più di tre proprietari.
Il proprietario del fondo attiguo più alto a monte dovrà mantenere in buone condizioni il muro di contenimento al fine di evitare il franamento ed in caso di deterioramento dovrà ripristinare lo stesso secondo le caratteristiche originarie e le prescrizioni contenute nelle presenti norme.
I muri di contenimento del terreno sia a valle che a monte di strade sia pubbliche che private in zona collinare dovranno essere mantenuti nella loro immagine originaria. In caso di allargamenti o sistemazioni che richiedessero la demolizione del muro, questo dovrà essere ricostruito con gli stessi o analoghi materiali.
Nel caso che situazioni geologiche particolari richiedessero la costruzione di più solide murature in calcestruzzo, queste dovranno essere rivestite all'esterno dagli stessi materiali con cui sono realizzati i muri circostanti o comunque tipici della zona. Le murature esistenti realizzate in calcestruzzo a vista e laddove la loro presenza contrasti con l'immagine generale dell'ambiente, dovranno essere mascherate con essenze rampicanti sempreverdi. È comunque fatta salva la normativa di legge vigente.

ART. 8 - ZONE DI CONTESTO FIGURATIVO E ZONE A VERDE PRIVATO

ZONE DI CONTESTO FIGURATIVO
Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.
In tali ambiti, funzionalmente assimilabili a zone agricole, in particolare si deve:
- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che compromettano l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;

- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui o previa valutazione della Commissione Edilizia.
- vietare e prevedere l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso.
- prevedere apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di espansione.
Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria edificabile esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera**.**
In area a contesto figurativo, che costituiscono zona a sé stante, sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del D.Lgs. 380/01 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non previsti nelle presenti norme.
Sono ammissibili, inoltre, gli interventi che non incidano nella volumetria purché tali interventi ottengano la valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del responsabile sentita la commissione edilizia consultiva.
In tali ambiti gli interventi che modificano la superficie utile e il volume edificabile dovranno essere assoggettati ad apposito PP che preveda:
A) con riferimento alle opere pubbliche cedute extra – standard quale "contributo aggiuntivo":
- il grado di necessità delle opere per l'Amministrazione Comunale (anche in rapporto agli stanziamenti di bilancio e alle previsioni del Programma delle opere pubbliche dell'Ente);
- l'indice di gradimento dell'opera;
- i tempi di realizzazione degli interventi pubblici a carico del soggetto proponente;
B) con riferimento agli effetti generali indotti dall'intervento urbanistico:
- il grado di conformità con gli strumenti urbanistici e la strategia di pianificazione perseguita dal Comune;
- il grado di compatibilità ambientale e di viabilità urbana.
L'intervento potrà interessare più ambiti di intervento, anche non contigui, purché diretti al raggiungimento della medesima finalità.
In tali aree possono essere individuate aree a standard.
ZONE A VERDE PRIVATO
Sono zone inedificate a verde nel contesto di insediamenti consolidati; con questa categoria sono trattati anche gli stralci di edificabilità frutto di esplicita richiesta da parte dei cittadini sollecitata ai sensi della LR n. 4 del 16/03/2015, art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" o di pianificazione conservativa di ambiti urbani già soggetti a SUA, decaduti ai sensi della LR 11/04, art. 18 comma 7.
Tali nuovi ambiti, per loro natura inedificati, pur nella ben più modesta consistenza planimetrica assoluta, presentano funzione paesaggistico-ambientale di scala urbana e dovranno essere curati e mantenuti a verde, anche coltivato secondo tradizione, purché ordinato e sempre nel rispetto assoluto di eventuali preesistenze vegetali di valore.

ART. 9 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE

Il PI identifica nella tavola di piano gli ambiti nei quali realizzare parchi e riserve naturali di interesse comunale ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 40/84.
In tali ambiti si dovrà procedere all'individuazione del parco con apposito PP che dovrà:
- definire, per ciascun ambito, le caratteristiche morfologiche e funzionali, nonché le tipologie delle attrezzature da realizzarvi, perseguendo il mantenimento dei sistemi ripariali e ove necessario, il ripristino di alberi, arbusti e siepi di specie autoctone;
- definire gli interventi consentiti per gli edifici e le strutture esistenti all'interno dei parchi in conformità alla presente normativa.
Negli ambiti oggetto del presente articolo sono altresì consentiti:
- limitati lavori di miglioria fondiaria, purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela elencati nelle presenti norme e con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino un'alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni;
- parcheggi che dovranno comunque essere piantumati e realizzati lungo i margini degli ambiti soggetti a parco;
- edifici di riconosciuto interesse pubblico e comunque non si potrà utilizzare una superficie coperta superiore allo 0,5% dell'ambito di parco. Per gli edifici all'interno del parco soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, si potrà utilizzare il credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
- spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero, inserite nel contesto dei parchi urbani.
Ai Parchi di interesse locale, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla L.R. 40/84.

TITOLO IV - MODALITÀ DELL'INTERVENTO CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

ART. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono Strumenti Urbanistici Attuativi del Piano degli interventi:
1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.);
b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.pu);
c) il Piano Particolareggiato (P.P.);
d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
2 - I piani di iniziativa privata comprendenti:
a) il Piano di Lottizzazione (P. d. L.);
b) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (P.R.I.pr.).

ART. 11 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PIANO DEGLI INTERVENTI

Rispetto al Piano degli interventi gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
È ammesso, per i SUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

a) - la densità massima territoriale o fondiaria;
b) - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
c) - l'altezza fuori terra (H MAX) degli edifici;
d) - la lunghezza massima delle fronti.

Gli ambiti residenziali di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente superiori a 3000 mc, sono sempre assoggettati a SUA.

ART. 12 - DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Tutti gli Strumenti Urbanistici Attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni vigenti. Escluso il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

TITOLO V - INDICI E DEFINIZIONI

ART. 13 - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni del PI, trovano applicazione le definizioni uniformi riportate nel Regolamento Edilizio Intercomunale. Vengono comunque definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

Indice di edificabilità territoriale
Si richiama la definizione uniforme n. 3, art. 2 del REI.

Indice di edificabilità fondiaria
Si richiama la definizione uniforme n. 4, art. 2 del REI.

Rapporto di copertura territoriale
Si richiama la definizione uniforme n. 3, art. 2 del REI.

Rapporto di copertura fondiaria
Si richiama la definizione uniforme n. 11, art. 2 del REI.

Superficie utile abitabile
Si richiama la definizione uniforme n. 14, art. 2 del REI.

Superficie non residenziale
Si richiama la superficie accessoria, definizione uniforme n. 15, art. 2 del REI.

Superficie complessiva
Si richiama la definizione uniforme n. 16, art. 2 del REI.

Superficie utile
Si richiama la definizione uniforme n. 14, art. 2 del REI.

Superficie accessoria
Si richiama la definizione uniforme n. 15, art. 2 del REI.

Superficie coperta
Si assume la definizione uniforme n. 8, art. 2 del REI, precisando che, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, non concorrono alla determinazione della superficie coperta:
- le costruzioni interrate pertinenziali, come di seguito definite, esterne al sedime del fabbricato, che non emergono dal piano di campagna originario, misurato all'estradosso, e con una superficie non superiore al sedime del fabbricato;
- gli aggetti con sbalzo fino a m. 1,50 se superiori a tale limite costituiscono superficie;
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza non superiore a m. 3,50 se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline);
- le serre in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 19/99, le piscine scoperte;
- le scale a giorno a servizio del primo piano fuori terra;
- le scale antincendio anche per più piani;
- i tamponamenti perimetrali verticali degli edifici esistenti alla data di approvazione del PATI eseguiti in adempimento alla normativa vigente in materia di contenimento energetico (cappotto termico).

Area permeabile
Si richiama la definizione uniforme n. 9, art. 2 del REI.
Ai sensi dell'art. 64 del REI *"nelle nuove costruzioni, siano esse localizzate in zona residenziale o in altre zone dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 20 % della superficie del lotto"*.

Indice di copertura
Si richiama la definizione uniforme n. 11, art. 2 del REI.

Superficie territoriale
Si richiama la definizione uniforme n. 1, art. 2 del REI.

Superficie Fondiaria
Si richiama la definizione uniforme n. 2, art. 2 del REI.

Superficie Fondiaria Vincolata
I nuovi volumi che saranno realizzati determineranno un vincolo automatico di non edificazione sulla

superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti.
I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai titoli abilitativi di approvazione su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona. La superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici attuali. In mancanza di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue di proprietà fino a raggiungere il valore degli indici assegnati.
La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.
Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo purché tale terreno formi una sola figura geometrica con l'area di proprietà anche se non ricadente in una stessa zona. Tale possibilità non è ammessa nel caso che i terreni siano inseriti in SUA.

Sagoma
Si richiama la definizione uniforme n. 18, art. 2 del REI.

Altezza fuori terra (H MAX)
Si assume la definizione uniforme n. 12, art. 3 del REI, precisando che nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali) la quota va misurata al netto della struttura portante del coperto. In caso di sottotetto avente altezza media superiore a ml. 1,20, anche se realizzato con strutture permanenti (es. a nido d'ape), si fa riferimento alla sua quota media.

In tema di distanze si richiama la definizione uniforme n. 30, art. 2 del REI, precisando che le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Distanza dai confini di proprietà
Si richiama la definizione uniforme n. 30, art. 2 del REI.
Oltre a quanto già previsto nelle presenti norme sono ammesse distanze inferiori, in deroga, nei seguenti casi:
- per i muri di contenimento realizzati a confine di proprietà solo se di altezza non superiore a cm. 150. In ogni altro caso devono essere osservate le distanze previste dal Codice Civile.
- sono ammesse distanze diverse dai confini di proprietà, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti;
- in adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative.

In sede di rilascio del provvedimento il Responsabile può prescrivere distanze da strade, piazze e spazi pubblici in genere, maggiori di quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati, di estetica e di ornato.

Distanza dai confini stradali
Si richiama la definizione uniforme n. 30, art. 2 del REI.
Quando non siano indicati nelle tavole di PI i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori e salve le particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:
- mt 5,00 da strade di larghezza inferiore o uguale a mt 7,00
- mt 7,50 da strade di larghezza fra mt 7,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 da strade di larghezza superiore a mt 15,00.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali comunali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.
Possono essere autorizzate, dall'ente competente alla tutela della strada, distanze inferiori quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti confinanti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte. Tali deroghe saranno ammesse a condizione che non ne derivi danno per la salute degli occupanti l'edificio e l'avanzamento non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.
Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzi verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto sopraelevazioni, costruzioni interrate sotto il sedime del fabbricato esistente, ampliamento verso il fronte opposto alla strada ed interventi puntuali appositamente definiti. Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 1404/68 e dal codice della strada.
In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione totale di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori ad 1,5 mt. Nel solo caso di esistenza di marciapiede la recinzione può essere costruita a confine con lo stesso anche in deroga alle distanze dalle strade.
Sono consentite deroghe alla distanza minima per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc.).

Distanza dai confini di zona
Si richiama la definizione uniforme n. 30, art. 2 del REI.
I limiti delle diverse zone sono equiparati ai confini di proprietà ai fini delle distanze nel caso di zona a standard.

Distanza tra edifici
Si richiama la definizione uniforme n. 30, art. 2 del REI.
Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444, si considerano esclusivamente le pareti frontistanti, valutandone la proiezione ortogonale con la distanza limite determinata dall'altezza delle fronti, richiamando la definizione uniforme n. 27 dell'art. 2 del REI, o dai valori minimi di legge.
Sono esclusi fregi, cornicioni e balconi aperti, aggettanti per una misura non superiore a quella prevista dalle presenti norme. Vengono assimilate alla parete piena le rientranze degli edifici, qualora la profondità superi i due terzi della larghezza della medesima rientranza.
Salve le minori distanze contemplate dalle presenti norme, valgono le disposizioni contenute nell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444, e comunque il rispetto di una distanza radiale minima tra edifici pari a 5 m.
Per tutte le nuove costruzioni (escluse le ricostruzioni riconducibili ad interventi di ristrutturazione) e gli ampliamenti di edifici esistenti, anche in zona centro storico, è prescritta la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
Sono inoltre autorizzate minori distanze rispetto a quelle sopra previste nei seguenti casi:
- nella sola zona centro storico, negli ambiti i cui interventi sono individuati con apposita schedatura, tra le costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano finestrate, vanno osservate le distanze previste nella cartografia di piano e se non prevista le sole disposizioni dettate dal Codice Civile. A tal fine si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. È consentita l'edificazione in aderenza;
- per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc..).
Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico è salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio del provvedimento edilizio, il rispetto degli allineamenti esistenti.
Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di strumento Attuativo con previsioni planivolumetriche, potrà prevedere minori distanze tra i fabbricati per le singole Zone, purché siano prioritariamente rispettate le norme igienico sanitarie e i requisiti di aero-illuminazione e di veduta degli ambienti destinati alla residenza, definiti dalle norme vigenti in materia.

Volume edificabile
Si assume la definizione uniforme n. 13, art. 3 del REI, precisando che ai fini abitativi è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti opportunamente documentati alla data del 31.12.1998 fermo restando il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente.
Non concorrono nel calcolo dei volumi:
- i portici di uso pubblico, i vani scala di uso comune e le gallerie di uso pubblico;
- i portici ad uso privato fino alla superficie complessiva pari al 25% della superficie coperta del fabbricato e con il massimo assoluto di 50 mq;
- la sola loggia per una profondità massima di 1,2 ml a partire dal paramento esterno del fabbricato. Tale volume non viene scomputato nel caso sia previsto un aggetto in continuità.
- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali e simili).
- il sottotetto (definizione uniforme n. 23, art. 2 del REI) qualora non sia assolutamente utilizzabile. Viene considerato comunque utilizzabile il sottotetto avente altezza media superiore a ml. 1,20, anche se realizzato con strutture permanenti (ad esempio nido d'ape). Detta altezza è riferita alla distanza intercorrente fra l'intradosso della copertura e l'estradosso del sottostante solaio al grezzo. Ai fini abitativi è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti opportunamente documentati alla data del 31.12.1998 fermo restando il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente.
- volumi derivanti da incentivazioni previste da leggi statali, regionali o dalle presenti norme (per il contenimento dei consumi energetici e dell'edilizia sostenibile - D.Lgs. 115/08, etc.).

Volume tecnico
Si assume la definizione uniforme n 31, art. 2 del REI, precisando che è obbligatorio adottare soluzioni che prevedano il totale o parziale interramento o collocamento al di sotto della quota del piano di campagna, di qualsiasi volume tecnico. In caso di comprovata impossibilità ad eseguire volumi tecnici interrati, in relazione alle alte specificità ed innovazioni tecnologiche che risultano necessarie per la realizzazione degli stessi, è possibile la realizzazione di volumi tecnici fuori terra.
I volumi tecnici le cui dimensioni superano l'ingombro o l'altezza degli edifici di zona, dovranno comunque non superare l'altezza fuori terra (H MAX) di ml. 15,00 e per l'esecuzione degli stessi dovranno essere obbligatoriamente posti in essere, appositi ed adeguati, interventi di mitigazione degli impatti visivi e degli altri possibili impatti sull'ambiente.
Per la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio dei volumi tecnici, tipo torri, depuratori, silos, ed altri volumi assimilabili, che superano l'altezza prevista nella specifica Z.T.O. di inserimento, dovrà essere realizzato un apposito rilevato in terra anche ad elevata pendenza tipo terra rinforzata, completamente inerbito, per un'altezza non inferiore ad 1/3 di quella del nuovo volume edificabile. A completamento

dell'intervento di mitigazione, sopra il rilevato in terra dovranno essere collocate e mantenute delle alberature d'alto fusto in quantità sufficiente per creare una barriera schermante. Gli interventi di mitigazione potranno essere realizzati anche al di fuori della specifica Z.T.O. in cui si intende realizzare il volume tecnico impattante, nel rispetto dei diritti di terzi e della specifica normativa di zona. Gli interventi di mitigazione di cui sopra dovranno comunque essere adottati a tutela dei principali coni visuali e comunque non per i nuovi interventi che risultassero già schermati da similari manufatti esistenti.
È altresì da considerare volume tecnico la realizzazione di canne fumarie esterne a servizio di abitazioni esistenti.
La realizzazione dei volumi tecnici, a giudizio insindacabile del Responsabile dell'Area Tecnica e sentita la Commissione Edilizia, comunque non dovrà:
- assolutamente compromettere aspetti ambientali e paesaggistici di particolare pregio;
- impedire o ridurre la visuale, anche parziale, di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o apportare interferenze con aggregati urbani di pregio ambientale;
- essere tipologicamente scollegata con i fabbricati principali e costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico, prevedendo altresì l'utilizzo di soluzioni e di materiali appropriati tali da permettere l'armonico e discreto inserimento dei manufatti;
- produrre rilevanti effetti impattanti, comunque mitigando l'intervento anche tramite opportune opere di mascheramento arboree autoctone atte a ridurre l'impatto visivo;
- presentare un'altezza non superiore a quella massima prevista nella specifica zona;
- essere a distanza dal confine inferiore a mt. 3; per distanze minori si dovrà intestare/richiedere il provvedimento a tutte le ditte interessate.

Pannelli solari e fotovoltaici
Per quanto riguarda pannelli solari e fotovoltaici, aderenti o integrati nei tetti degli edifici, e non aderenti o integrati nei tetti degli edifici si rimanda a quanto previsto dagli artt. 3 e 4 della L.R. 22/01/2010 n. 10 e a quanto esplicitato nel REI (artt. 39.6 e 89).

Costruzioni Interrate pertinenziali
Sono da considerare tali le costruzioni interrate o le loro porzioni che non emergono dal piano di campagna originario misurato all'estradosso della copertura finita, realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegato. Sono ammesse lievi modifiche al piano di campagna originario attraverso appositi provvedimenti edilizi per una migliore conformazione dello stato dei luoghi.
Le costruzioni interrate devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con le sole eccezioni ammesse dalle presenti norme e dalle disposizioni legislative vigenti. Le costruzioni interrate non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e siano realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegato.

Costruzioni accessorie
Si ritengono tali le Pertinenze di cui alla definizione uniforme n. 34, art. 2 del REI e se ne richiama l'art. 96.

Autorimesse
Sono ammesse, per ogni unità immobiliare, in deroga agli indici di edificabilità, alle distanze dai confini, ma comunque nel rispetto degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile, e ad esclusione delle zone di centro storico assoggettate a SUA, la realizzazione di costruzioni da vincolare, con apposito atto, ad uso autorimessa a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza, che ne siano sprovviste, nel rispetto delle seguenti indicazioni:
a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa sarà compresa tra 12 mq e 25 mq e l'altezza dovrà essere compresa fra un minimo di mt 2.20 ed un massimo di mt 2.70;
b) è fatto obbligo dell'accorpamento con eventuali altre autorimesse esistenti o previste nelle proprietà confinanti nonché l'eliminazione contestuale di eventuali baracche insistenti sul lotto, anche se legittime;
c) nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria.

Carico urbanistico
Si richiama la definizione uniforme n. 5, art. 2 del REI.

Lotto
Si richiama la definizione uniforme n. 4, art. 3 del REI.

Unità minima di intervento (UMI)
È l'area di intervento puntuale individuata con apposito perimetro. Può comprendere più corpi di fabbrica.
Le UMI sono altresì individuate quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente al fine di consentire all'interno degli insediamenti storici il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

Portico
Si richiama la definizione uniforme n. 39, art. 2 del REI.

Loggia
Si richiama la definizione uniforme n. 37, art. 2 del REI.

Terrazzo
Si richiama la definizione uniforme n. 40, art. 2 del REI.

Pensilina
Si richiama la definizione uniforme n. 38, art. 2 del REI.

Pergolato o pompeiana
Si richiama la definizione uniforme n. 6, art. 3 del REI, che rimanda all'art. 96.

Rudere
Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

Superfetazione
Si richiama la definizione uniforme n. 14, art. 3 del REI.

Ristrutturazione Filologica
Gli interventi di ristrutturazione filologica riguardano gli immobili per cui si prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici esteriori mediante:
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

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

TITOLO VI - ZONIZZAZIONE

ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il Territorio Comunale è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):
ZONA CENTRO STORICO - Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da agglomerati insediativi o manufatti isolati di interesse ambientale, individuati come centri storici.
ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO - Le parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone centro storico.
ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A SUA - Le parti destinate a nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o scarsamente edificate.
ZONE PRODUTTIVE - Le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali o commerciali.
ZONE AGRICOLE- Le parti del territorio destinate ad usi agricoli o produttivi primari in genere.
ZONE A STANDARD - Le parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

ART. 15 - NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1 - Per gli edifici esistenti valgono le seguenti disposizioni:
a) Gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI nelle singole ZTO, salva diversa prescrizione puntuale, possono:
- essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o modificando le precedenti altezze e distanze;
- essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è consentito un solo aumento di volume edificabile di massimo 60 mc. per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva agricola, etc.) per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, valutate dalla Commissione Edilizia Comunale, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente. Tale possibilità è ammessa per gli edifici vincolati di grado 1 solo previa acquisizione di parere da parte dell'organo che ha generato il vincolo;

b) Gli edifici ricadenti in zone destinate ad uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
c) Tutti gli edifici devono essere intonacati entro la fine dei lavori.
d) Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.
e) Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti con aumento delle unità abitative (salvo che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere prevista un'autorimessa con superficie utile non inferiore a mq 12, nella misura minima di un'autorimessa per ogni unità abitativa.
f) Per le ristrutturazioni senza aumento di volume edificabile prive di autorimesse, fatto salvo l'ampliamento previsto dalla presente norma, dovrà essere previsto il reperimento di un posto auto di minimo 12 mq per ogni unità abitativa che potrà venire monetizzato nel caso in cui, per le dimensioni e la conformazione del lotto, ciò non sia assolutamente possibile.
g) Per le ristrutturazioni con aumento di volume edificabile, escluso l'ampliamento previsto dal presente articolo, dovrà essere previsto il reperimento di un'autorimessa di minimo 12 mq per l'unità a cui corrisponde l'aumento di volume edificabile, nel caso che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile, è ammessa la richiesta di monetizzazione o deroga all'Amministrazione Comunale.

2 - Per ogni ZTO vengono indicati i vari usi ai quali può essere destinata l'edificazione. Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

3 - Movimenti di terra e muri di contenimento - Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. Il movimento di terreno dovrà essere adeguatamente motivato da esigenze orografiche e/o costruttive. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno. Eventuali muri di contenimento in zona a forte pendenza non devono superare l'altezza di m. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a metri 2,00, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante.

4 - Deposito di materiali - Sono ammessi i depositi temporanei di materiale anche a servizio di attività nel rispetto dei caratteri tipologici dell'area e previa apposita convenzione con l'Amministrazione comunale che definirà i tempi e le polizze fidejussorie a garanzia della tutela dell'area.

5 - Negli interventi di nuova edificazione residenziali deve essere prevista la realizzazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 75% della potenzialità edificatoria massima consentita, salva la necessità di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato. L'edificazione globale può essere realizzata anche con più stralci esecutivi di un progetto generale nell'arco di validità del

PI.
6 - Per gli edifici rientranti in una medesima UMI è necessario che il progetto sia esteso all'intera unità mentre la sua attuazione può avvenire anche per stralci funzionali sempre che, a giudizio del Responsabile, non ne derivi una situazione estetica o architettonica inaccettabile.

7 - Nelle zone dove è ammesso l'IED, ma il rilascio del singolo provvedimento è subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), questa riguarderà, oltre a tutte le parti dell'edificio interessato dall'intervento, anche le parti esterne degli edifici perimetrali o circostanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), come facenti parte di un organismo unitario, in modo tale da poter controllare preventivamente la "compatibilità" delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificato circostante.

8 - Il Responsabile può, sentito il parere della Commissione Edilizia e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di Piano.

9 - Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di Piano tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammessi anche tutti quelli di grado di protezione superiore a quello indicato.

10 - La validità per l'attuazione delle singole aree ha termine dopo 5 anni, e comunque solo dopo tale termine l'amministrazione potrà modificare l'ambito e far decadere la pianificazione vigente.

ART. 16 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo, etc.);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico- ricettive;
- sedi per associazioni culturali e religiose.

Possono essere ammesse attività di artigianato di servizio limitatamente al piano terra e primo, alle seguenti condizioni:
a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq esclusa la superficie utilizzata a mostra dell'attività;
b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.
Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.

ART. 17 - DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI INTERVENTI PER LE ZONE DI CENTRO STORICO, PER I NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE E PER GLI INTERVENTI PUNTUALI IN ZONA AGRICOLA

La Zona comprende la parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono caratteri storici, architettonici, artistici di particolare pregio. Tutte le edificazioni previste in tale articolo, anche i nuovi interventi, dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario allegato, ed il Responsabile dell'Area Tecnica potrà richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc. ritenuti necessari per le valutazioni progettuali e del contesto in cui si inserisce l'intervento.
All'interno di tali zone, il piano agisce con piani particolareggiati di interesse pubblico già individuati nelle tavole di Piano, in cui sono definite le Unità Minime di Intervento (UMI) e le puntuali categorie di intervento per ogni singolo edificio.
Tutte le norme e le prescrizioni riguardanti l'edificazione in tali zone sono contenute nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione nel paragrafo Zone centro storico e Zone definite agli artt. 21, 22 e 24.

- Categoria di intervento 1

Comprende gli immobili di riconosciuto e notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che si intende conservare perché valorizzano l'ambiente in cui sono inseriti e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:
- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a corte, edifici pubblici.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o

evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili planialtimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici. In tali manufatti sono pertanto ammessi gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi ampliamenti per interventi di prevalente interesse pubblico previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo imposto.
Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi;
- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio, esercizi di vicinato, funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative, studi professionali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private, pubblici esercizi;
- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali.

- Categoria di intervento 2

Comprende gli immobili di rilevante interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che risultano coerenti con la cultura della propria epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:
- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici a schiera, edifici pubblici.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti. Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario. Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso". Si devono intendere ammissibili contenute modifiche di forma con altrettanto contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservino il volume edificabile. Pertanto, eventuali demolizioni, dovute a crolli o gravi lesioni, e finalizzate alla ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime e con le medesime caratteristiche tipologiche dovranno essere avvalorate da una perizia asseverata redatta da ingegnere o da altro tecnico abilitato. Tale intervento dovrà essere puntualmente descritto e motivato e farà parte integrante del provvedimento edilizio. Sono ammessi ampliamenti purché in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso.
In tali manufatti sono ammessi gli interventi di: ristrutturazione filologica;
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nella Categoria di intervento 1.

- Categoria di intervento 3

Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura e coerente con la cultura propria dell'epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:
- palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici unifamiliari o a schiera, edifici pubblici.

Comprende i casi di più completa trasformazione anche d'uso, compatibile con la zona d'appartenenza, dell'organismo originario; in sostanza le modifiche possono essere radicali, supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l 'impatto della sua immagine nell'ambiente circostante. In tali manufatti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia.
Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi;
- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio: esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; autorimesse di uso pubblico; medie strutture di vendita; artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque conformi alle dimensioni stabilite dal PTRC (art. 41), con esclusione delle attività rumorose, nocive ed inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence etc.); ristoranti, bar, enoteche etc.

- Categoria di intervento 4

Comprende interventi di nuova edificazione per:
- aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale o la estensione in senso verticale (sopraelevazione) di tutta o parte della costruzione esistente;
- nuove edificazioni individuate puntualmente con precisa sagoma relativa al volume edificabile perequato;
- traslazioni volumetriche, riconducibili ai volumi originari attraverso la numerazione che segue la barra (4/n).

Le destinazioni d'uso ammesse per le edificazioni in ampliamento sono quelle previste dalla categoria di intervento dell'edificio principale.
Negli altri casi sono ammesse le destinazioni previste nella categoria di intervento 3.
Nel caso di traslazioni volumetriche, le quote riportate sugli elaborati cartografici devono intendersi valori

massimi entro i quali sviluppare le volumetrie originarie; sono fatte salve solamente eventuali esplicite diverse indicazioni riportate in cartografia.
Con apposita grafia sono distinti gli interventi di nuova edificazione interrati.
Con apposita grafia sono indicati gli ambiti di nuova edificazione con volume edificabile predeterminato, riportato numericamente in cartografia. Si tratta di sagome limite più estese del sedime idoneo a sviluppare la volumetria indicata, dunque opportunamente distinte dalla categoria 4, alla quale devono invece essere assimilate con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.
Anche per gli ambiti di nuova edificazione è possibile il collegamento a volumi da trasporre.

- Categoria di intervento 5

Comprende la demolizione dell'immobile senza possibilità di ricostruzione. La traslazione è ammessa solo per gli interventi appositamente individuati con la categoria 5/n. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.
Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso un piano di recupero. Il Singolo intervento edilizio potrà prevedere la fusione di più UMI o la sua divisione previa presentazione di uno studio di massima di progettazione unitaria.
All'interno di tali zone, sono inoltre graficamente delimitate le aree per le quali è richiesto uno SUA, fino all'approvazione del quale sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001.
Nell'elaborazione dei piani attuativi e per tutti gli interventi non definiti puntualmente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- altezza fuori terra (H MAX) dei fabbricati pari a quella degli edifici circostanti di interesse ambientale ma non superiore a 9,00 mt;
- prevedere un'analisi puntuale e specifica dei singoli fabbricati con particolare riferimento alla tutela e alla salvaguardia fisico-formale degli edifici di vecchio impianto.

In deroga a quanto previsto dalle presenti norme, qualora si rendesse necessario nei SUA reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune definisce la zona all'uopo destinata dal PI all'interno della quale andranno conferite quelle superfici. Le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree.
Quando non espressamente indicato, le altezze dei nuovi edifici, le cui aree di sedime sono individuate nella cartografia non dovranno superare l'altezza degli edifici dei quali siano in aderenza.
Nelle zone assoggettate a SUA gli indici di edificabilità Territoriale risultano essere:

Zona SUA 5	Ind.edif.terr.	mc/mq	1,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A n. 7 Nella zona, il rilascio del Provvedimento ad edificare l'ampliamento del ristorante è subordinato al reperimento della quantità di parcheggi previsti dalla normativa vigente in materia.

A nn. 8-11-12 Per le varianti inserite con la variante n. 20 del 2006, in forza dei principi stabiliti dall'art. 35 della L.R. 11/2004, vigono gli impegni sottoscritti con apposita convenzione che sono parte integrante della presente normativa. In particolare, nel rispetto di quanto già previsto, l'edificazione dei nuovi interventi puntuali ammessi è subordinata, alla cessione dell'area a parcheggio realizzato e collaudato inserito dalla medesima variante da attuarsi prima del rilascio dell'agibilità dei nuovi edifici. Le dimensioni, coerenti con le indicazioni grafiche, sono esplicitate nella relazione illustrativa della variante.

ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

È costituita dalle aree con una urbanizzazione residenziale consolidata ed in tale zona gli interventi si attuano nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.
Indice di copertura (IC): 40% della superficie fondiaria del lotto.
Distanza minima dai confini mt 5,00.
Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo particolari deroghe previste nella presente normativa.
Tipologia edilizia unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco isolato.
Per quanto riguarda la tipologia delle recinzioni ammesse, si rimanda a quanto descritto nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione, sezione Zone residenziali definite agli artt. 18 e 19.
Gli edifici esistenti possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze. Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.
Per gli edifici, o parti degli stessi, che sono stati oggetto di condoni edilizi, sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Gli indici di edificabilità fondiaria e le altezze massime da applicare risultano essere:

Zona	IF (mc/mq)	H_{MAX} (m)	Oneri tabellari	Prescrizioni particolari
R1	1,30	7,00	C1	
R2	1,50	7,00	B	
R3	1,00	7,00	B	
R4	1,50	7,00	B	
R5	1,50	7,00	C1	
R6	1,80	7,00	B	Per la modifica inserita con la variante n. 20 del 2006, in forza dei principi stabiliti dall'art. 35 della L.R. 11/2004, vigono gli impegni sottoscritti con apposita convenzione che sono parte integrante della presente normativa. In particolare l'edificazione dei nuovi interventi puntuali ammessi è subordinata alla cessione dell'area a parcheggio inserito dalla medesima variante da attuarsi prima del rilascio dell'agibilità dei nuovi edifici. Le dimensioni, coerenti con le indicazioni grafiche, sono esplicitate nella relazione illustrativa della variante. Deve essere realizzata una adeguata viabilità di accesso (larghezza idonea al transito di due veicoli in senso opposto di marcia e marciapiede) con l'innesto nella viabilità sovraordinata nel rispetto dei necessari requisiti di visibilità e sicurezza.
R7	1,60	7,00	C1	
R8	1,50	7,00	C1	
R9	1,50	7,00	C1	
R10	1,50	7,00	C1	
R11	1,50	7,00	C1	
R12	1,50	7,00	B	
R13	1,50	7,00	C1	
R14	1,50	7,00	C1	
R15	1,00	7,00	C1	
R16	1,00	7,00	C1	
R17	1,50	7,00	C1	A confine con San Fortunato si prescrive che l'edificazione sia collocata nella porzione più a nord dell'area e che rispetti tipologicamente la tradizione costruttiva locale.
R18	1,50	7,00	C1	
R19	1,00	7,00	B	
R20	1,00	7,00	C1	
R21	1,00	7,00	C1	
R22	1,50	7,00	C1	Per la variante inserita con la variante n. 20 del 2006, in forza dei principi stabiliti dall'art. 35 della L.R. 11/2004, vigono gli impegni sottoscritti con apposita convenzione che sono parte integrante della presente normativa. In particolare l'edificazione dei nuovi interventi puntuali ammessi con la variante n. 20 del 2006 è subordinata alla cessione dell'area a parcheggio inserito dalla medesima variante da attuarsi prima del rilascio dell'agibilità dei nuovi edifici. Le dimensioni, coerenti con le indicazioni grafiche, sono esplicitate nella relazione illustrativa della variante
R23	1,00	7,00	C1	Per l'ampliamento della zona introdotta con la variante 20 del 2006, deve essere arretrato l'accesso in modo da garantire l'innesto nella viabilità nel rispetto dei necessari requisiti di visibilità e sicurezza
R24	1,50	7,00	C1	
R25	2,00	7,00	B	
R26	1,50	7,00	C1	
R27	1,50	7,00	C1	
R28	1,50	7,00	B	
R29	1,50	7,00	B	
R30	1,50	7,00	B	
R31	1,00	7,00	C1	
R32	1,00	7,00	C1	Si prescrive che ogni intervento edificatorio sia subordinato a specifiche indagini geologiche e che venga accertato la stabilità dei terreni in funzione delle opere progettate prevedendo inoltre sistemi volti a mantenere e ad assicurare il drenaggio delle acque superficiali

Zona	IF (mc/mq)	H_{MAX} (m)	Oneri tabellari	Prescrizioni particolari
R33	1,00	7,00	C1	
R34	1,30	7,00	B	
R35	1,30	7,00	B	
R36	1,30	7,00	B	
R37	vol edif max 1000 mc	7,00	C1	Per le variazioni inserite con la variante n. 20 del 2006, in forza dei principi stabiliti dall'art. 35 della L.R. 11/2004, vigono gli impegni sottoscritti con apposita convenzione che sono parte integrante della presente normativa. In particolare l'edificazione dei nuovi interventi puntuali ammessi con la variante n. 20 del 2006 è subordinata alla cessione dell'area a verde pubblico inserita dalla medesima variante da attuarsi prima del rilascio dell'agibilità dei nuovi edifici. Le dimensioni, coerenti con le indicazioni grafiche, sono esplicitate nella relazione illustrativa della variante. Devono essere realizzati accessi carrai in modo da garantire l'innesto nella viabilità nel rispetto dei necessari requisiti di visibilità e sicurezza adeguando la larghezza di via Tretti almeno in corrispondenza dell'area per consentire il passaggio di due autovetture procedenti in senso opposto
R38	1,30	7,00	B	
R39	1,30	7,00	B	
R40	1,30	7,00	B	
R41	1,00	7,00	C1	L'edificazione è subordinata alla realizzazione della strada di collegamento tra via Tretti e via S. Antonio, individuata nella cartografia. Si prescrive che ogni intervento edificatorio sia subordinato a specifiche indagini geologiche e che venga accertato la stabilità dei terreni in funzione delle opere progettate prevedendo inoltre sistemi volti a mantenere e ad assicurare il drenaggio delle acque superficiali
R42	1,30	7,00	B	
R43	1,30	7,00	B	
R47	1,00	7,00	B	
R48	2,20	7,00	B	
R49	vol edif max 600 mc	7,00	B	
R50	0,50	7,00	B	
R54	1,40	7,00	B	
R55	1,80	7,00	B	
R57	volume esistente	7,00	B	
R59	vol edif max 600 mc	7,00	B	È fatto obbligo di realizzare un unico organismo edilizio formalmente coerente con al massimo due unità abitative per ciascuna zona
R60	vol edif max 600 mc	7,00	B	È fatto obbligo di realizzare un unico organismo edilizio formalmente coerente con al massimo due unità abitative per ciascuna zona
R61	volume esistente	7,00	C1	
R62	vol edif max 1100 mc	7,00	C1	
R63	volume esistente	7,00	C1	
R64	volume esistente	7,00	C1	

ART. 19 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

Sono costituite dalle aree di espansione dell'edificato di tipo residenziale e si attuano attraverso SUA nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.
Indice di copertura (IC): 40% territoriale.
Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 5,00.
Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo

diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa.
Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina a corte, a blocco.
Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici, riportato nelle tavole di PI, può essere marginalmente modificato dallo SUA.
Per quanto riguarda la tipologia delle recinzioni ammesse, si rimanda a quanto descritto nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione, sezione Zone residenziali definite agli artt. 18 e 19.
In questa zone gli interventi sono in ogni caso subordinati all'esistenza di tutte le reti tecnologiche o all'impegno del richiedente a completarle.
Nei casi di unico proprietario interessato o di attuazione nel rispetto dell'assetto distributivo rappresentato nella cartografia di PI l'attuazione è consentita in alternativa al SUA con Permesso di Costruire Convenzionato.
Gli indici di edificabilità territoriale e le altezze massime da applicare risultano essere:

Zona	IT (mc/mq)	H_{MAX} (m)	Prescrizioni particolari
SUA 5	1,00	7,00	-
SUA 7	0,80	7,00	Per le aree inserite con la variante n. 20 del 2006, in forza dei principi stabiliti dall'art. 35 della L.R. 11/2004, vigono gli impegni sottoscritti con apposita convenzione che sono parte integrante della presente normativa. In particolare l'edificazione dei nuovi interventi ammessi è subordinata alla cessione delle aree a standard individuate all'interno del piano inserite dalla medesima variante da attuarsi prima del rilascio dell'agibilità dei nuovi edifici. Tali aree, superiori ai minimi di legge, non generano indice territoriale e le dimensioni minime sono previste nella relazione allegata alla variante

ART. 20 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle attività industriali e artigianali, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le mense, le attrezzature ricreative destinate agli addetti all'industria, nonché agli alloggi del personale di custodia, le seguenti attività:
- artigianato di servizio;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività commerciali fino alla media struttura di vendita;
- attività direzionali;
- attività turistico ricettive ammesse con apposita convenzione che dovrà definire le finalità e vincolare le nuove destinazioni d'uso;
- esercizi pubblici.

L'alloggio del proprietario/custode non può essere superiore a mc 500 per unità produttiva ed è soggetto ad un vincolo di connessione con il sito produttivo. Un'eventuale scissione comporterà il cambio di destinazione d'uso di tale porzione da "residenziale" ad altro uso compatibile.
In tali zone devono essere rispettate le disposizioni seguenti:
- l'area coperta dei fabbricati non dovrà superare il 60% dell'area del lotto;
- altezza fuori terra (H MAX) mt 10. Possono superare i mt 10 solo gli elementi tecnologici che si rendano indispensabili per l'attività;
- la distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 1/2 (uno fratto due) volte la sua altezza e comunque non inferiore a mt 5;
- la distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore all'altezza delle fronti del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt 10 salvo diverse disposizioni della presente normativa.

Per quanto riguarda la tipologia delle recinzioni ammesse, si rimanda a quanto descritto nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione, sezione Zone produttive per attività industriali e artigianali.
Tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone di espansione individuate con apposito perimetro di Obbligo SUA per le quali dovrà essere redatto apposito SUA.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL **SUA 1**
Il piano dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- superficie massima copribile non superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto;
- devono essere rispettate le distanze per l'edificazione previste dalla D.G.R. 3178/2004 relativamente al rispetto dei limiti previsti per gli allevamenti intensivi.

Nella zona l'edificazione deve rispettare la distanza minima di 20 ml. dal ciglio di scarpata del Torrente Astico.
Allo scopo di mitigare l'impatto visivo si prescrive:
- la piantumazione lungo il perimetro del lotto con essenze arboree e arbustive ad alto fusto autoctone;
- tipologia, finiture e colori degli edifici rispettosi dell'ambiente circostante.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Prod. 1 Per tali zone destinate alla distribuzione carburanti e servizio stradale, valgono le limitazioni sottoindicate.
Destinazione d'uso:
- principali: distribuzione carburanti, officina meccanica per riparazione autoveicoli, lavaggio e pesa pubblica;

- complementari: residenza, per il titolare o il personale addetto alla stazione, nella misura massima di 600 mc, attività commerciale connessa all'attività principale.
Parametri urbanistici:
- altezza fuori terra (H MAX) 7,50 ml. esclusi i volumi tecnici
- arretramento dalle strade 10,00 ml.
Prescrizioni specifiche:
- il rispetto della normativa regionale e statale in materia di distributori stradali di carburanti;
- la piantumazione fitta lungo il perimetro dell'area di essenze arboree ed arbustive ad alto fusto autoctone allo scopo di mitigare l'impatto visivo degli impianti eventualmente previsti.
Prod. 4 È una zona di limitate dimensioni destinata ad attività produttive, commerciali e direzionali, interessata da costruzioni esistenti. Per il complesso di edifici esistenti è ammesso il cambio d'uso da rurale a produttivo, commerciale e direzionale, con possibilità di residenza commisurata al numero di attività da insediare, con un massimo di 400 mc ciascuna.
Prod. 7-8-9 I parametri vigenti risultano essere:
- superficie coperta massima pari all'area di sedime indicata nella tavola di piano;
- altezza fuori terra (H MAX) = 6,00 ml.
Le recinzioni possono essere cieche solo per un'altezza massima di 1,00 ml.
Deve essere prevista la piantumazione di essenze arboree locali lungo il perimetro del lotto.
Prod. 13 Ambito oggetto di procedura SUAP espletata.
Prod. 14 Ambito oggetto di procedura SUAP espletata. La zona è priva di edificabilità e destinata esclusivamente a parcheggio.
Prod. 15 Si ammette una superficie di vendita complessiva di 1 835 mq.
Tutte le attività produttive e/o artigianali, ubicate in zona impropria, sono disciplinate attraverso lo Sportello Unico per le Imprese, pertanto, qualsiasi intervento sarà subordinato ad una Conferenza di Servizi.
Tutte le possibilità di intervento previste dalle varianti al PRG, e che alla data di adozione del presente Piano, non sono ancora state eseguite, si intendono decadute.

ART. 21 - NORME GENERALI PER LA ZONA AGRICOLA

Distanza minima dai confini mt 5,00.
Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo particolari deroghe previste nella presente normativa.
L'edificabilità nelle zone agricole è consentita solo nei seguenti casi:
- interventi puntuali, riferiti alle categorie descritte nell'art. 17 della presente normativa, definiti dalla cartografia di piano e all'art. 24 della presente normativa;
- gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, senza variare la volumetria originaria, nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi, previsti dalla presente normativa, finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale;
- serre mobili di palese removibilità, volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004; tutti gli interventi devono rispettare quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale 3 febbraio 2010 n. 172 "Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento";
- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazioni con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004; Gli interventi che generano nuova volumetria edificabile sono altresì vietati su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30%, a meno che i terreni non siano già serviti da viabilità comunale di accesso;
- interventi connessi con le seguenti attività: sistemazione dei terreni; coltivazione dei terreni; pascolo; zootecnia ed allevamenti; selvicoltura e raccolta prodotti del bosco; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico;
- gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 bis della L.R. 11/2004;
- gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004 (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) saranno consentiti alle seguenti condizioni:
a) dovranno essere realizzati in legno con opportune mascherature esterne;
b) dovranno avere dimensione massima di mt. 4x5, altezza fuori terra (H MAX) di mt. 2,50, copertura ad una falda o due falde coincidenti nel colmo e manto di copertura in coppi;
c) dovranno insistere su un fondo di proprietà di superficie minima pari a 5.000 mq;
d) dovranno essere autorizzati con Permesso di Costruire, previa valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del Responsabile sentita la Commissione Edilizia Integrata;

e) non venga effettuata alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e non abbiano dotazioni di servizi quali acqua potabile, luce e gas;
f) non sarà ammessa più di una struttura per il medesimo fondo di proprietà e per fondi frazionati successivamente all'approvazione delle presenti norme;
- gli interventi ammessi dalla L.R. 33/02 e s.m.i., previo PP che interessi l'intero ambito oggetto di intervento. La convenzione dovrà definire le finalità e vincolare le destinazioni d'uso esistenti.
Negli ambiti ricadenti all'interno delle invarianti, definite dalle presenti norme, gli interventi sui manufatti edilizi nuovi ed esistenti dovranno rispettare i criteri stabiliti nella specifica normativa.
Tutte le nuove edificazioni, i nuovi ampliamenti o ristrutturazioni previste in zona agricola dovranno sottostare al prontuario allegato alle presenti norme ed ai seguenti indirizzi progettuali:
- l'edificio deve essere di massimo due piani fuori terra;
- l'edificio deve inserirsi in modo coerente nel contesto urbanistico –ambientale, con particolare riferimento ai caratteri morfologici e tipologici del proprio intorno;
- deve essere preferito l'accorpamento all'edificio principale, salvo che lo stesso non incida negativamente nell'immagine dell'edificio;
- si deve favorire la conservazione e sviluppo di siepi e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente, tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico. Tali interventi vanno eseguiti nelle aree marginali o in quelle prossime ad infrastrutture, aree periurbane, corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati;
- prevedere la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante;
- prevedere che gli interventi edilizi contengano, tra gli elaborati progettuali, una valutazione ambientale paesaggistica che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.
Le destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti sono:
- agricola;
- residenziale;
- turistico ricettive ai sensi della L.R. 33/2002 e s.m.i.;
- attività di florovivaista nel rispetto della L.R. n. 19/99.
Per gli edifici, o parti degli stessi, che sono stati oggetto di condoni edilizi sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.
Gli allevamenti zootecnici censiti non più in esercizio, indicati negli elaborati grafici, nei quali pertanto non viene più svolta l'attività di stalla, potranno essere oggetto di riqualificazione urbanistica attuata attraverso interventi finalizzati:
a) al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001;
b) al mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quella originaria ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale, con esclusione della destinazione d'uso residenziale.

ART. 22 - NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI

Nelle tavole di PI sono individuati nuclei e contrade ricadenti in ambiti agricoli la cui destinazione è prioritariamente residenziale. In tali aggregazioni, definite ai sensi dell'art. 21 delle NTO del PATI, nelle aree non sottoposte alla formazione dello SUA, il piano agisce con PP di iniziativa pubblica in cui sono individuate, in apposite tavole, le UMI e le categorie di intervento per ogni singolo edificio riferite alle categorie descritte nell'art. 17 della presente normativa.
Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado, saranno possibili attraverso un piano di recupero. Il singolo intervento edilizio potrà prevedere la fusione di più UMI o la sua divisione previa presentazione di uno studio di massima di progettazione unitaria.
Sono pertanto consentiti in tali ambiti:
- gli interventi di ampliamento e nuova edificazione per massimo 600 mc definiti puntualmente nelle tavole;
- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale per gli edifici già schedati dal PRG ed ora opportunamente indicati;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale solo per gli edifici appositamente individuati per massimo 600 mc;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diverse solo per gli edifici appositamente individuati;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- interventi connessi con le seguenti attività: conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il

mantenimento della destinazione d'uso; ricettività turistica all'aria aperta; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico.
Le destinazioni d'uso ammesse, complementari alla destinazione residenziale, risultano essere:
- agricola, escluse strutture agricolo-produttive;
- turistico ricettive.
Tutte le nuove edificazioni previste in tale articolo dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione nelle zone definite agli art. 21, 22 e 24. Il Responsabile del settore, sentita la C.E.C., può prescrivere interventi necessari per eliminare o correggere gli elementi architettonici non compatibili con le direttive o prescrizioni costruttive previste nel presente articolo, mentre in linea generale, per tutti gli edifici, si prescrive:
- il nuovo involucro non potrà avere un'altezza superiore a due piani fuori terra;
- quando non espressamente indicato, le altezze dei nuovi edifici, le cui aree di sedime sono individuate nella cartografia non dovranno superare l'altezza degli edifici aderenti;
- in sede di progettazione esecutiva è preferibile rivedere e riqualificare completamente l'intero aspetto formale architettonico del complesso edilizio;
- uno studio dettagliato nell'uso dei materiali, cromatismi, forme e tipologie architettoniche il più possibile coerenti ed in continuità con la tradizione costruttiva locale;
- la realizzazione di adeguate opere di arredo e di sistemazione ambientale compatibile con il contesto storico e paesaggistico preesistente (piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone, murature di recinzione e di contenimento in pietra locale etc.) allo scopo di mitigare l'impatto visivo delle strutture edilizie esistenti ed in ampliamento.
Per gli edifici, o parti degli stessi, che sono stati oggetto di condoni edilizi sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
N18 Lo sviluppo delle pertinenze funzionali alla ditta DOMO Srl è subordinato alla realizzazione dell'accesso viario dalla SP 91 - Via Marchesante secondo lo schema autorizzato dalla Provincia di Vicenza prot. 5934 del 15/06/2016. L'impermeabilizzazione del comparto privato dovrà essere limitata entro i 1000 mq, salvo specifica diversa autorizzazione degli Enti competenti con definizione delle relative opere compensative. Dovrà infine essere mantenuta la quinta arborea esistente a nord come elemento di mitigazione.

ART. 23 - INDIRIZZI E CRITERI PER LA ZONA AGRICOLA DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE

Nella zona agricola di ammortizzazione sono ammessi gli interventi e gli ampliamenti previsti per la zona agricola, con le seguenti esclusioni:
a) la realizzazione e l'ampliamento di serre fisse, di cui all'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004;
b) la realizzazione e l'ampliamento di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, di cui all'art. 44 commi 8 e 9 della L.R. 11/2004;
c) apertura o ampliamento cave e discariche.
Sono altresì ammessi allevamenti per la creazione di fattorie didattiche.

ART. 24 - PREVISIONI PUNTUALI IN ZONA AGRICOLA

Per gli edifici esistenti in zona agricola individuati nella tavola di piano con apposito simbolo e conseguentemente in apposito fascicolo, sono ammessi, mediante IED:
- gli interventi puntuali anche di nuova edificazione definiti dalle tavole di piano;
- il totale cambio d'uso da destinazione agricola a residenziale per gli edifici già schedati dal PRG ed ora opportunamente indicati;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale solo per gli edifici appositamente individuati e a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato, e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
- gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione diverse solo per gli edifici appositamente individuati.
Si prescrive altresì:
- quando non espressamente indicato, le altezze dei nuovi edifici, le cui aree di sedime sono individuate nella cartografia non dovranno superare l'altezza degli edifici dei quali siano in aderenza;
- gli spazi esterni ed eventuali scivoli dovranno essere inseriti nel contesto ambientale e potranno essere vietati in particolari condizioni orografiche – ambientali.
Tutti gli interventi assoggettati a grado 4 acquisiscono la destinazione residenziale salvo diversa indicazione puntuale.
Per gli edifici, o parti degli stessi, che sono stati oggetto di condoni edilizi sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
E07 Si prescrive la conservazione del porticato esistente contiguo a salvaguardia della tipologia architettonica rurale.
E14 Si prescrive di salvaguardare le caratteristiche tipologiche dell'architettura rurale dell'edificio esistente.
E20 Si prescrive la ricomposizione della copertura a due falde.
E46 L'intervento è subordinato alla riqualificazione tipologica dell'edificio da ottenersi realizzando un'unica falda nella parte a sud, mantenendo la quota attuale del colmo del tetto.

E48 Dovranno essere regolarizzate le falde in conformità al prontuario allegato.
E49 Dovranno essere regolarizzate le falde in conformità al prontuario allegato.
E51 Si prescrive la ricomposizione della copertura a due sole falde.
E54 L'intervento è subordinato alla demolizione e diversa collocazione dell'accessorio a sud. Si prescrive altresì la conservazione del porticato esistente a salvaguardia della tipologia architettonica rurale.
E58 Si autorizza il recupero ed il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale della porzione ad annesso rurale. Le falde del tetto dovranno essere oggetto di ricomposizione, eliminando le parti in esubero. Dovrà essere mantenuto e valorizzato il fronte sud del fabbricato a sud.

TITOLO VII - TUTELA AMBIENTALE

ART. 25 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE

Il PI con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, promuove la realizzazione di interventi edilizi che riducano al minimo i consumi energetici e che, usando tecnologie ecocompatibili, favoriscano lo sviluppo sostenibile nell'edilizia. In conformità a tali principi si auspica che tutti i nuovi edifici conseguano la classe energetica B contenuta nel Protocollo Ecodomus (classe e metodo di calcolo) per quanto riguarda il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

ART. 26 - CRITERI PER IL RISANAMENTO DELL'ARIA E LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO, LUMINOSO, ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO E PER LA VERIFICA DEL LIVELLO DI RIFERIMENTO DEL RADON

Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico, tutti gli interventi che aumentano il carico urbanistico e generano nuova volumetria edificabile dovranno prevedere nella progettazione:
- barriere vegetali al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
- la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
- negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera.

Per tutti gli ambiti assoggettati a SUA, deve:
- essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 mt di prossimità alle funzioni incompatibili con la destinazione (strade, destinazioni incompatibili, etc..);
- essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità, interne o esterne al comparto attuativo. Nella progettazione degli insediamenti, si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo, principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e la localizzazione degli usi e degli edifici. Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nella LR 22/1997 e s.m.i.

Tutti gli interventi residenziali, in ordine al principio di precauzione, dovranno seguire le disposizioni previste dalla vigente normativa per quanto attiene al livello di riferimento di radon. Per prevenire l'ingresso di radon e rispettare i valori raccomandati è necessario che i locali con pavimento e/o pareti contro terra risultino isolati dal terreno mediante un vespaio ventilato naturalmente comunicante direttamente con l'esterno mediante aperture di ventilazione permanente distribuite in modo da favorire riscontri d'aria trasversali e/o l'effetto tiraggio, e che siano correttamente sigillate le possibili vie di penetrazione verticale in corrispondenza di intercapedini, scarichi, passaggio tubazioni, etc.; è inoltre anche utile prevedere una guaina impermeabile al radon in corrispondenza di parimenti e pareti contro terra.
Come indicato nel parere U.L.S.S. prot. 13633/7.1-2011, nel caso di costruzione o di ristrutturazione di fabbricati, la documentazione progettuale dovrà essere corredata da una relazione tecnica che descriva gli interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon provenienti dal sottosuolo e per garantire il rispetto dei limiti indicati dall'organizzazione mondiale di sanità nella recente pubblicazione del 2009 "*Who Handbook on Indoor Radon. A Public Health Perspective*" di conseguire negli ambienti di vita dei livelli di radon inferiori a 100 Bq/mc; Ove tali limiti non possano essere rispettati, il livello di radon non deve comunque superare i 300 Bq/mc.

Si ricorda che i SUA devono essere corredati da valutazione previsionale del clima acustico indicante gli eventuali interventi di mitigazione al fine del rispetto dei limiti di rumore di zona e dei limiti differenziali di immissione, ma per gli edifici residenziali dovrebbe anche perseguire quanto necessario per assicurare livelli assoluti compatibili con gli obiettivi di salute.

TITOLO VIII - SPAZI PUBBLICI

ART. 27 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

Le zone destinate a standard sono suddivise secondo le seguenti categorie:
a) aree di proprietà pubblica;
b) aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
c) aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
d) altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, etc.), per effetto di convenzioni con il Comune.
All'interno di tutti gli ambiti potranno essere previste e realizzate aree a standard e servizi, che potranno essere gestite sia direttamente, sia attraverso Enti od Istituti pubblici od a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.
Il PI ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per le singole ATO.
Il PI destina a ciascun abitante un volume edificabile definito ed una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante.
Le articolazioni quantitative minime dello standard primario è pari a:
- parcheggi pubblici 8 mq/ab.
- verde pubblico 5 mq/ab.

Per tutti i SUA residenziali, si dovrà conteggiare per ciascun abitante un volume edificabile pari a 150 mc/ab. in riferimento alla massima capacità edificatoria.
Nella redazione dei SUA devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dalla normativa vigente, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI. Nel caso in cui, nell'ambito del SUA, non siano individuati standard secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI, o in alternativa acquisite dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione del relativo valore, che viene determinato con apposita Deliberazione. In ogni caso l'Amministrazione Comunale, anche in caso di monetizzazione, dovrà assicurare il rispetto del dimensionamento previsto.
Gli standard, individuati nella cartografia del PI all'interno degli ambiti di SUA, sono da considerare come standard primari di pertinenza dei singoli piani e non vengono computati nel conteggio degli standard secondari di PI, e possono essere variati di posizione nel rispetto delle quantità previste. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.
È facoltà dell'Amministrazione, per i soli piani di recupero, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti.
Il PI, per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo pari a :
- industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento e mq 10 ogni 100 mq di superficie accessoria;
- turistico ricettive, mq 15 ogni 100 mc., oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto e comunque è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
Nelle tavole e nel dimensionamento potrà essere prevista una dotazione obbligatoria, superiore a quella minima stabilita dal presente articolo, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.
Nelle zone assoggettate a SUA lo strumento urbanistico potrà modificare l'articolazione quantitativa degli standard urbanistici primari e secondari previsti, nel rispetto della quantità minima complessiva stabilita dal presente articolo.

ART. 28 - INDIRIZZI E CRITERI PER LE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA

Tutte le nuove aree a standard individuate sono prioritariamente destinate, previo accordo tra i vari comuni, ad aree a servizi intercomunali al fine di ottenere un'offerta completa per tutti i servizi. Se i comuni partecipanti al PATI non manifestano interesse, il Comune può procedere alla realizzazione dell'area, comunque prevedendo la possibilità di utilizzo intercomunale.
La realizzazione di strutture ad area vasta (piscine, asili nido, etc.), o la creazione di locali per servizi all'infanzia (tagesmutter), o strutture dove far incontrare giovani ed anziani può essere gestita sia direttamente, sia attraverso Enti od istituti pubblici o a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.

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

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di piano sono destinate alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di uso pubblico e di interesse collettivo e si distinguono in:

Aree per attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc., le attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed oltre alla copertura delle attrezzature stesse, edifici di servizio (spogliatoi, servizi, punto di ristoro e simili) con i seguenti parametri:

- indice di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%;
- altezza fuori terra (H MAX) dei fabbricati 10 mt fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche;
- per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per la zona residenziale soggetta ad IED;
- dovranno essere previste apposite aree, interne ed esterne, da destinare alla sosta veicolare o appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta dei cicli e dei motocicli, di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura e comunque non inferiore ad 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Parcheggi

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

Sono ammessi in tali ambiti attrezzature di supporto (chioschi).

Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

Con codice 85 e destinazione specifica di "Impianti sportivi agonistici" è individuata l'area dedicata agli sport motoristici in località Pra' Fontana.

Oltre a quanto prescritto dai regolamenti federali di specialità per le manifestazioni sportive, con interventi che dovranno in ogni caso avere manifesto carattere di temporaneità, è consentito il ripascimento del percorso attrezzato, nella misura strettamente necessaria a garantire gli standard di sicurezza e/o il ripristino della morfologia originaria. In caso di dimostrata necessità potrà essere impiegato anche terreno di legittima e certificata provenienza, del quale è in ogni caso vietato l'accumulo preventivo.

Progetto di "Riqualificazione di Piazza Arnaldi e delle aree adiacenti al Municipio"

Con apposita grafia il PI rappresenta l'ambito oggetto del progetto di opera pubblica approvato con D.C.C. n. 56 del 12/06/2025, il quale disciplina puntualmente anche i volumi edilizi che si affacceranno sulla piazza, costituendo variante urbanistica. La "Relazione Urbanistica" di quel progetto viene dunque a far parte del Quadro Conoscitivo aggiornato di PRC e ad essa si rimanda considerando prevalenti le indicazioni metriche relative ai volumi edilizi ivi riportate.

ART. 30 - VIABILITÀ

Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. n. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche e integrazioni. Nelle tavole del PI sono individuate la viabilità principale, viabilità secondaria e quella di collegamento tra frazioni e contrade. Le indicazioni del PI relative alla viabilità di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. È in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale, individuata nella cartografia.

Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

Si richiama l'art. 46 del REI.

Piste ciclabili: il dimensionamento lordo in metri comprese le protezioni laterali, da verificarsi in sede esecutiva in relazione alle diverse condizioni orografiche, sarà il seguente:

Tipi di infrastrutture specializzate	sezione normale		sezione ristretta	
	minimo	**massimo**	**minimo**	**(limite)**
a) piste mono-direzionali	1,5 m	2,0 m	1,25 m	1,0 m
b) piste bi-direzionali	2,75 m	3,0 m	2,0 m	1,8 m
c) piste ciclabili autonome	2,25 m	4,0 m	2,0 m	1,8 m
d) viali di parchi	2,0 m	4,0 m	1,8 m	1,6 m

Tipi di infrastrutture in promiscuo	sezione normale		sezione ristretta	
	minimo	**massimo**	**minimo**	**(limite)**
a) percorsi pedonali e ciclabili	3,5 m	4,5 m	3,0 m	2,5 m
b) aree pedonali urbane con accesso velocipedi	3,3 m	4,5 m	3,0 m	2,5 m
c) viali di parchi, strade rurali, forestali, ecc.	2,5 m	4,5 m	1,8 m	1,5 m
d) zona a traffico limitato e corsie trasporto pubbl.	idem come altre categorie similari			

Le protezioni laterali possono essere realizzate a livello della carreggiata delimitandola con:
a) isole spartitraffico e/o salvagente di larghezza minima di cm 50, in rilievo rispetto al piano della carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25, pavimentate;
b) aiuole spartitraffico in rilievo rispetto alla carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25;
c) in casi di assoluta carenza di spazio e per brevi tratti, da cordonature spartitraffico di sezione opportunamente smussata o arrotondata, di larghezza non inferiore a cm 36, in rilievo da cm 15 a cm 25 rispetto al piano della carreggiata.
Le protezioni laterali possono essere realizzate in rialzo rispetto alla carreggiata, con ampliamento, anche parziale, del marciapiede e contestuale riduzione della carreggiata o della banchina inserendo in adiacenza alla carreggiata una fascia di sicurezza laterale, pavimentata in modo scabro, semi-transitabile o non transitabile, che assicuri un adeguato franco di sicurezza ai ciclisti, essendo larga almeno cm 70 per la sezione normale e cm 50 per la sezione ristretta. La soluzione in rialzo è da preferirsi in zone di frequenti passi carrai ed immissioni laterali.
Le protezioni suddette, a raso o rialzate, possono essere integrate da dissuasori di sosta, o da barriere o transenne solo nel caso di assoluta necessità.
Tali riferimenti possono essere variati previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

Viabilità privata: la cartografia di PI rappresenta con apposita grafia alcune strade private, ad attestare l'accessibilità di comparti non direttamente connessi alla viabilità pubblica; qualora accertato il consenso di tutti gli aventi diritto, tali tratti potranno essere fisicamente inibiti al pubblico.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Per l'asse viario denominato "Circonvallazione est di Thiene", la realizzazione è subordinata ad uno studio di impatto ambientale, predisponendo tutti gli accorgimenti necessari alla salvaguardia del paesaggio agrario. In particolare, si raccomanda di evitare la realizzazione di edifici residenziali ad una distanza inferiore a 40 ml dall'asse viario. In sede di progettazione esecutiva è opportuno evitare innesti a raso, prevedendo corsie di accelerazione/decelerazione, sottopassi e/o rotonde di tipo europeo ed un tracciato in trincea.

ART. 31 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Oltre ai parcheggi pubblici, da ricavarsi nella misura prevista dalle presenti norme, in tutte le nuove costruzioni, ampliamenti e cambi d'uso di edifici esistenti devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi della L. 122/89, per i soli edifici residenziali. Ai fini dell'applicazione della legge 122/89, si computano anche gli spazi di manovra strettamente collegati con le aree di sosta; tuttavia la superficie di manovra non deve superare il 50% del parcheggio dovuto per legge.
Tali superfici integrative devono essere reperite anche nei seguenti casi:
- ristrutturazione edilizia (con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili);
- cambio di destinazione d'uso, anche parziale e senza opere che sia "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione degli standard).
Per le attività commerciali, direzionali, produttive e turistico ricettive la superficie minima da destinare a parcheggio a servizio dell'attività con possibilità di uso pubblico, deve essere la maggiore tra quelle previste dalla legislazione in materia vigente. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi, comprendenti, tra l'altro:
- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.
È facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta nei seguenti casi:
- effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 150 mt dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale;
- se non si raggiunge, in base all'intervento previsto, almeno una superficie di 12,5 mq, a parcheggio;
- se, per motivate esigenze, non si ritenesse opportuna la realizzazione (orografia del terreno, etc..).

ART. 32 - INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal PATI vigente, sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.
Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PATI, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i..
Sono fatti salvi i procedimenti in corso.
Per i procedimenti che comportino variazione al PATI, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 con quelle del PATI, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

ART. 33 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE

Il presente Piano conferma le previsioni di strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia. Le dotazioni pertinenziali e di standard delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui. La possibilità di concedere la monetizzazione di tali aree è facoltà esclusiva dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO IX - NORME FINALI

ART. 34 - POTERI DI DEROGA

Al Responsabile dell'Ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI per strutture di edifici, impianti pubblici o di interesse pubblico.
Tali strutture possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile. Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'interesse pubblico di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.
Al Responsabile dell'Ufficio è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI, in conformità all'art. 76 della L.R. 61/85 per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.
Sono fatti salvi tutti i procedimenti in corso presentati prima dell'adozione del presente piano per i quali continua ad applicarsi la normativa previgente.

ART. 35 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ESECUTIVI VIGENTI

Riguardano le zone nelle quali è già stato approvato un SUA, secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente. Sono pertanto confermate le previsioni dello SUA ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso. Qualora detti piani attuativi siano decaduti, rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.
È altresì ammesso, previa variante allo SUA vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PI ed in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standard provvedendo ad eventuali adeguamenti.
Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.

ART. 36 - NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.
Si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.
Per gli interventi puntuali previsti nella tav. 13.5 del PRG si confermano le disposizioni previgenti, gli eventuali ampliamenti e le trasformazioni d'uso, sono consentite in quanto non in contrasto con gli obiettivi di tutela del piano.

ART. 37 – TOLLERANZE

Si richiama l'art. 34 del REI.

Allegato 1 - PRONTUARIO - Caratteri Tipologici per l'edificazione

Zone Centro Storico

Ogni nuovo intervento, o ristrutturazione, realizzato all'interno del centro storico deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali, secondo lo schema tipologico ordinario, di seguito descritto:

A) Copertura:
- L'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a padiglione o a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale e comprese tra il 30% e il 48%; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza.
- Il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi tradizionali, sono vietate le coperture ad effetto "invecchiato" realizzate con coppi di diversa colorazione, soprattutto se posati in opera a chiazze ben riconoscibili.
- Le strutture orizzontali e di copertura con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuarne il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area culturale (solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa con elementi strutturali in legno a vista, volte etc.).
- È consentita la realizzazione di lucernai nella falda di copertura, solo se strettamente necessari per motivazioni igienico-sanitarie, purché per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura.
- Lo sporto di gronda deve essere coerente con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare, lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e deve sporgere per non più di 80 cm nelle facciate principali e di 50 cm in quelle secondarie e comunque non deve avere una sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate degli edifici di pregio attigui o circostanti. La quotatura dello sporto deve essere eseguita in proiezione orizzontale e indicata negli elaborati grafici di progetto.
- Il sottosporto della gronda deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale adeguandosi comunque a quello tipico della maggioranza degli edifici circostanti.
- I canali di gronda ed i pluviali devono essere a profilo curvo in rame.

B) Pianta dell'edificio:
- gli edifici devono essere di forma semplice e riconducibile al parallelepipedo.

C) Materiali, strutture, rivestimenti esterni, finiture, comignoli:
- Le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali (mattoni pieni in laterizio, blocchi in pietra, etc.). In caso di ripristino di muratura in pietrame occorrerà porre particolare attenzione alla gerarchia degli elementi (cantonali, architravi, pezzatura dei conci etc.) ed al tipo di lavorazione che dovrà essere compatibile con l'esistente.
- Nell'edilizia aggregata, al fine di conservarne i caratteri storico-tipologici, è vietata la sostituzione integrale di strutture verticali continue (muri portanti) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o ferro);
- La finitura del paramento murario relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinato sulla base del tipo di muratura riscontrata.
- È vietato qualsiasi rivestimento esterno in contrasto con le tradizioni degli edifici di pregio.
- Le tinteggiature devono essere rigorosamente pastello o a base di calce. Per gli edifici più significativi è obbligatoria l'esecuzione sul posto di campioni onde permettere al Responsabile competente la verifica della compatibilità del colore con il contesto. Dovranno anche essere ripristinate il colore e le decorazioni originarie o caratteristiche di un certo periodo storico, anche per anastilosi, ove questo sia possibile. È consigliato l'uso di colori dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali). Nel caso di nuovi fabbricati in cortina la tinta prescelta dovrà essere in accordo cromatico con le facciate latistanti.
- Devono essere conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine). Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuarne il ripristino. La composizione della nuova struttura e la natura del materiale utilizzato non dovrà essere diversa da quella originale.
- Gli elementi di finitura esterna dovranno essere preferibilmente del tipo intonacato o dipinto, sono vietati i graffiati di qualsiasi tipo. È prescritta la conservazione delle murature in pietra faccia a vista ed è consentita la riproposizione di tali murature in prossimità degli insediamenti nei quali tali murature siano presenti. Sono ammesse le riprese angolari in pietra delle murature così come l'evidenziazione dei marcapiani.
- Non sono ammessi terminali di comignoli in cemento a vista.
- I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali ed intonacati o tinteggiati.
- La possibilità di realizzare nuove aperture (finestre e porte) nell'organismo edilizio dipende oltre che dal

tipo di intervento edilizio ammesso anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata, così anche le dimensioni delle eventuali nuove bucature dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti. Potranno essere previste eventuali deroghe per casi di insufficiente areazione e illuminazione. La possibilità di attuare il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio è ammissibile alle seguenti particolari condizioni:

1) ove siano riscontrabili evidenti tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso è necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente ai caratteri storici complessivi dell'organismo edilizio;
2) al piano terra in presenza di aperture di vetrine, garage o altro tipo di apertura di recente formazione è possibile ridurne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente sul prospetto;
3) ove risultino aperture incongrue di recente formazione ovvero non riconducibili al sistema della scansione delle aperture esistenti nel fronte è possibile attuarne il completo tamponamento da realizzarsi con materiali coerenti al contesto storico-ambientale.

- Gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno, preferibilmente laccato o verniciato o alluminio o ferro, purché verniciati omogeneamente e non ad imitazione di altri materiali, nel caso di ampliamenti, potranno uniformarsi a quelli del corpo preesistente; è vietato, in ogni caso, l'uso di alluminio anodizzato. Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, se non già presenti.
- Negli organismi edilizi con finestre dotate di architravature e spalle in elementi di pietra monolitica gli infissi dovranno essere composti solo dal telaio a vetro con eventuale scuretto interno, negli altri casi si potrà introdurre oltre al telaio a vetro con o senza scuretto interno anche lo scuro esterno in legno o la persiana.
- Porte e portoni esterni, nel rispetto di forme e tipologie locali, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno; mentre le vetrine potranno essere in legno o in ferro. Possono essere di materiali e disegno innovativi, purché ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale.
- Si prescrive la conservazione degli elementi originali anche se non perfettamente integri, a meno che non siano irrimediabilmente compromessi. È obbligatoria la documentazione fotografica chiara di eventuali dichiarazioni pittorico iconografiche di cui si consiglia il recupero da effettuarsi con la presenza di tecnici.
- Nelle nuove costruzioni sono vietate le scale esterne.
- Nelle ristrutturazioni è ammesso il mantenimento delle scale esterne esistenti, purché esse siano in aderenza alla muratura perimetrale, sono comunque vietate quelle superiori al pavimento del primo piano.
- I parapetti devono essere esclusivamente metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con le facciate e ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale; i parapetti originali vanno conservati con gli eventuali necessari restauri.

D) Forometria:
le principali dimensioni dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere i rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona; possono essere consentite le deroghe limitatamente al caso in cui si rendesse necessario uniformarsi alle diverse dimensioni dei fori originali che non abbiano subito manomissioni.
Al piano terra è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra a porta) o commerciali (da finestra a vetrina) con esclusione degli edifici di interesse architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo per i quali possono essere previste vetrine in arretramento dal fronte dell'edificio prevedendo uno spazio minimo tra muratura e vetrina di ml. 1,20. Nel rispetto di questo criterio sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.
Possono realizzarsi logge, in arretramento rispetto al filo di facciata, possibilmente su prospetti meno percettibili dal territorio. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti.
Sono esclusi tassativamente i poggioli a sbalzo superiori a cm. 50.

E) Scivoli, rampe e pavimentazioni esterne:
non sono ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati qualora tali scivoli o rampe siano prospicienti spazi pubblici o di uso comune. Eventuali eccezioni riferite al miglioramento di situazioni esistenti vanno di volta in volta descritte e motivate. Gli scivoli dovranno essere inseriti nel contesto ambientale e potranno essere vietati in particolari condizioni orografiche – ambientali.
La pavimentazione degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere in cotto nelle sue forme tradizionali, in acciottolato o in pietra locale a piano di sega.

F) Impianti tecnologici:
l'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti principali degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.

G) Recinzioni:
le recinzioni delle aree private dovranno essere realizzate con siepi, reti, cancellate, posate su uno zoccolo non superiore ai 60 cm.; l'altezza totale della recinzione, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna (per i confini interni), non dovrà essere superiore a 1,50 m. Per le siepi

si fa riferimento a quanto previsto dal Codice Civile.
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in accordo con la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e imporre l'adozione di soluzioni architettoniche diverse.

H) Muri di cinta e di contenimento:
i muri di cinta e di contenimento dovranno avere rivestimento in pietra locale o essere mascherati da essenze arboree rampicanti.
Nel caso di mura di cinta esistenti, queste dovranno essere conservate, per quanto possibile, nella loro integrità.
Qualora il transito di mezzi meccanici obblighi alla rottura in breccia o all'allargamento degli originari accessi carrai, sarà opportuno: nel primo caso riutilizzare gli stipiti in pietra esistenti, nel secondo crearne di nuovi, purché con disegno semplice, sobrio ed ispirato alle tradizioni locali, integrandoli con elementi di coronamento adeguati alla restante muratura ed adottare cancelli di disegno semplice e sobrio e con l'andamento della parte superiore di forma arcuata, soprattutto nel caso di murature esistenti di altezza superiore a m 2,00.
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia che valuta la documentazione presentata, può autorizzare soluzioni progettuali diverse (nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:
- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, etc.).

I) Deroghe:
l'analisi filologica per l'adozione di soluzioni progettuali diverse dovrà contenere:
1. l'identificazione delle UMI, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
2. l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
3. lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
4. lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

Zone residenziali definite agli artt. 18 e 19

Recinzioni
Le recinzioni delle aree private dovranno essere realizzate con siepi, reti, cancellate, posate su uno zoccolo non superiore ai 60 cm.; l'altezza totale della recinzione, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna (per i confini interni), non dovrà essere superiore a 1,50 m. Per le siepi si fa riferimento a quanto previsto dal Codice Civile.

Zone produttive per attività industriali e artigianali

Recinzioni
Entro i limiti delle zone produttive, le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi, reti cancellate, posate su uno zoccolo non superiore ai 60 cm.; l'altezza totale della recinzione, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna (per i confini interni), non dovrà essere superiore a 3,00 m. Per le siepi si fa riferimento a quanto previsto dal Codice Civile.

Zone definite agli art. 21, 22 e 24

Ogni nuovo intervento, o ristrutturazione, realizzato all'interno delle zone definite agli art. 21, 22 e 24 delle presenti NTO, deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali, di seguito descritto:

A) Copertura:
- L'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a padiglione o a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale e comprese tra il 30% e il 48%; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza.
- Nel caso di accessori residenziali o annessi rustici, potrà essere valutata, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Edilizia, la possibilità di realizzare la copertura ad una falda.
- Il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi tradizionali, sono vietate le coperture ad effetto "invecchiato" realizzate con coppi di diversa colorazione, soprattutto se posati in opera a chiazze ben riconoscibili.
- Le strutture orizzontali e di copertura con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuarne il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area

culturale (solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa con elementi strutturali in legno a vista, volte etc.).
- È consentita la realizzazione di lucernai nella falda di copertura, solo se strettamente necessari per motivazioni igienico sanitarie, purché per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura.
- Non è ammessa la creazione di terrazze o logge all'interno dell'andamento della copertura, in quanto non ritenuti elementi tipici della zona agricola.
- Lo sporto di gronda deve essere coerente con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare, lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e deve sporgere per non più di 80 cm nelle facciate principali e di 50 cm in quelle secondarie e comunque non deve avere una sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate degli edifici di pregio attigui o circostanti. La quotatura dello sporto deve essere eseguita in proiezione orizzontale e indicata negli elaborati grafici di progetto.
- Il sottosporto della gronda deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale adeguandosi comunque a quello tipico della maggioranza degli edifici circostanti.
- I canali di gronda ed i pluviali devono essere a profilo curvo in rame.

B) Pianta dell'edificio:
- gli edifici devono essere di forma semplice e riconducibile al parallelepipedo.

C) Materiali, strutture, rivestimenti esterni, finiture, comignoli:
- Le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali (mattoni pieni in laterizio, blocchi in pietra, etc.). In caso di ripristino di muratura in pietrame occorrerà porre particolare attenzione alla gerarchia degli elementi (cantonali, architravi, pezzatura dei conci etc.) ed al tipo di lavorazione che dovrà essere compatibile con l'esistente.
- Nell'edilizia aggregata, al fine di conservarne i caratteri storico-tipologici, è vietata la sostituzione integrale di strutture verticali continue (muri portanti) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o ferro);
- La finitura del paramento murario relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinato sulla base del tipo di muratura riscontrata.
- È vietato qualsiasi rivestimento esterno in contrasto con le tradizioni degli edifici di pregio.
- Le tinteggiature devono essere rigorosamente pastello o a base di calce. Per gli edifici più significativi è obbligatoria l'esecuzione sul posto di campioni onde permettere al Responsabile competente la verifica della compatibilità del colore con il contesto. Dovranno anche essere ripristinate il colore e le decorazioni originarie o caratteristiche di un certo periodo storico, anche per anastilosi, ove questo sia possibile. È consigliato l'uso di colori dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali). Nel caso di nuovi fabbricati in cortina la tinta prescelta dovrà essere in accordo cromatico con le facciate latistanti.
- Devono essere conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine). Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuarne il ripristino. La composizione della nuova struttura e la natura del materiale utilizzato non dovrà essere diversa da quella originale.
- Gli elementi di finitura esterna dovranno essere preferibilmente del tipo intonacato o dipinto, sono vietati i graffiati di qualsiasi tipo. È prescritta la conservazione delle murature in pietra faccia a vista ed è consentita la riproposizione di tali murature in prossimità degli insediamenti nei quali tali murature siano presenti. Sono ammesse le riprese angolari in pietra delle murature così come l'evidenziazione dei marcapiani.
- Non sono ammessi terminali di comignoli in cemento a vista.
- I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali ed intonacati o tinteggiati.
- La possibilità di realizzare nuove aperture (finestre e porte) nell'organismo edilizio dipende oltre che dal tipo di intervento edilizio ammesso anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata, così anche le dimensioni delle eventuali nuove bucature dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti. Potranno essere previste eventuali deroghe per casi di insufficiente areazione e illuminazione. La possibilità di attuare il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio è ammissibile alle seguenti particolari condizioni:
    1) ove siano riscontrabili evidenti tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso è necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente ai caratteri storici complessivi dell'organismo edilizio;
    2) al piano terra in presenza di aperture di vetrine, garage o altro tipo di apertura di recente formazione è possibile ridurne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente sul prospetto;
    3) ove risultino aperture incongrue di recente formazione ovvero non riconducibili al sistema della scansione delle aperture esistenti nel fronte è possibile attuarne il completo tamponamento da realizzarsi con materiali coerenti al contesto storico-ambientale.
- Gli infissi esterni devono essere dei seguenti materiali: legno, preferibilmente laccato o verniciato o alluminio o ferro, purché verniciati omogeneamente e non ad imitazione di altri materiali, nel caso di

ampliamenti, potranno uniformarsi a quelli del corpo preesistente; è vietato, in ogni caso, l'uso di alluminio anodizzato. Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, se non già presenti.
- Negli organismi edilizi con finestre dotate di architravature e spalle in elementi di pietra monolitica gli infissi dovranno essere composti solo dal telaio a vetro con eventuale scuretto interno, negli altri casi si potrà introdurre oltre al telaio a vetro con o senza scuretto interno anche lo scuro esterno in legno o la persiana.
- Porte e portoni esterni, nel rispetto di forme e tipologie locali, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno; mentre le vetrine potranno essere in legno o in ferro. Possono essere di materiali e disegno innovativi, purché ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale;
- Si prescrive la conservazione degli elementi originali anche se non perfettamente integri, a meno che non siano irrimediabilmente compromessi. È obbligatoria la documentazione fotografica chiara di eventuali dichiarazioni pittorico iconografiche di cui si consiglia il recupero da effettuarsi con la presenza di tecnici.
- Nelle nuove costruzioni sono vietate le scale esterne.
- Nelle ristrutturazioni è ammesso il mantenimento di scale esterne esistenti, purché esse siano in aderenza alla muratura perimetrale, sono comunque vietate quelle superiori al pavimento del primo piano.
- I parapetti devono essere esclusivamente metallici, di sobrio disegno e verniciati con tinte in accordo cromatico con le facciate e ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale; i parapetti originali vanno conservati con gli eventuali necessari restauri.

D) Forometria:
le principali dimensioni dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere i rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona; possono essere consentite le deroghe limitatamente al caso in cui si rendesse necessario uniformarsi alle diverse dimensioni dei fori originali che non abbiano subito manomissioni.
Al piano terra è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra a porta) o commerciali (da finestra a vetrina) con esclusione degli edifici di interesse architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo per i quali possono essere previste vetrine in arretramento dal fronte dell'edificio prevedendo uno spazio minimo tra muratura e vetrina di ml. 1,20. Nel rispetto di questo criterio sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.
Possono realizzarsi logge, in arretramento rispetto al filo di facciata, possibilmente su prospetti meno percettibili dal territorio. Tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti.
Sono esclusi tassativamente i poggioli a sbalzo superiori a cm. 50.

E) Scivoli, rampe e pavimentazioni esterne:
non sono ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati qualora tali scivoli o rampe siano prospicienti spazi pubblici o di uso comune. Eventuali eccezioni riferite al miglioramento di situazioni esistenti vanno di volta in volta descritte e motivate. Gli scivoli dovranno essere inseriti nel contesto ambientale e potranno essere vietati in particolari condizioni orografiche – ambientali.
La pavimentazione degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere in cotto nelle sue forme tradizionali, in acciottolato o in pietra locale a piano di sega.

F) Impianti tecnologici:
- l'installazione di antenne radiotelevisive, impianti satellitari, e altri impianti tecnologici, è vietata nelle fronti principali degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.

G) Recinzioni
Le recinzioni debbono distare almeno 4,00 ml. dalla mezzeria delle strade comunali e almeno 3,00 ml. dalla mezzeria delle strade vicinali. Eventuali deroghe sono ammesse solo se comprese nel progetto di opere pubbliche.
La recinzione dei fondi rustici non dovrà essere ermetica ma verrà realizzata con stanti in legno collegati con un massimo di tre fili metallici.
Le chiusure ermetiche potranno essere realizzate solamente nelle strette aree di pertinenza a protezione dell'edificato e dovranno essere realizzate con muretti intonacati, di altezza non superiore a 30 cm, misurata dalla parte del terreno più alto, quindi verso monte, con sovrastante rete metallica o siepe.

H) Muri di cinta e di contenimento
I muri di cinta e di contenimento debbono distare almeno 4,00 ml. dalla mezzeria delle strade comunali e almeno 3,00 ml. dalla mezzeria delle strade vicinali. Eventuali deroghe sono ammesse solo se comprese nel progetto di opere pubbliche.
I muri di cinta e di contenimento dovranno avere rivestimento in pietra locale o essere mascherati da essenze arboree rampicanti.
Nel caso di mura di cinta esistenti, dovranno essere conservate, per quanto possibile, nella loro integrità.
Qualora il transito di mezzi meccanici obblighi alla rottura in breccia o all'allargamento degli originari accessi carrai, sarà opportuno: nel primo caso riutilizzare gli stipiti in pietra esistenti, nel secondo crearne di nuovi, purché con disegno semplice, sobrio ed ispirato alle tradizioni locali, integrandoli con elementi di coronamento adeguati alla restante muratura ed adottare cancelli di disegno semplice e sobrio e con l'andamento della parte superiore di forma arcuata, soprattutto nel caso di murature esistenti di altezza

superiore a m 2,00.
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia che valuta la documentazione presentata, può autorizzare soluzioni progettuali diverse (nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:
- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, etc.).

I) Deroghe
L'analisi filologica per l'adozione di soluzioni progettuali diverse dovrà contenere:
1. l'identificazione delle UMI, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
2. l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
3. lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
4. lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

Allegato 2 - INDICAZIONI SUI REQUISITI DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

Allegato – Indicazioni sui requisiti degli insediamenti zootecnici

In relazione all'adempimento di comunicazione di attivazione di un insediamento zootecnico (allevamento di animali) previsto dall'art. 216 del TULLSS, si propone di adottare i seguenti criteri applicativi prevedendo specifica normativa:

1) Attività di allevamento zootecnico intensivo

Gli allevamenti di animali rientranti nei criteri della DGR 856/2012 comportano anche un vincolo urbanistico (distanza) secondo quanto specificatamente indicato nella norma, cui si rimanda.

2) Attività di allevamento zootecnico non intensivo

La **distanza minima** tra questi allevamenti e le abitazioni (e viceversa) deve essere di almeno **25 metri**, che si possono ritenere sufficienti per insediamenti zootecnici con le seguenti caratteristiche:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
altri bovini	Fino a 75 quintali	fino a 150 quintali
suini/ovini	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
Avicunicoli	Fino a 100 capi	fino a 1000 capi

Nel caso di allevamenti di maggiore potenzialità la distanza minima di 25 m deve essere incrementata di ulteriori 10 metri per ogni aumento di quintali o numero di animali allevati pari a:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	15 quintali	30 quintali
altri bovini	25 quintali	50 quintali
suini/ovini	15 quintali	30 quintali
galline ovaiole	1000 capi	2000 capi
Polli	1000 capi	2000 capi
Tacchini	500 capi	1000 capi
Conigli	250 capi	500 capi
Quaglie	1500 capi/sett.	3000 capi/sett.

Al rispetto delle medesime distanze sono soggetti i ricoveri\recinti, o aree esterne (paddok), nonché dei silos mais (in trincea) per l'alimentazione del bestiame. Nel caso di disponibilita' di terreno, i ricoveri\recinti, gabbie\voliere o aree esterne in cui vengono detenuti gli animali, devono essere posti il più lontano possibile dalle abitazioni di terzi. Per l'abitazione del proprietario/custode si applica una distanza minima di 10 metri dalla stalla, misurata tra aperture finestrate, porte, e assimilabili. Tra insediamenti zootecnici e artigianali/industriali, commerciali ecc. le distanze minime variano a in base all'effettivo uso dei locali: per l'alloggio del proprietario o del custode e le distanze sono quelle previste per le abitazioni non ubicate in zona residenziale (E-D), mentre per gli altri locali (es. laboratori) destinati alla permanenza delle persone tali distanze possono essere ridotte del 30% salvaguardando, comunque, la distanza minima di 25 metri.

Qualora le distanze calcolate con le tabelle 1 e 2 risultassero superiori a quelle calcolabili utilizzando per l'allevamento oggetto di valutazione i criteri della DGR 856/2012 per gli allevamenti intensivi (classi numeriche+punteggio) si adotteranno le distanze previste da quest'ultima norma.

Le distanze previste dalle zone F si applicano quando destinate alla frequenza di persone (scuole, parchi giochi, impianti sportivi,...).

La realizzazione di un edificio residenziale in zone A, B, C esistenti, collocate a distanze da allevamenti (pur essi esistenti) inferiori a quelle sopra indicate, è ammessa solo nel rispetto delle distanze previste per le case sparse (distanza da edifici abitativi)

Non sono ammissibili cambi d'uso parziali con persistenza nelle altre porzioni dello stabile di attività zootecniche, quando no risultano rispettate le distanze calcolate come sopra.

Ssi ritiene ammissibile un eventuale ampliamento dell'attività zootecnica nelle seguenti ipotesi:

[a] l'intervento progettato è posto a distanza superiore a quella richiesta per l'intero allevamento, pertanto si può ritenere che non influisca significativamente sulla situazione esistente.

[b] anche l'ampliamento è posto a distanza inferiore (rispetto alle previsioni, ma non rispetto all'esistente), ma non è significativo: aumento max del 30% del numero dei capi totali allevati. L'insediamento zootecnico non è causa di inconvenienti che possano essere aggravati con il progetto di ampliamento.

Le STALLE ESISTENTI in zona impropria (cioè non insediate in zona agricola) e quelle che non rispettano le distanze sopra indicate da edifici abitativi o da zone residenziali, oltre alle eventuali prescrizioni impartite dagli Enti competenti, devono adottare i seguenti interventi per minimizzare il disagio prodotto:

- ❑ installazione, e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno, di mezzi di lotta contro le mosche: retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equipollenti;
- ❑ pulizia della stalla bi-giornaliera nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;
- ❑ tinteggiatura di pareti e soffitti almeno due volte anno;
- ❑ il letame dovrà essere tasportato alla concimaia senza spargimenti di effluenti (liquidi e/o solidi) lungo il tragitto;

- non può essere previsto il cambio di titolarità della Ditta che gestisce l'allevamento;

CRITERI PER LA GESTIONE DI ALLEVAMENTI E DETENZIONI DI ANIMALI INTENSIVI E NON INTENSIVI

Oltre ai criteri per gli allevamenti esclusi dal 216 T.U.LL.SS. ed applicabili anche a questa categoria di insediamenti, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

RECINTI ESTERNI: Pur dovendo rispettare le medesime distanze delle stalle, possono essere causa di disturbi\disagi per le residenze di terzi più vicine all'allevamento; la cura e la rimozione degli effluenti dovrà essere costante in modo da mantenere condizioni ottimali di pulizia e comunque per rispettare le prescrizioni relative alla direttiva nitrati e provvedimenti collegati.

ANIMALI INFESTANTI: La Ditta dovrà programmare un'efficace lotta contro la proliferazione delle mosche in cui l'uso di insetticidi chimici sia da considerarsi solamente come completamento. Altrettanto dovrà essere programmato in relazione di altri animali infestanti (es. ratti – zanzare).

3) Attività amatoriali/di autoconsumo

Nelle zone residenziali i depositi di materiale e di attrezzi per il giardinaggio, le zone destinate alla permanenza di animali domestici (recinti, ...), compresi eventuali piccoli manufatti di protezione, devono distare almeno 1.5 m dai confini, salvo consenso del proprietario del fondo limitrofo. Quando sono soddisfatte le suddette condizioni e sono rispettati i requisiti di numero massimo di capi in base alla distanza da insediamenti residenziali di terzi, come indicato nella seguente tabella, l'attività non risulta significativa sotto il profilo igienico-sanitario per quanto riguarda l'impatto con il vicinato:

NUMERO E TIPO CAPI PER ATTIVITA' AMATORIALI e/o AUTOCONSUMO		Zone Residenziali (dentro il centro abitato*)		Zona Agricola			
				dentro il centro abitato*		fuori centro abitato*	
Distanza da case di terzi (e viceversa) almeno:		10 m	20 m	10 m	20 m	10 m	20 m
1	Galline (no gallo)	3	5	8	20	10	25
2	Polli (no gallo)	5	10	10	25	15	30
3	Uccelli taglia piccola (es. canarini) Al CHIUSO	30	50	50	80	70	100
4	Uccelli taglia piccola (es. canarini) All'APERTO	15	30	25	40	35	50
5	Uccelli taglia medio-grande da richiamo Al CHIUSO	15	25	25	40	35	50
6	Uccelli taglia medio-grande da richiamo All'APERTO	7	15	10	20	15	25
7	Colombi (anche viaggiatori)	\\	2 coppie	\\	4 coppie	\\	8 coppie
8	Conigli	\\	1 coppia	\\	3 coppie	\\	6 coppie
9	Tacchini\Oche	\\	\\	\\	\\	\\	10
10	Altri avicoli	\\	\\	\\	\\	\\	25
11	Suini	\\	\\	\\	\\	\\	2
12	Ovini\caprini	\\	\\	\\	\\	\\	2
13	Bovini	\\	\\	\\	\\	\\	2
14	Equini	\\	\\	\\	\\	\\	2

* CENTRO ABITATO: perimetrazione definita dall'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. n° 285/92 (Codice della Strada) e successive mod. ed int.

Nota: Per la conversione in peso allevato si potrà, per le categorie classificate, far riferimento al DM 7 aprile 2006

CRITERI VINCOLANTI NELLA GESTIONE DEI PICCOLI ALLEVAMENTI E NELLA DETENZIONI DI ANIMALI AFFINCHÈ RISULTI NON RILEVANTE L'IMPATTO IGIENICO-SANITARIO NEI CONFRONTI DEL VICINATO

ALIMENTI

1. Gli alimenti per gli animali devono essere somministrati in appositi contenitori evitando di spargerli sul suolo.
2. Gli avanzi di alimenti devono essere rimossi prima della notte.
3. Le scorte di alimenti devono essere conservate in modo da non permettere il deterioramento da parte dei roditori o altri animali infestanti (ad esempio in fusti di plastica o metallo meglio se ermeticamente chiusi).
4. L'acqua di abbeveraggio dovrà essere sostituita giornalmente .

RECINTI\RICOVERI, AREE ESTERNE, GABBIE\VOLIERE

1. Dovranno essere costruiti od ubicati nel rispetto delle norme urbanistico edilizie ed ambientali.
2. Qualora siano posti lungo strade, aree ad uso pubblico o adiacenti a proprietà private dovranno essere opportunamente schermati.
3. Le caratteristiche costruttive dovranno:
   - permettere facilmente la pulizia;
   - garantire un'adeguata ventilazione e salubrità;
   - essere adeguate alle necessità fisiologiche ed etologiche delle specie garantendo agli animali protezione dal sole e dalle intemperie.

OPERAZIONI DI PULIZIA

1. Dovranno essere effettuate almeno giornalmente.
2. Gli effluenti prodotti dagli animali dovranno essere stoccati e smaltiti in modo tale da non creare problemi\disagi.
3. Lo stoccaggio degli effluenti potrà avvenire:
   - in concimaia costruita in modo da evitare fuoriuscite di effluenti e posta ad almeno 25 metri da case di terzi

Allegato 3 - REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

N.	Titolare	Origine	Consistenza Credito edilizio (mc)	Destinazione	Utilizzo (mc)	Residuo (mc)
1	Rizzato Francesco	Demolizione fabbricato (foglio 6, mappale 614 sub 1-2-3-4)	1.000 (mille)	Da definire	0 (zero)	1.000 (mille)
2	Dal Dosso Giuseppe	Demolizione fabbricato (foglio 9 mappali 225 501 557)	500 (cinquecento) (*)	Da definire	0 (zero)	500 (cinquecento) (*)
3	Binotto Flavio, Binotto Francesco, Borgo Armida	Compensazione accordo pubblico privato "99" (foglio 2 mappale 277)	1.500 (mille cinquecento)	Da definire	0 (zero)	1.500 (mille cinquecento)

(*) salvo diversa dimostrata determinazione del volume esistente