



COMUNE DI MONTEGALDA PROVINCIA DI VICENZA

P.I.

Elaborato

3

Scala

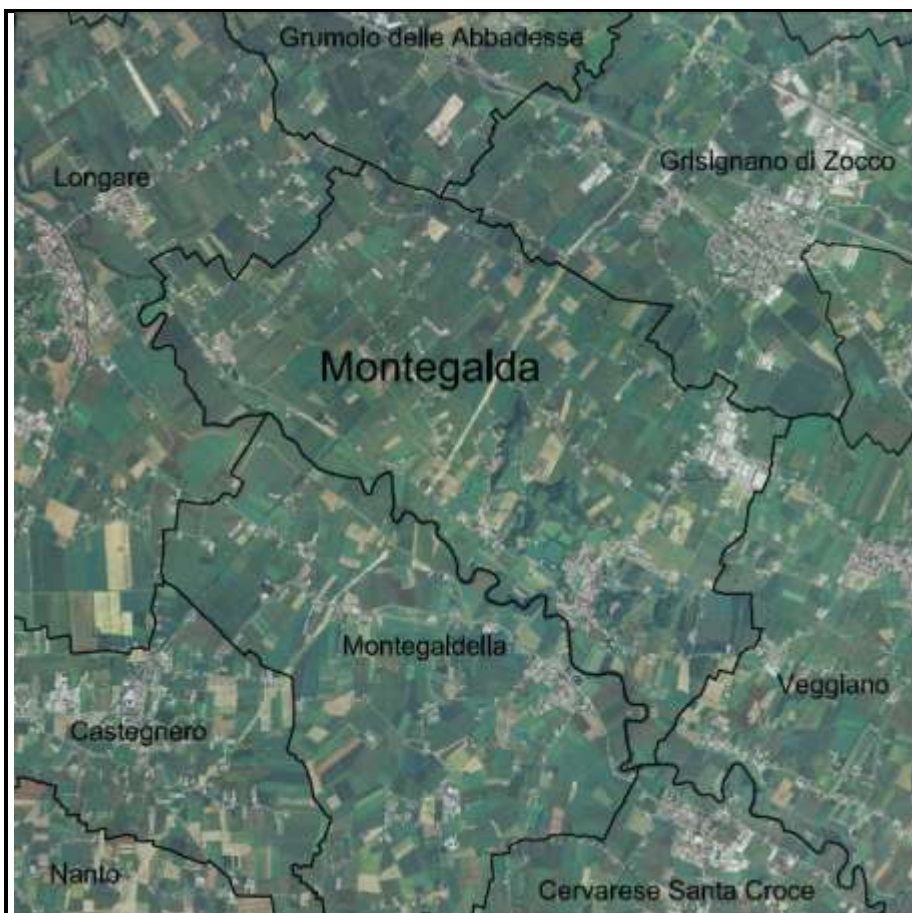
N.T.O. Norme Tecniche Operative

Adottato con D.C.C. n. del
Approvato con D.C.C. n. del

IL SINDACO
Nardin Andrea

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Arch. Giorgio Mecenero
Arch. Nicola Urbani
Dott. Urb. Gianni Dal Bello

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040
Fax 0444 787326
info@studiozanella.it



SOMMARIO

TITOLO I°	CARATTERI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	9
Art. 1 -	Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi	9
Art. 2 -	Elementi costitutivi del Piano degli Interventi	9
Art. 2.1 -	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	10
Art. 2.2 -	Segni di descrizione nelle Tavole.....	10
Art. 3 -	Efficacia del P.I.....	11
TITOLO II°	ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	12
Art. 4 -	Zone Territoriali Omogenee.....	12
TITOLO III°	SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E RESIDENZIALE	14
Art. 5 -	Norme generali per le Zone residenziali	14
Art. 5.1 -	Destinazione d'uso per le zone residenziali	14
Art. 5.2 -	Porticati, logge e pompeiane	14
Art. 5.3 -	Piccoli ricoveri e modesti manufatti	15
Art. 5.4 -	Ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti.....	15
Art. 6 -	Zona A - Centro Storico - Agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale	15
Art. 6.1 -	Destinazioni d'uso	15
Art. 6.2 -	Interventi ammessi	15
Art. 6.3 -	Distanza tra fabbricati	17
Art. 6.4 -	Disposizioni generali.....	17
Art. 7 -	Zone "B" residenziali di completamento	17
Art. 7.1 -	Zona B1 residenziale di completamento intensiva	17
Art. 7.2 -	Zona B2 residenziale di completamento semintensiva.....	18
Par.7.2.1 -	ZTO B2/A.....	18
Art. 7.3 -	Zona B3 residenziale di completamento estensiva	19
Art. 8 -	Zone "C2" residenziali di espansione	19
Art. 8.1 -	ZONA C2.1 residenziale di espansione intensiva.....	19
Art. 8.2 -	Zona C2.2 residenziale di espansione estensiva	20
Art. 8.3 -	Zona C2.3 residenziale di espansione estensiva	20
Par.8.3.1 -	Programma integrato "zona residenziale sportiva Settecolli" L.R.23/99 - D.G.R.V. nr.463/2005 e successiva variante delibera C.C. 29/2008 ..	21
Art. 8.4 -	C2 - P.E.E.P. e P.P.2 Colzè.....	21
TITOLO IV°	SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO.....	22
Art. 9 -	Zone "D" destinate ad attività produttive	22
Art. 9.1 -	Zona D1 industriale e commerciale all'ingrosso	22
Art. 9.2 -	Zona D2 artigianale e commerciale all'ingrosso.....	23
Par.9.2.1 -	Prescrizioni per le Z.T.O. D2/6 e D2/9 (delibera di G.R.V. n° 2047 in data 04.07.2003).....	24

Par.9.2.2 - Zona D2/A	24
Art. 9.3 - Zona D4 agroindustriale	24
Art. 10 - Aree già sottoposte a procedura di S.U.A.P.	27
Art. 11 - Attività produttive fuori zona	27
Art. 11.1 - Dimensionamento	28
Art. 11.2 - Attività produttive fuori zona di PRG.....	29
Art. 11.3 - Attività produttive fuori zona di P.I.....	31

TITOLO V° SISTEMA AGRICOLO..... 33

Art. 12 - Zona Agricola	33
Art. 12.1 - Contenuti e campo di applicazione	33
Art. 12.2 - Criteri generali per la Zona E.....	33
Art. 12.3 - Destinazioni d'uso consentite.....	36
Art. 12.4 - Modalità di intervento.....	37
Art. 12.5 - Interventi di nuova edificazione	37
Art. 12.6 - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso	38
Art. 12.7 - Criteri e norme per la tutela e la riqualificazione ambientale.....	40
Par.12.7.1 - Prescrizioni generali	40
Par.12.7.2 - Tutela del patrimonio arboreo esistente	41
Par.12.7.3 - Corpi idrici superficiali	41
Par.12.7.4 - Sentieri	41
Par.12.7.5 - Recinzioni	41
Par.12.7.6 - Disciplina degli impianti vegetali	42
Par.12.7.7 - Fasce di schermatura delle aree urbane	42
Par.12.7.8 - Mascheratura degli allevamenti.....	42
Par.12.7.9 - Riporti di terra	42
Par.12.7.10 - Movimenti di terra	42
Par.12.7.11 - Opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie	43
Art. 12.8 - Distanze dalle strade	43
Art. 13 - Zona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata	43
Art. 14 - Zona E2A - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi, di particolare interesse ambientale	45
Art. 15 - Zona E2B - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi	46
Art. 16 - Edificazione diffusa	47
Art. 16.1 - Definizione e ruolo	47
Art. 16.2 - Destinazioni d'uso consentite.....	48
Art. 16.3 - Caratteristiche costruttive	48
Art. 16.4 - Interventi sugli edifici esistenti, ampliamenti e nuova edificazione.....	49
Art. 16.5 - Intervento puntuale in edificazione diffusa	49

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Art. 17 - Zone di rispetto ambientale.....	51
Art. 17.1 - Norme nelle zone agricole	51
Art. 17.2 - Norme nelle zone diverse da quelle agricole	51
Art. 17.3 - Caratteri e prescrizioni di intervento	52
Par.17.3.1 - Posizionamenti	52
Par.17.3.2 - Coperture - gronde - pluviali	52
Par.17.3.3 - Elementi architettonici	52
Par.17.3.4 - Pareti esterne.....	53
Par.17.3.5 - Serramenti - porte e portoni d'ingresso	53
Par.17.3.6 - Camini esterni	53
Par.17.3.7 - Portici.....	53
Par.17.3.8 - Scale esterne	53
Art. 18 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG e di PI	53
Art. 18.1 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG	55
Art. 18.2 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI	56
Art. 19 - Strutture agricole produttive	56
Art. 19.1 - Serre e serre mobili a tunnel	57
Art. 19.2 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici.....	58
Art. 19.3 - Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto	58
Art. 19.4 - Edificazione di nuovi allevamenti e ampliamento	59
Art. 19.5 - Allevamenti zootecnici non intensivi	60
Art. 19.6 - Dismissione degli allevamenti intensivi	61
Art. 20 - Ambiti o elementi di natura ambientale - paesaggistica	62
Art. 20.1 - Territori boscati	62
Art. 20.2 - Ambito di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art.59 PTCP)	62
Art. 20.3 - Aree ad alta utilizzazione agricola	63
Art. 20.4 - Paesaggio a medio - alta presenza di siepi	64
Art. 20.5 - Siepi e filari arborati e grandi alberi di particolare pregio	64
Art. 20.6 - Zone agricole di particolar pregio – prati stabili.....	66
Art. 20.7 - Paesaggio arboreo ripariale del Rio Settimo.....	66
Art. 20.8 - Ambito fluviale del Bacchiglione	67
Art. 21 - Rete ecologica in ZTO agricola.....	68

TITOLO VI° SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE 72

Art. 22 - Disciplina generale delle ZTO per servizi e attrezzature	72
Art. 23 - F1 Zone per Istruzione	72
Art. 24 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune	73
Art. 24.1 - Zona F2 - Casa di riposo "O. Lampertico"	73
Art. 24.2 - Zona F2 - Cimiteri.....	74
Art. 24.3 - Impianti fotovoltaici in ZTO E	74
Art. 25 - F3 Zone per spazi pubblici a parco, gioco, sport.....	75

Art. 26 - F4 Zone per parcheggio.....	75
Art. 27 - FP n. Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto di PAT	76
Art. 28 - Zone a Verde privato.....	76
Art. 29 - Dotazione minime di aree per servizi	77
Art. 30 - Opere di urbanizzazione	79
Art. 31 - Servizi tecnologici	81

TITOLO VII° SISTEMA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE, DI TUTELA E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE..... 82

Art. 32 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	82
Art. 33 - Ville IRVV - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, Altri edifici o elementi con valore storico - ambientale e Pertinenze scoperte da tutelare - parchi e giardini storici (Tav. 5.1b PTCP)	83
Art. 34 - Schedatura degli edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico - ambientale - Elab. 3.1	84
Art. 35 - Museo veneto delle Campane (MUVEC).....	88
Art. 36 - Contesti figurativi delle Villa Venete	88
Art. 37 - Coni visuali	91
Art. 38 - Coni visuali (da schede contesti figurativi PTCP)	92
Art. 39 - Grotte carsiche	93
Art. 40 - Azioni di riqualificazione e/o riconversione di PAT.....	93
Art. 40.1 - n. 1: Recupero magazzino idraulico in area golenale del Bacchiglione ("Parco fluviale del Bacchiglione")	94
Art. 40.2 - Zona agroindustriale in via Vegri.....	94
Art. 40.3 - Riconversione scuola elementare di via Cattaneo	94
Art. 41 - Parco fluviale del Bacchiglione - Progetto strategico.....	95
Art. 42 - Ambiti strutturali di PTRC: n.29 Pianura tra Padova e Vicenza	95
Art. 43 - Ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art. 59 PTCP)	95

TITOLO VIII° SISTEMA DEI VINCOLI, DELLA MOBILITÀ, FASCE DI RISPETTO E IDONEITÀ DEI SUOLI..... 97

Art. 44 - Vincoli e Pianificazione territoriale	97
Art. 44.1 - PAI- Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del fiume Brenta - Bacchiglione.....	97
Art. 45 - Verifica di compatibilità geologica ed idraulica per interventi edificatori.....	98
Art. 46 - Fasce di rispetto	98
Art. 46.1 - Viabilità/fascia di rispetto.....	99
Par.46.1.1 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	100
Art. 46.2 - Principali percorsi pedonali e ciclabili	101
Art. 46.3 - Idrografia/fascia di rispetto	102
Art. 46.4 - Depuratori / fasce di rispetto.....	103

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Art. 46.5 - Cimiteri/fasce di rispetto	103
Art. 46.6 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	103
Art. 46.7 - Metanodotti / fasce di rispetto	103
Art. 46.8 - Ossigenodotto/ fasce di rispetto	103
Art. 46.9 - Elettrodotti Terna S.p.A. e R.F.I./Fasce di rispetto e Elettrodotti Enel	104
Art. 46.10 - Ex ferrovia	104

TITOLO IX° MODALITÀ DI INTERVENTO 105

Art. 47 - Modi di attuazione	105
Art. 47.1 - Piani Urbanistici Vigenti	107
Art. 47.2 - L'intervento diretto	107
Art. 47.3 - Costruzioni in aderenza	107
Art. 47.4 - Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi ed impianti pubblici ..	107
Art. 47.5 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ...	107
Art. 47.6 - Norme per la redazione dei piani di lottizzazione	108
Art. 47.7 - Apertura di accessi e strade private.....	109
Art. 48 - Arredo urbano	109
Art. 48.1 - Arredo stradale.....	109
Art. 48.2 - Altri elementi di arredo urbano	110
Art. 48.3 - Percorsi pedonali e ciclabili.....	110
Art. 48.4 - Alberature.....	110
Art. 48.5 - Verde Pubblico	110
Art. 48.6 - Parcheggi.....	111
Art. 49 - Crolli accidentali di edifici o parti di edificio	111
Art. 50 - Indicazioni per la scelta di specie adatte alla forestazione urbana e di zone marginali	111
Art. 51 - Atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico – privati e richieste al P.I.	114

TITOLO X° DEFINIZIONI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI 115

Art. 52 - Applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali.....	115
Art. 53 - Definizioni applicabili a tutti gli interventi.....	116
Art. 53.1 - Applicabilità degli Indici urbanistici.....	116
Art. 53.2 - Destinazione d'uso	116
Art. 53.3 - Vani utili abitabili	117
Art. 53.4 - Lavori di ampliamento	117
Art. 53.5 - Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni	117
Art. 53.6 - Superficie fondiaria corrispondente	117
Art. 53.7 - L.R. 8 luglio 2009, n.14 come modificata ed integrata dalla L.R. 29 novembre 2013, n.32. Normativa Tecnica di Attuazione.....	118
Art. 54 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del previgente PRG	118

Art. 54.1 - Indici urbanistici del previgente PRG	118
Art. 54.2 - Indici edilizi del previgente PRG	119
TITOLO XI° SPAZI DEL COMMERCIO	122
Art. 55 - Norme per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi della L.R. 50/2012 .	122
TITOLO XII° NORME FINALI.....	124
Art. 56 - NORME DI SALVAGUARDIA	124
Art. 57 - Deroghe	124
ALLEGATO A - SCHEDE "A- B – C – D – E - F"	125

TITOLO I° CARATTERI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Art. 1 - Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi

Il documento urbanistico formato dall'elenco degli elaborati di cui all'art. 2 costituisce il Piano degli Interventi del Comune di Montegalda, elaborato ai sensi della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 *Norme per il governo del territorio*.

Il P.I. si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle Tavole di progetto, nel Regolamento Edilizio Comunale e nelle presenti Norme Tecniche Operative.

Il P.I. sostituisce il P.R.G. previgente con le sue varianti.

Il P.I. detta norme in ordine alla conservazione e trasformazione dei caratteri fisici del territorio, degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono in ordine ai loro usi e alle loro modifiche.

Le zone omogenee di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 sono individuate negli elaborati "Tavole" in scala 1:5000 e in scala 1:2000 di cui all'art.2 delle presenti norme.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale nonché della legislazione vigente in materia.

Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi (di seguito nominato anche P.I.) è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione Programmatica e Dimensionamento;
2. Tavole:
 - 2.1 Tav. P.I. - Intero territorio comunale (scala 1:5.000);
 - 2.2 Tav. P.I. - Zone significative – Capoluogo e loc. Montecroce (scala 1:2.000);
 - 2.3 Tav. P.I. - Zone significative - Colzè (scala 1:2.000);
 - 2.4 Tav. P.I. - Zone significative – Area produttiva (scala 1:2.000);
3. Norme Tecniche Operative
 - 3.1 Schedature Edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico – ambientale
 - Edifici di valore storico, monumentale, artistico
 - Beni culturali ed ambientali in zona agricola
 - Edifici di valore ambientale
 - 3.2.a Attività produttive fuori zona con intervento codificato di PRG
 - 3.3.a Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di PRG
4. Atti unilaterali d'obbligo e Accordi pubblico – privati sottoscritti
5. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
6. Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)
- 7.1 Registro del consumo di suolo

7.2 Tavola A.U.C. e interventi di PI

8. DVD del Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T. – P.I.).

Sono inoltre documenti del P.I. o sono ad esso organicamente collegati:

- Documento del Sindaco
- Resoconto Richieste al PI
- Dichiarazione di non necessità VINCA ai sensi della DGR 1400/2017.
- Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n°2948 del 6 Ottobre 2009
- Asseverazione non necessità V.C.I. – Valutazione Compatibilità Idraulica - DGRV n.2948 del 6/10/2009
- Elaborati agronomici:
 - AA R1 - Relazione Agronomica
 - AA T1 - Allevamenti zootecnici intensivi – Fasce di rispetto.

Art. 2.1 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Gli elaborati n. 3 - Norme Tecniche Operative e gli elaborati n. 2 - Tavole contengono norme dotate di diverso grado di prescrittività, di volta in volta specificati.

Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle redatte in scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di discordanza tra norme e planimetrie, prevalgono le norme.

Art. 2.2 - Segni di descrizione nelle Tavole

Nelle Tavole di P.I. di cui al punto 2 dell'art. 2 precedente, vengono riportati, quali **segni di descrizione**:

- il **confine comunale** recepito dal P.A.T.;
- il **limite del centro abitato** così come indicato ai sensi del D.Lgs 285/1992 "Nuovo codice della strada" con Delibera di G.C. nr. 66 del 30.04.2019;
- il **limite del centro urbano** così come indicato con Delibera di C.C. nr. 16 del 26.03.2019 ai sensi della Legge Regionale 28/12/2012 nr. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" ed adeguato in sede di P.I. rispetto alla zonizzazione aggiornata allo stato di fatto vigente;
- il **Quadro di unione delle tavole in scala 1:2000 "Zone significative"** quale ambito che individua il limite delle seguenti Tavole:
 - 2.2.A Tav. P.I. - Zone significative – Capoluogo e loc. Montecroce (scala 1:2.000);
 - 2.2.B Tav. P.I. - Zone significative - Colzè (scala 1:2.000);
 - 2.2.C Tav. P.I. - Zone significative – Area produttiva (scala 1:2.000).

Art. 3 - Efficacia del P.I.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/20004 e s.m.i., il Piano degli Interventi diventa efficace quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio.

Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e di cui all'art. 12, commi 3 e 4 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

TITOLO II° ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**Art. 4 - Zone Territoriali Omogenee**

Il P.I. elabora operativamente la ripartizione degli A.T.O. - Ambiti Territoriali Omogenei contenuti nel P.A.T., suddividendo ciascun A.T.O. in Zone Territoriali Omogenee sulla base delle modalità previste nelle specifiche tecniche ex art.50/1 lett. b) della L.R.11/2004 "Criteri per la suddivisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee".

Tali Zone sono state individuate sulla base di un'analisi del tessuto urbano che ha tenuto in debita considerazione:

- la suddivisione del previgente P.R.G.;
- i processi di trasformazione storica dell'insediamento;
- i caratteri del paesaggio, sia urbanizzato sia relativo al territorio aperto;
- la presenza di destinazioni d'uso prevalenti e di interventi omogenei rispetto ai tipi insediativi riconoscibili nel territorio.

Le Tavole di P.I. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture e attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato. Le composizioni e le ricomposizioni proposte graficamente e puntualmente per le varie sottozone, prevarranno, quando non contrastanti con un rilievo aggiornato dello stato di fatto o con fattori di non fattibilità, sulle norme generiche di zona.

Nelle Tavole di P.I. di cui al punto 2 dell'art. 2 che precede, vengono riportati, le **Sigle identificative ZTO**, quali simboli che identificano con **L** la denominazione della Z.T.O. e con **n°** la numerazione della Z.T.O, in particolare si definiscono:

1. **perimetro zona omogenea**: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.
2. **denominazione zona**: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni qui di seguito specificate;
3. **riferimento cartiglio specifico**: per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico della singola realtà, esistente e proposta.

Nelle Tavole viene suddiviso il territorio comunale nelle seguenti Zone:

ZONA A: Spazi ed edifici prevalentemente residenziali compresi nei Centri storici; sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

ZONE B: parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone A;

ZONE C: parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate;

ZONE D: parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali o commerciali all'ingrosso e al dettaglio;

ZONA E: parti del territorio destinate a zone agricole;

EDIFICAZIONE DIFFUSA: ambiti in recepimento e aggiornamento delle *edificazioni diffuse* di cui alla Tav. 4 e all'art. 17.2 delle N.T. del P.A.T., la cui destinazione è prioritariamente residenziale e/o compatibile

ZONE F: le parti del territorio di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale distinte nelle sottozone:

- **F1** - Zone per l'istruzione;
- **F2** - Zone per attrezzature di interesse comune;
- **F3** - Zone a verde pubblico attrezzate per parco, gioco e sport;
- **F4** - Zone a Parcheggi.

TITOLO III° SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E RESIDENZIALE

Art. 5 - Norme generali per le Zone residenziali**Art. 5.1 - Destinazione d'uso per le zone residenziali**

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigianali e di servizio che non procurano rumori, fumi od odori molesti (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 251 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.001 mc., limitatamente ai piani terra degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché ne sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;
- per le aree attualmente occupate dal Macello di tipo C2.1 la quota destinata ad attività commerciali dovrà essere prevista nella misura massima del 20% e ad attività direzionali nella misura massima del 10%.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona,
- depositi di materiali inerti.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

Per la collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) si rinvia a quanto specificatamente previsto all'art. 89 del nuovo REC di Montegalda.

Art. 5.2 - Porticati, logge e pompeiane

Nelle zone residenziali sono consentiti i porticati e le logge così come definiti nel Regolamento Edilizio e come previsto specificatamente nelle norme tecniche dei piani attuativi a cui si rimanda.

Art. 5.3 - Piccoli ricoveri e modesti manufatti

È consentita, ad esclusione delle aree pertinenziali ai vincoli monumentali, la realizzazione di Piccoli ricoveri e modesti manufatti così come disciplinati nel Regolamento Edilizio Comunale all'art. 96.

Art. 5.4 - Ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti

Ai sensi dell'art. 20.1 delle NT del PAT, in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, nelle Zone di tipo B e C con saturazione dell'indice relativo, sono consentiti gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti alla data di adozione del PAT, fino ad un massimo di 50 mc per unità edilizia di immobili uni o bifamigliari, senza incrementi del numero di unità immobiliari per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Art. 6 - Zona A - Centro Storico - Agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale

La perimetrazione del centro storico individuata nelle Tavole è in recepimento e aggiornamento a quella della Tavola 4 di PAT in considerazione del previgente PRG.

La Zona A Centro storico comprende le parti del territorio comunale caratterizzate da un tessuto edilizio che, indipendentemente da rifacimenti edilizi, anche recenti, si identifica come elemento costituente della struttura morfologica del centro urbano.

Tali parti comprendono sia edifici di valore storico documentativo, sia edifici di recente formazione che, sorgendo sul sito di precedenti edificazioni o in contiguità con queste, definiscono spazi, quali piazze o strade, costituenti la forma storica dell'area urbana.

Gli interventi dovranno essere improntati su obiettivi di rispetto dei caratteri formali sia di singole architetture, sia di singoli ambienti, ma anche delle caratteristiche di insieme della parte urbana nel suo complesso e di tutti gli elementi, anche non architettonici, che concorrono a definirla, come le aree verdi, i cortili e gli spazi non edificati.

Art. 6.1 - Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni previste per le zone residenziali di cui al precedente art. 5.

Art. 6.2 - Interventi ammessi**A) Fabbricati**

All'interno di queste zone sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo.

Gli interventi devono tendere alla valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi degli edifici, dei quali debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative.

Per gli edifici vincolati ai sensi della D.Leg. 490/99 (ex Legge 1089/39) (ora D.Leg.n.42/2004) è fatto obbligo del parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Ai sensi dell'art.23-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 introdotto dall'art.30, comma 1, lettera f), della L. 9 agosto 2013, n.98, all'interno delle zone omogenee A) di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444, non trova applicazione la Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art.19 della L. 7 agosto 1990, n.241 per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma, per gli edifici o loro parti identificati con scheda di intervento aventi grado di protezione n. 1, 2 e 3.

- 1)** Altri interventi possono essere ammessi a seguito dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, a tal proposito in caso di intervento con P. di R., di cui all'art. 19, comma 1, lett. d) della L.R. 11/2004 e s.m.i., l'area deve intendersi dichiarata degradata ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78, nel quale gli edifici compresi nelle suddette aree verranno classificati, a mezzo di schede da concordarsi con la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o architettonico tradizionale.

In misura del maggiore o minore valore accertato, verrà assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

grado di protezione 1:	edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;
grado di protezione 2:	edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dell'organismo;
grado di protezione 3:	edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione: 3a) di tutti gli elementi esterni; 3b) di una parte delle strutture esterne.
grado di protezione 4:	edifici di nessun carattere: 4a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione; 4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicita la demolizione.

- 2)** Indipendentemente da quelli assegnati ai singoli edifici, analoghi gradi di protezione saranno stabiliti per complessi edilizi che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico o tradizionale, anche in relazione all'ambiente circostante;
- 3)** a ciascun grado di protezione dovrà corrispondere un particolare modo di intervento ad esso conseguente.

Potranno essere ammessi gli interventi singoli, previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. In tali interventi singoli, comunque, non è consentito occupare con costruzioni di

qualsiasi genere, anche se provvisorie, giardini, cortili e cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili, ed in genere effettuare ampliamenti. Sono ammessi i cortili e le chiostrine così come disciplinate dal Regolamento Edilizio.

B) Parchi, giardini, aree verdi in genere

E' fatto obbligo di conservare sia le essenze sia i tappeti erbosi esistenti.

I progetti e gli studi di cui alla precedente lettera A), relativi ai fabbricati, devono essere estesi ai parchi, giardini ed alle altre aree scoperte di pertinenza e devono essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale.

Per questa zona, infine, si intendono valide tutte le norme di cui al D.Leg. 490/99 (ex Legge n° 1497/39) (ora D. Leg.n.42/2004).

Art. 6.3 - Distanza tra fabbricati

Le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

Art. 6.4 - Disposizioni generali

In tutti gli interventi nel centro storico è scrupolosamente prescritto l'uso dei materiali e finiture non in contrasto con il carattere storico - ambientale delle preesistenze.

Particolare attenzione deve essere posta alla scelta delle tinteggiature esterne escludendo in ogni caso intonaci plastici.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio, per gli edifici ricadenti all'interno del Centro Storico e per quelli di cui all'art. 34 limitatamente ai gradi di intervento 1 - 2 - 3 - 4 - 5 o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale per gli altri.

E' fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Piani Particolareggiati presenti.

Art. 7 - Zone "B" residenziali di completamento

Tali zone sono identificate nelle Tavole di PI.

L'attuazione di queste zone avviene a mezzo di permessi a costruire singoli o plurimi.

Art. 7.1 - Zona B1 residenziale di completamento intensiva

- 1) Destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 5;
- 2) tipologia edilizia: l'edificazione deve essere conseguenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati od in linea);

- 3) l'indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf): 0,70 mq./mq.;
- 4) superficie coperta massima (Sc): 40% dell'area di lotto;
- 5) altezza massima (H): ml. 12,00;
- 6) numero massimo dei piani: 4 oltre il piano interrato;
- 7) lunghezza massima delle fronti: senza limitazioni - sono ammesse le costruzioni sul confine laterale, previo consenso dei proprietari confinanti;
- 8) distanza minima dai confini (Dc): 1/2 H con un minimo di m. 6;
- 9) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10;
- 10) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): è ammessa la costruzione in allineamento con le costruzioni preesistenti;
- 11) in questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.
- 12) altezza recinzione: si rimanda a quanto specificato all'art. 55 del R.E.C.

Art. 7.2 - Zona B2 residenziale di completamento semintensiva

- 1) Destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 5;
- 2) tipologia edilizia: l'edificazione deve essere conseguenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati o in linea);
- 3) indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf): 0,5 mq./mq.;
- 4) superficie di coperta massima (Sc): 30% dell'area del lotto;
- 5) altezza massima (H): ml. 9,50;
- 6) numero massimo dei piani: 3 oltre il piano interrato;
- 7) distanza minima dai confini (Dc): 1/2 H con un minimo di m. 5;
- 8) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10;
- 9) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): è ammessa la costruzione in allineamento con le costruzioni preesistenti;
- 10) in questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature;
- 13) altezza recinzione: si rimanda a quanto specificato all'art. 55 del R.E.C.;
- 11) secondo i criteri, parametri e dati dimensionali della scheda "C" di cui all'allegato "A" delle presenti N.T.O. che prevale rispetto agli indici di cui ai punti precedenti.

Par.7.2.1 - ZTO B2/A

In attuazione di quanto consentito dall'art. 12.4 delle NT di PAT, per l'area libera interessata dal Contesto figurativo n. 3 di Villa Feriani a Colzè e all'interno del perimetro dell'ATO R2 - Colzè, il

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

PI prevede (a seguito della sottoscrizione Atto n. 6 – Elab. 4 e Richiesta n. 18, Elab. Resoconto richieste) un modesto completamento del consolidato residenziale esistente, mediante riclassificazione a ZTO B2/A di volumetria massima di 1.500 mc, esclusivamente al fine di atterrare il Credito Edilizio riconosciuto per intervento di demolizione del fabbricato, già peraltro previsto dal PRG previgente, della stessa proprietà dell'area in oggetto, sito in ciglio stradale lungo via Borgo in centro Colzè, al fine della messa in sicurezza della strada medesima, con le modalità di trasformazione e come meglio specificato dall'atto unilaterale d'obbligo n. 6 di cui all'elaborato 4 a cui si rimanda, dove tra l'altro vengono puntualizzate le azioni di mitigazione e di perequazione.

Per la realizzazione della volumetria max prevista di 1500 mc, essendo stata prevista dal PAT anteriormente alla DGRV 669/2018, potranno essere utilizzate le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del previgente PRG riportate all'art. 54 delle presenti norme.

Art. 7.3 - Zona B3 residenziale di completamento estensiva

- 1) destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 5;
- 2) tipologia edilizia: l'edificazione deve essere conseguenziale alla tipologia prevalente nella zona (edifici isolati);
- 3) indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf): 0,35 mq./mq.;
- 4) superficie di coperta massima (Sc): 25% dell'area del lotto;
- 5) altezza massima (H): ml. 6,60;
- 6) numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato;
- 7) distanza minima dai confini (Dc): 1/2 H con un minimo di m. 5;
- 8) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10;
- 9) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00 qualora su lotti finitimi esistano edifici è ammessa la costruzione in allineamento ad essi, sempre e comunque non inferiore ai 5,00 ml;
- 10) in questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.
- 11) altezza recinzione: si rimanda a quanto specificato all'art. 55 del R.E.C.

Art. 8 - Zone "C2" residenziali di espansione

In queste zone l'edificazione è subordinata all'esistenza di uno piano urbanistico attuativo approvato.

Art. 8.1 - ZONA C2.1 residenziale di espansione intensiva

- 1) Destinazione d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 5;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- 2) tipologia edilizia: edifici in linea, a blocco, a corte;
- 3) l'indice di utilizzazione territoriale massimo (It): 0,80 mq./mq.;
- 4) superficie coperta massima (Sc): 40% dell'area di lotto;
- 5) altezza massima (H): ml. 10,50
- 6) numero massimo dei piani: 3 oltre al piano interrato;
- 7) lunghezza massima delle fronti: ml. 50,00;
- 8) distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a 0,5 volte l'altezza del fabbricato con minimo di ml. 5,00;
- 9) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10;
- 10) distanza minima dal ciglio stradale: in conformità al nuovo CdS e art. 46.1 che segue;
- 11) le superfici scoperte devono essere destinate a giardino con alberature;
- 12) altezza recinzione: si rimanda a quanto specificato all'art. 55 del R.E.C.

Art. 8.2 - Zona C2.2 residenziale di espansione estensiva

- 1) destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 5;
- 2) tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera, in linea e a corte;
- 3) indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,4 mq./mq.;
- 4) superficie di coperta massima (Sc): 30% dell'area del lotto;
- 5) altezza massima (H): ml. 6,60;
- 6) numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato;
- 7) lunghezza massima delle fronti: ml. 30,00;
- 8) distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a ml. 5,00;
- 9) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore a ml. 10;
- 10) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00;
- 11) in questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o orto con alberature;
- 12) altezza recinzioni: si rimanda a quanto specificato all'art. 55 del R.E.C.
- 13) secondo i criteri, parametri e dati dimensionali delle schede "B" e di dettaglio "D" di cui all'allegato "A" delle presenti N.T.O.

Art. 8.3 - Zona C2.3 residenziale di espansione estensiva

- 1) destinazioni d'uso ammesse: quelle consentite al precedente art. 5;
- 2) tipologia edilizia: edifici del tipo isolato, a schiera, in linea e a corte;
- 3) indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,25 mq./mq.;
- 4) superficie di coperta massima (Sc): 30% dell'area del lotto;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- 5) altezza massima (H): ml. 6,60;
- 6) numero massimo dei piani: 2 oltre il piano interrato;
- 7) lunghezza massima delle fronti: ml. 30,00;
- 8) distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a ml. 5,00;
- 9) distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore a ml. 10;
- 10) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00;
- 11) in questa zona le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o orto con alberature;
- 14) altezza recinzioni: si rimanda a quanto specificato all'art. 55 del R.E.C.
- 12) secondo i criteri, parametri e dati dimensionali della scheda "A" di cui all'allegato "A" delle presenti N.T.O. che prevale rispetto agli indici di cui ai punti precedenti.

Par.8.3.1 - Programma integrato "zona residenziale sportiva Settecolli" L.R.23/99 – D.G.R.V. nr.463/2005 e successiva variante delibera C.C. 29/2008

Per l'attuazione degli interventi nelle zone residenziali di espansione Z.T.O. C2/2 estensiva si rinvia alle norme specifiche del Programma Integrato.

Art. 8.4 - C2 – P.E.E.P. e P.P.2 Colzè

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e i Piani Particolareggiati sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono; per la Zona C2 – P.E.E.P. si rimanda a quanto previsto dal relativo P.E.E.P. e per la Zona C2 – P.P.2 Colzè è fatto salvo quanto specificatamente previsto dal relativo Piano P.P.2.

TITOLO IV° SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO**Art. 9 - Zone "D" destinate ad attività produttive**

L'attuazione di queste zone avviene per intervento diretto, con l'obbligo di prevedere contemporaneamente l'esecuzione delle opere, nelle aree limitrofe previste dal P.I. a viabilità e parcheggi, correlate all'intervento fatta eccezione per le zone opportunamente perimetrate secondo la simbologia del P.I. nelle quali è obbligatorio il piano urbanistico attuativo.

È consentito un punto vendita dei prodotti direttamente realizzati dall'attività produttiva nella Zona D di appartenenza, per una superficie di max 100 mq, da prevedere preferibilmente al piano terra e sul fronte strada; tale intervento dovrà essere assoggettato a perequazione in sede della relativa domanda di P.C.

Per la collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) si rinvia a quanto specificatamente previsto all'art. 89 del nuovo REC di Montegalda.

Destinazioni d'uso vietate

Sono vietate tutte le destinazioni non comprese nell'elenco di quelle ammesse ed in particolare è vietato l'insediamento di concerie. Con riferimento alle attività di cui alla prima parte del Decreto del Ministero della Sanità in data 5 settembre 1994 (industrie insalubri di I° classe), può essere autorizzato l'insediamento nei seguenti casi:

per la *Parte I, Industrie di prima classe*:

- A) *Sostanze chimiche*: tutte escluse;
- B) *Prodotti e materiali*: sono ammesse le attività ricomprese nelle voci 1, 2, 6, 7, 10, 11, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 34, 39, 43, 44, 48, 53, 59, 60, 61, 65, 76, 82, 97, 107, 110, 114; tutte le altre sono escluse;
- C) *Attività industriali*: sono ammesse le attività ricomprese nelle voci 6, 9, 10, 11, 12, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28; tutte le altre sono escluse.

per la *Parte II, Industrie di seconda classe*:

- A) *Sostanze chimiche*: tutte escluse;
- B) *Materiali e prodotti*: tutte ammesse, tranne le attività ricomprese nelle voci 5, 25, 40, 41, 44, 45;
- C) *Attività industriali*: tutte ammesse, tranne l'attività ricompresa nella voce 8.

Art. 9.1 - Zona D1 industriale e commerciale all'ingrosso

- 1) Destinazioni d'uso ammesse: tali zone sono destinate all'insediamento di industrie, laboratori artigiani e depositi di medie e grandi dimensioni; magazzini, nonché di strutture di interesse collettivo al servizio della zona. Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 500 mc. di (V) per attività produttiva insediata;
- 2) tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive;
- 3) superficie minima del lotto: mq. 2.000;

- 4) superficie coperta massima (Sc): 60% dell'area del lotto;
- 5) altezza massima (H): 10,50 ml.;
- 6) numero massimo dei piani per la residenza: 2 oltre il piano interrato e comunque deve essere inclusa nell'edificio principale;
- 7) distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml.;
- 8) distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df): 10,00 ml.;
- 9) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 10,00 ml.;
- 10) le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, dovranno essere poste a dimora essenze arboree nella misura di una ogni 30 mq. di costruzione;
- 11) altezza recinzioni: si rimanda a quanto specificato all'art. 55 del R.E.C.

Per l'area oggetto di richiesta n. 19 (Elab. Resoconto Richieste al PI) e Atto n. 12 (Elab. 4) il PI prevede:

- il ridisegno dell'area a Parcheggio – ZTO F4 di cui all'art. 26 che segue, mantenendo la stessa sup. totale originaria, come specificato nella planimetria allegata all'atto unilaterale d'obbligo n. 12 - Elab. 4;
- la possibilità della destinazione commerciale per il lotto 2, come indicato nella planimetria allegata all'atto unilaterale d'obbligo n. 12 - Elab. 4, con le modalità e parametri edilizi indicati dallo stesso; per il fabbricato esistente ove attualmente insiste l'attività commerciale, catastalmente identificato al fg. 6 map. 162, si riconferma l'attività in essere;

come meglio specificato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto n. 12 di cui all'Elab. 4 al quale si rimanda.

Art. 9.2 - Zona D2 artigianale e commerciale all'ingrosso

- 1) Destinazioni d'uso ammesse: tali zone sono destinate all'insediamento di industrie, laboratori artigianali depositi di piccole dimensioni e magazzini, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona. Sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 500 mc. di (V) per attività produttiva insediata;
- 2) tipologia edilizia: edifici isolati o in linea secondo le esigenze produttive;
- 3) superficie minima del lotto: mq. 1.000;
- 4) superficie coperta massima (Sc): 60% dell'area del lotto;
- 5) altezza massima (H): 10,50 ml.;
- 6) numero massimo dei piani per la residenza: 2 oltre il piano interrato e comunque deve essere inclusa nell'edificio principale;
- 7) distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml.;
- 8) distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df): 10,00 ml.;

- 9) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 10,00 ml.;
- 10) le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, dovranno essere poste a dimora essenze arboree nella misura di una ogni 30 mq. di costruzione;
- 11) altezza recinzioni: si rimanda a quanto specificato all'art. 55 del R.E.C.

Per l'area oggetto di richiesta n. 12 (Elab. Resoconto richieste) per la quale il PI prevede l'ampliamento della ZTO D2/4 e la viabilità di progetto è fatto salvo quanto specificatamente previsto nel relativo atto unilaterale d'obbligo sottoscritto n. 11 (Elab. 4 di PI).

Par.9.2.1 - Prescrizioni per le Z.T.O. D2/6 e D2/9 (delibera di G.R.V. n° 2047 in data 04.07.2003)

Si riportano qui di seguito le prescrizioni da rispettare per le Z.T.O. D2/6 e D2/9 di cui alla delibera di G.R.V. n° 2047 in data 04.07.2003:

- venga prevista apposita e adeguata superficie con pavimentazione permeabile per le aree scoperte;
- venga previsto uno studio adeguato delle sistemazioni esterne e verde allo scopo di mitigare l'impatto visivo degli impianti produttivi mediante la piantumazione di alberature fitte ad alto fusto autoctone ed essenze arbustive autoctone;
- venga utilizzata per l'accesso alla viabilità comunale la viabilità esistente di lottizzazione;
- i nuovi edifici produttivi vengano realizzati ad una distanza non inferiore a ml. 20 dal confine comunale in quanto si ritiene opportuno mantenere una idonea fascia di rispetto verso il conterminare territorio comunale.

Par.9.2.2 - Zona D2/A

Il PI, in attuazione e nel rispetto di quanto previsto dal PAT all'art. 16.13 delle relative Norme, classifica a zona propria artigianale e commerciale all'ingrosso D2, denominata D2/A, alcune attività produttive in zona impropria site lungo via Zocco, prospicienti la zona produttiva esistente a destinazione prevalentemente artigianale e commerciale, indicate già dal PRG previgente come *Attività produttive esistenti nelle Zone A, B, C, E* di cui all'ex art. 39 delle relative N.T.A., in quanto localizzate appunto in zona agricola, che necessitano di una pianificazione di sistemazione, riqualificazione e organizzazione e riconoscimento delle effettive destinazioni in essere.

Per la nuova Zona D2/A vengono pertanto stralciate le previgenti indicazioni di *Attività produttive esistenti nelle Zone A, B, C, E*, e viene consentito quanto previsto per le ZTO D2 di cui all'art. 9.2 precedente; in sede di Permesso a Costruire l'eventuale ampliamento richiesto, sempre nel rispetto dei parametri di cui all'art. 9.2, sarà assoggettato a sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o accordo pubblico – privato e relativa perequazione.

Art. 9.3 - Zona D4 agroindustriale

Qui di seguito si riporta la disciplina del previgente PRG relativa alle due ZTO D4 agroindustriali:

- 1) destinazioni d'uso ammesse:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

A. nell'area della Strada Provinciale Bacchiglione – **via G. Roi: - Consorzio Agrario** (con possibilità di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni connesse con l'agricoltura, al minuto ed all'ingrosso), Cantina Sociale;

B. nell'area di **via Vegri:** - lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici;

2) tipologia edilizia: edifici isolati;

3) altezza massima (H): 10,00 ml.;

4) distanza minima dai fabbricati vicini (Df): pari all'altezza dell'edificio più alto;

5) distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml.;

6) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): 10,00 ml.;

7) le superfici scoperte saranno destinate a verde o piazzale, in esclusione di depositi all'aperto, dovranno essere poste a dimora essenze arboree nella misura di 30 mq. di costruzione;

8) altezza recinzioni: si rimanda a quanto specificato all'art. 55 del R.E.C.

L'area sarà utilizzata unicamente per l'insediamento delle attività per le quali il previgente P.R.G. ne prevedeva il trasferimento.

Secondo i criteri, parametri e dati dimensionali della scheda di dettaglio "E", di cui all'allegato "A" delle presenti N.T.O..

Qui di seguito si esplicano le azioni strategiche previste dal PAT nella Tavola 4 e nelle NTO per le due ZTO D4 agroindustriali suddette e le norme di PI:

A. per la **Zona D4 agroindustriale sita Via G. Roi (ove è presente il Consorzio Agrario Agrinordest)** – come da art. 21.1 delle NT del PAT:

a.1 mantenimento della classificazione del previgente PRG ZTO D4 con possibilità di suo ampliamento del 5% (pari a 552,17 mq) della superficie territoriale produttiva esistente (11.043,48 mq) essendo indicata dal PTCP di Vicenza quale "Aree produttive non ampliabili" nella Tav. 4.1.b e ai sensi dell'art. 71 delle relative Norme.

In sede di Variante al PI potranno essere valutate, secondo le esigenze produttive e socio economiche del momento, come specificato all'art. 20.1 – Dimensionamento delle NTO del PAT la localizzazione più opportuna dell'ampliamento consentito, anche se non indicato puntualmente dal PAT, che dovrà comunque essere sempre in contiguità del consolidato produttivo esistente.

a.2 *Potrà inoltre essere valutata la possibilità anche di riconversione a destinazioni residenziali – commerciali – direzionali; in tal caso il PI:*

- dovrà indicare lo strumento attuativo, privilegiando l'attuazione con Piano Urbanistico Attuativo Unitario, le modalità di trasformazione urbanistica dell'area, le tipologie edilizie e la volumetria massima riconosciuta da riutilizzare e/o da riconoscere a Credito Edilizio, gli standards e le opere di urbanizzazione necessarie, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici e disciplinando le destinazioni d'uso che potranno essere prevalentemente residenziali- commerciali – direzionali e compatibili;

- *dovrà disciplinare gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.*

Norme di PI

Il primo P.I. recepisce e mantiene la classificazione del previgente P.R.G. di ZTO D4 e la relativa normativa riportata sopra; in sede di variante al P.I. potrà essere valutata l'opportunità di attuare le azioni strategiche di PAT a.1 o a.2 sopra riportate.

Si specifica che l'ampliamento del 5% della superficie territoriale produttiva esistente ammesso dal PTCP sopra menzionato è consentito e contemplato solo qualora in sede di Variante al PI l'area sarà ancora riconfermata come produttiva (lett. a.1 sopra); pertanto nel caso di attuazione della strategia alternativa di riconversione (lett. a.2 sopra) non potrà essere previsto e contemplato l'ampliamento del 5% della superficie territoriale produttiva esistente.

B. per la **ZTO D4 in via Vegri** – come da artt. 16.6.2, 21.1 e 23.1 delle NT del PAT, *indicata in Tav. 4 come Azione di riqualificazione e/o riconversione n. 2 - Zona agroindustriale in via Vegri* recepita dal PI, con le seguenti caratteristiche:

1. *sup. terr. totale di 23.471,85 mq;*
2. *sita in ATO A1 ;*
3. *classificata dal PRG vigente come ZTO D4 agroindustriale;*
4. *indicata dal PTCP come "Aree produttive ampliabili" nella relativa Tav. 4.1.b e ai sensi dell'art. 67 delle relative Norme, e pertanto con possibilità di ampliamento del 10% pari a totali 2.347,17 mq;*

il PI valuta e verifica la possibilità di:

- *non riconfermare la destinazione produttiva dell'area;*
- *conseguentemente, recuperare e ricollocare la relativa superficie di destinazione produttiva (23.471,85 mq) e suo ampliamento consentito dal PTCP (2.347,17 mq) nelle aree di possibile sviluppo produttivo previste dal P.A.T., in ATO P1, e di conseguenza sua riconversione a funzioni compatibili con l'ATO di appartenenza A1, specificate al relativo art. 21.1.*

al fine di una maggiore tutela e salvaguardia della collina e dell'area circostante che è indicata appunto dal PAT come: Coni visuali (art. 11.11); Aree di rispetto ambientale (art. 11.12); Paesaggio a medio – alta presenza di siepi e Siepi e filari arborati e grandi alberi di particolare pregio di cui rispettivamente agli artt. 11.4 e 11.5 che precedono.

Norme di PI

Il primo P.I. recepisce e mantiene la classificazione del previgente P.R.G. di ZTO D4 e la relativa normativa riportata sopra; in sede di variante al P.I. potrà essere valutata l'opportunità di attuare le azioni strategiche di PAT sopra riportate.

Art. 10 - Aree già sottoposte a procedura di S.U.A.P.

Nelle tavole di progetto vengono indicate le aziende già assoggettate a procedura di S.U.A.P. - Sportello Unico per le Attività Produttive per le quali è fatto salvo quanto relativamente approvato.

L'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. n.160/2010 "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.L. n.112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008", dovrà avvenire secondo il dettato normativo della L.R. n.55/2012, ed in coerenza con i criteri generali delle circolari regionali in materia.

Gli interventi disciplinati mediante Sportello unico per le attività produttive sono consentiti in aggiunta al carico insediativo definito dal P.A.T. per ciascun ATO.

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 55/2012 che, in particolare, abroga il comma 7 bis 2 dell'art. 48 della L.R. 11/2004, sono possibili mediante procedura SUAP anche localizzazioni di nuove attività produttive e non solo, quindi, ampliamenti, trasferimenti, ecc. di attività esistenti.

Tutti gli interventi autorizzati ai sensi della normativa per lo Sportello Unico saranno oggetto di monitoraggio da parte della Regione alla quale il comune dovrà trasmettere un apposito elenco riportante, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie autorizzati.

Successive modifiche alla normativa di riferimento prevarranno sulle presenti norme mediante automatica applicazione della legge.

La procedura S.U.A.P. è applicabile su tutto il territorio comunale; in sede di Variante al PI potranno eventualmente essere individuate aree ove escludere l'applicazione del SUAP.

Art. 11 - Attività produttive fuori zona

Il P.I., ai sensi di quanto consentito dal P.A.T. ed in particolare agli artt. 16.13, 20.1 e 24 delle relative Norme, individua nelle Tavole le attività produttive esistenti non agricole localizzate in zona impropria distinguendo con apposita grafia:

a) Attività produttive fuori Zona di P.R.G.:

- le **attività da confermare, da bloccare, da trasferire** alle quali è associata una specifica disciplina ai sensi della L.R.11/1987, recepite dal P.R.G. previgente e tuttora localizzate in aree con classificazione urbanistica diversa dalla ZTO propria produttiva di tipo D;
- le **attività produttive con intervento codificato** disciplinate nelle schede di intervento redatte ai sensi dell'art. 30 della L.R. n° 61/85, i cui parametri edificatori sono riportati nelle stesse schede eseguite per ogni singola attività, di cui all'Elaborato 3.2.a *Attività produttive fuori zona con intervento codificato di PRG*

b) Attività produttive fuori Zona di P.I.: il presente PI non individua nuove Attività produttive fuori zona di P.I.; mediante Variante di PI, qualora saranno individuate, saranno normate ai sensi del presente articolo e indicate nelle Tavole rinviando a quanto specificatamente previsto nelle relative schedature che saranno inserite nel nuovo elaborato che sarà nominato 3.2.b *Attività produttive fuori zona di PI*.

Le attività produttive fuori zona sono pertanto individuate con grafia nelle Tavole, disciplinate dal presente articolo e in alcuni casi schedate con apposita numerazione.

All'interno delle aree riconosciute come *Attività produttive fuori zona* gli interventi ammessi, i limiti e le quantità sono quelli stabiliti caso per caso e riportati nelle apposite schede (Elab. 3.2), allegata a far parte integrante delle presenti NTO.

La disposizione degli spazi a verde, alberature e parcheggi eventualmente riportata nelle schede è indicativa e potrà essere modificata a seguito di più approfondite analisi:

- dello stato di fatto;
- delle specifiche esigenze dell'azienda.

I progetti di ampliamento dell'attività produttiva dovranno includere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza. Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere stipulata con il Comune una apposita convenzione con i contenuti di cui alla DGRV n. 2045 del 19 novembre 2013 "Approvazione delle linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, artt. 5 e 6, L.R. 55/2012, deliberazione / Cr 103/2013" e allegata all'elaborato 3.2.a.

Gli interventi edilizi non potranno comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente.

Quando non diversamente previsto dalle norme delle attività, all'interno delle aree riconosciute come *Attività produttive fuori zona* gli interventi ammessi, i limiti e le quantità sono regolati dalla normativa sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, L.R. 55/2012 e ss.mm.ii.

Art. 11.1 - Dimensionamento

Ai sensi dell'art. 16.13 delle NT di PAT, il PI per le attività esistenti da confermare può dare la possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e, nel caso di ampliamento della superficie territoriale dell'area di pertinenza, non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 24 delle NT di PAT. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Il PI può inoltre stabilire il trasferimento delle attività produttive fuori zona (inteso come superficie territoriale comprensiva dell'area pertinenziale) all'interno o in adiacenza a Zone proprie classificate, anche in deroga ed in aggiunta ai limiti di cui al PTCP, nel rispetto del dimensionamento del PAT precisato all'art. 24 delle NT (e qui sotto riportato) che prevede appunto una specifica quota (11.506,80 mq) di carico insediativo aggiuntivo produttivo riservata esclusivamente agli eventuali trasferimenti di attività produttive fuori zona. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Come specificato all'art. 24 delle NT di PAT, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo produttivo totale previsto di PAT (art. 24 delle NT) di **57.534 mq** si possono prevedere:

- **11.506,80 mq** (pari al 20% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati esclusivamente ad eventuali trasferimenti previsti dal PI di attività produttive fuori zona (intesi quali superficie territoriale comprensive dell'area pertinenziale – vedi artt. 16.13 e 20.1 NT di PAT) all'interno o in adiacenza a zone proprie, anche in deroga ai limiti di cui al PTCP. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive;
- **11.506,80 mq** (pari al 20% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati ad eventuali ampliamenti consentiti dal PI per le attività produttive fuori zona (intesi quali sup. terr. comprensive dell'area pertinenziale), come meglio specificato all'art. 16.13 e all'art. 20.1 delle NT di PAT. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Art. 11.2 - Attività produttive fuori zona di PRG

Il PI recepisce le attività produttive fuori zona di PRG (ad eccezione di quelle lungo via Zocco oggetto di riclassificazione in zona propria D2/A ai sensi dell'art. 16.13 delle NT di PAT, come meglio specificato all'art. 9.2.2 delle presenti norme, indicandole nelle Tavole grafiche e facendo salva la relativa norma qui di seguito riportata.

Le attività produttive esistenti nelle Z.T.O. A, B, C, E sono individuate con appositi simboli nel P.I.

- 1) le **attività produttive da confermare** possono proseguire l'attività avvalendosi, in quanto applicabile, delle facoltà concesse dalla ex L.R. del 5 marzo 1987 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni. In questi casi, l'ampliamento non dovrà superare il 50 % della superficie coperta esistente con un limite massimo di 250 mq. di superficie utile di calpestio e/o mc. 1.000 di volume occupata dall'attività; nelle Z.T.O. A, B, C, ai sensi dell'art. 41 del P.T.R.C., gli ampliamenti delle attività produttive non devono comunque superare, compreso l'esistente, il volume di 1.000 mc. e la superficie utile di calpestio di mq. 250, con indice di copertura inferiore a 0.50 mq./mq.. Gli ampliamenti nelle Z.T.O. A, B, C non sono ammessi per le attività classificate insalubri di 1a e 2a classe (D.M. 05.09.1994); l'altezza degli eventuali ampliamenti non potrà superare quella degli edifici esistenti. Dovrà essere stipulata apposita convenzione, che limiti ad una sola volta l'utilizzo fino al massimo consentito dell'insediamento originario delle facoltà di costruire concesse dal presente articolo, nonché ad altre norme di legge regionali o statali emanate o emanande".
- 2) le **attività produttive da bloccare** possono proseguire l'attività nei fabbricati esistenti. Potranno subentrare attività compatibili con la destinazione autorizzata dell'edificio ad eccezione di quelle classificate o classificabili insalubri di 1a e 2a classe di cui al D.M. 05.09.1994.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere a, b, c, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. oltre a modesti ampliamenti, contenuti nei limiti del 10% della superficie lorda di pavimento, finalizzati esclusivamente ad assicurare la funzionalità degli impianti tecnologici e l'adeguamento alle norme igieniche e di sicurezza previsti da specifiche normative di legge, fermo restando il numero delle unità esistenti autorizzate.

- 3) le **attività produttive da trasferire** sono giudicate dannose per gli insediamenti umani o per l'ambiente in genere. Queste attività devono essere trasferite all'interno delle aree produttive previste dal P.I. stesso.

Nei relativi edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria.

Per le attività esistenti nel perimetro dei Piani Particolareggiati di Montegalda e Colzè, si rinvia alle prescrizioni di detti Piani.

- 4) le **attività produttive con intervento codificato** sono individuate nella Tavole grafiche ai sensi dell'ex art. 30 della L.R. n° 61/85, i cui parametri edificatori sono riportati nelle schede tecniche eseguite per ogni singola attività riportate nell'Elab. 3.2.a.

L'altezza degli ampliamenti non potrà superare quella degli edifici esistenti.

Dovrà essere stipulata apposita convenzione (con i contenuti di cui alla DGRV n. 2045 del 19 novembre 2013 *"Approvazione delle linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, artt. 5 e 6, L.R. 55/2012, deliberazione / Cr 103/2013"* - vedi Bozza di Convenzione di cui Allegato B della D.G.R.V. 2045 del 19.11.2013 allegata all'Elaborato 3.2.a)., che limiti ad una sola volta l'utilizzo delle facoltà di costruire concesse dal presente articolo, nonché ad altre norme di legge regionali o statali emanate o emendande.

L'agibilità dei nuovi ampliamenti è subordinata al completamento delle aree a standards previste nella scheda.

Eventuali modifiche di quanto consentito per le *attività produttive fuori zona di PRG* potranno essere previste previa Variante di P.I., sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato n. 4 di PI e di assoggettabilità a relativa perequazione, sempre valutando la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico - ambientale;
3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
4. alla dotazione di opere di urbanizzazione.

Ai sensi dell'art. 16.13 delle Norme di P.A.T. recepito all'art. 11.1 che precede, ulteriori ampliamenti previsti rispetto a quanto consentito dal previgente P.R.G. e riconfermato dal P.I., potranno essere consentiti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T., sempre previa Variante di P.I., con sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato n. 4 di PI e con assoggettabilità a relativa perequazione, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 11.1 che precede, e in misura non superiore a 1.500 mq.

Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari superiori all'50% di cui al precedente comma, si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, sempre da assoggettare a specifica perequazione.

La richiesta di ampliamento eventualmente previsto dalla normativa o dalla specifica Scheda (Elab. 3.2.a), se non ancora attuato, dovrà essere assoggettata a relativa perequazione in sede di permesso a costruire, e potrà essere presentata entro 5 anni dalla vigenza del primo P.I., trascorsi i quali nelle aree oggetto del presente articolo saranno ammissibili solo interventi di ristrutturazione edilizia. Su apposita richiesta dell'interessato, l'amministrazione comunale potrà concedere proroghe ai termini suesposti trascorsi e prevedere eventuali modifiche alla Scheda o alla normativa, previa Variante di P.I. con sottoscrizione di apposito Atto o Accordo da allegare all'Elaborato 4 e assoggettabilità a specifica perequazione.

Per gli interventi previsti dalla normativa o dalle specifiche schede (Elab. 3.2.a) prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere stipulata con il Comune una apposita convenzione con i contenuti di cui alla DGRV n. 2045 del 19 novembre 2013 *"Approvazione delle linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, artt. 5 e 6, L.R. 55/2012, deliberazione / Cr 103/2013"* (vedi Bozza di Convenzione di cui Allegato B della D.G.R.V. 2045 del 19.11.2013 allegata all'Elaborato 3.2.a).

È fatto salvo quanto previsto dalla normativa generale di cui al precedente art. 11.

Art. 11.3 - Attività produttive fuori zona di P.I.

Il P.I., ai sensi degli artt. 16.13, 20.1 e 24 delle Norme di P.A.T., può:

- individuare e nomare puntualmente ulteriori attività produttive fuori zona esclusivamente su fabbricati esistenti dalla data di adozione del Primo PI;
- modificare o integrare quanto già previsto per le attività produttive fuori zona di PRG.

previe:

a. redazione di Variante di P.I. che preveda:

- nel caso di nuova individuazione, redazione di specifica schedatura per la disciplina degli interventi consentiti da inserire all'Elaborato 3.2.b *Attività produttive fuori zona di PI* e corrispondente individuazione nelle Tavole di PI;
- nel caso di modifica/integrazione di quelle già individuate, modifica delle specifiche Schedature di cui all'elaborato 3.2.a e/o disciplina nelle presenti NTO e dell'individuazione nelle Tavole di PI;
- sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato 4;
- assoggettabilità a relativa perequazione;
- consentendo, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T., possibili ampliamenti fino comunque ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 11.1 che prece e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq, da assoggettare a sottoscrizione di apposito atto o accordo da allegare all'Elaborato 4 e alla specifica perequazione. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari superiori all'50% del limite suddetto, si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive, sempre da assoggettare a specifica perequazione;

b. valutando la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
 2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico - ambientale;
 3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
 4. alla dotazione di opere di urbanizzazione;
- c.** consentendo possibili ampliamenti fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 11.1 che prece e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari superiori all'50% suddetto, si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Il primo PI non individua nuove Attività produttive fuori zona di P.I.; mediante Variante di PI, qualora saranno individuate, saranno indicate nelle Tavole rinviando a quanto specificatamente previsto nelle relative schedature che saranno inserite nel nuovo elaborato che sarà nominato *3.2.b Attività produttive fuori zona di PI*.

È fatto salvo quanto previsto dalla normativa generale di cui al precedente art. 11.

TITOLO V° SISTEMA AGRICOLO**Art. 12 - Zona Agricola****Art. 12.1 - Contenuti e campo di applicazione**

Il campo di applicazione, del presente Titolo, è quello del territorio agricolo classificato come ZTO E Agricola.

Per quanto non previsto nel presente Titolo, si rimanda alle disposizioni generali contenute nelle presenti NTO e nel Regolamento Edilizio.

L'elaborato n. 5 - *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* è una "guida" di carattere orientativo e di indirizzo per gli interventi edilizi e di mitigazione ambientale in ambito rurale.

La tutela e l'edificabilità nel territorio agricolo sono disciplinate dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli Atti di Indirizzo – articolo 50 della L.R. n. 11 del 2004, DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. n.11/2004 e s.m.i nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti norme.

È inoltre fatto salvo quanto previsto dal P.I. per gli ulteriori interventi specifici previsti (interventi puntuali in *edificazione diffusa*, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di PRG e di PI, ...) e per le altre varie "componenti" del *Sistema agricolo* di cui al presente Titolo.

Il territorio agricolo è stato suddiviso in base alle specifiche caratteristiche ambientali e produttive nelle seguenti zone:

- **E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata**, recepite dal previgente PRG;
- **E2A - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi, di particolare interesse ambientale**, recepite dal previgente PRG;
- **E2B - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi**, recepite dal previgente PRG;
- **Edificazioni diffuse** - in recepimento delle Edificazioni diffuse di PAT, che comprendono anche le ex Zona E3 e la ex Zona E4 del previgente PRG (per questa ultima l'edificazione diffusa di PAT è stata recepita leggermente ridefinendola in considerazione dello stato di fatto).

Le zone E1, E2A e le edificazioni diffuse sono indicate con apposita grafia nelle Tavole grafiche.

Di conseguenza la Zona E2B rimanente si ottiene per differenza e comprende tutta la parte del territorio non altrimenti campita o contrassegnata nelle Tavole di progetto.

Art. 12.2 - Criteri generali per la Zona E

La zona E è destinata all'agricoltura ed all'allevamento dei bovini.

La LR n. 11/04, nel disciplinare la realizzazione di strutture destinate all'allevamento zootecnico, ha confermato nell'art. 44 la distinzione tra gli allevamenti che mantengono un legame funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento" (allevamenti zootecnici non intensivi) e quelli privi di tale connessione funzionale, rubricati come "allevamenti zootecnico-intensivi". Gli Atti di Indirizzo – approvati con DGR n. 3178/2004 e smi nell'ambito delle disposizioni applicative della legge regionale n. 11/2004 sul governo del territorio – individuano i criteri e la modalità per la verifica della sussistenza del nesso funzionale tra allevamento e fondo agricolo.

Nella Zona E non sono consentiti la costruzione e l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi, per animali di specie diverse dai bovini.

Non sono in nessun caso ammessi gli allevamenti intensivi avicoli e suinicoli.

Agli edifici individuati nelle Tavv. di PI di interesse storico – ambientale di cui all'art. 34 delle presenti norme e Elab. 3.1, si applicano i gradi di intervento indicati nelle relative schede progettuali. Tali prescrizioni prevalgono su ogni altra norma eventualmente con esse in contrasto.

Agli edifici produttivi non agricoli esistenti, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 11 delle presenti N.T.O.

Nella progettazione degli interventi dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- a) evitare una gratuita compromissione di superficie agraria individuando con precisione l'ambito dell'aggregato aziendale e residenziale nelle sue parti funzionali (residenza, annessi, giardino, orto, brolo, spazi di manovra e percorsi), sviluppando gli eventuali nuovi volumi in prolungamenti, lateralmente o sul retro, a seconda delle diverse tipologie;
- b) sia le abitazioni sia le strutture agricole produttive dovranno essere posti in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate. Le nuove costruzioni non devono porsi in rilievo ma armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito e devono convergere a formare l'aggregato evitando di isolarsi in modo autonomo. Adiacente a preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale-volumetrica;
- c) prevedere un'alberatura dello spazio cortilizio/aziendale o dei limiti della struttura agricolo produttiva di nuova realizzazione volta a favorire un miglior inserimento nel contesto agricolo in relazione alla visibilità dell'opera dalla viabilità principale;
- d) è ammesso l'inserimento di pergolati in legno sui prospetti e a delimitazione degli spazi cortilizi.

Possono andare in deroga, con leggere modifiche, alle disposizioni di cui al presente articolo, in particolare alle disposizioni sui caratteri tipologici, e previa verifica, valutazione e parere positivo dell'ufficio tecnico comunale, tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o relativi al patrimonio edilizio esistente orientati all'edilizia sostenibile e alla sostenibilità ambientale, e in genere quelli che prevedano soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili.

L'edificazione deve recuperare possibilmente le strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse.

Le volumetrie di nuova progettazione dovranno riprendere la scala dimensionale, le forme, le modalità di aggregazione, le collocazioni rispetto al sito proprie dell'edilizia tradizionale quali sono desumibili dagli esempi presenti in zona.

Le piante dovranno essere sempre quadrate o rettangolari o comunque risultanti dal semplice e chiaramente leggibile accostamento di quadrati e rettangoli secondo assi paralleli o perpendicolari tra loro. In alzato i volumi dovranno sempre risultare leggibili nella loro matrice planimetrica semplice e nel caso di volumetrie articolate i singoli volumi dovranno comporsi in modo chiaro.

La realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammessa, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale. I caratteri e le prescrizioni di intervento tipologici, costruttivi e formali, devono uniformarsi all'edificazione in zona agricola nel territorio comunale.

Non sono soggette all'osservanza delle caratteristiche di cui al precedente periodo, le sole protezioni stagionali, le serre ed i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale (silos, tunnels, impianti e simili). Sono, inoltre, consentiti, con esclusione delle Zone E1, E2a, delle aree a Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (*Corsi d'acqua* di cui all'art. 44 che segue), *Territori boscati* (art. 20.1 che segue), e *vincolo paesaggistico* di Villa Fogazzaro Roi – Colbacchini e di Castello Grimani Sorlini di cui all'art. 44 che segue), e all'interno del perimetro delle zone di rispetto ambientale di cui all'art. 17 che segue delle presenti N.T.O., i tunnel prefabbricati agricoli di cui alla lett. h) dell'art. 12.3 che segue.

L'ampliamento del volume residenziale ai sensi dell'art.44 della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr., ove consentito come meglio specificato successivamente per le specifiche ZTO E, può essere utilizzato anche per ricavare nuovi alloggi e, di norma, la creazione di non più di un'ulteriore unità abitativa.

Le nuove abitazioni dovranno distare almeno ml. 30,00 dalle stalle per l'allevamento non intensivo del bestiame e dalle concimaie site in proprietà diverse, e almeno ml. 20,00 da quelle esistenti nella stessa proprietà.

Gli allevamenti zootecnici dovranno distare almeno ml. 30,00 dalle abitazioni singole (ml. 10,00 da quelle esistenti nella stessa proprietà) e non meno di ml. 200 dalle Z.T.O. A, B, C, D, F.

Le stalle e le concimaie dovranno distare dai confini non meno di ml. 15,00.

Le stalle dovranno distare almeno ml. 4,00 dalle concimaie ed essere collocate sottovento.

Gli annessi rustici non destinati ad allevamento dovranno distare, dai confini, non meno di ml. 5,00 per le Zone E1 e nelle *Edificazioni diffuse* di cui all'art. 16 che segue e non meno di ml. 10,00 per la restante Zona E. Sono fatte salve distanze maggiori se richieste dall'ULSS.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative pertinenze valgono le norme di cui all'art. 19.3 che segue.

È ammessa la costruzione in aderenza di abitazioni e di annessi rustici non destinati ad allevamento.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano le prescrizioni della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr..

È vietata l'edificazione in genere nelle aree boscate e lungo le linee di profilo collinare per le quali è fatto salvo quanto previsto dall'art. 20.1 – *Territori boscati* che segue.

In caso di insediamenti multipli e in aree dove non insistono vincoli o invarianti che non consentono tali interventi, l'UTC può valutare la possibilità di consentire per il consolidamento delle pavimentazioni stradali e per una maggiore sicurezza viabilistica l'utilizzo di materiali comunque drenanti tipo misto cementati di colore terra.

Per la collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) si rinvia a quanto specificatamente previsto all'art. 89 del nuovo REC di Montegalda.

Art. 12.3 - Destinazioni d'uso consentite

All'interno della Zona agricola E sono ammesse di norma le seguenti destinazioni:

- a) la **residenza** stabile e la residenza per i conduttori dei fondi, e relative pertinenze ad uso civile, quali autorimesse, ripostigli e simili;
- b) **attività agrituristica.** Le attività agrituristiche sono consentite in tutto il territorio rurale ai sensi ed entro i limiti di cui L.R. n. 28 del 10.08.2012 *Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo* e s.m.i.. Sono inoltre consentite le destinazioni complementari all'attività agricola di incentivazione turistico – ricettiva a basso impatto (band and breakfast, affitta camere,...) volte anche al recupero e miglioramento della qualità degli edifici esistenti e la loro riutilizzazione ed allo sviluppo socio – economico, quali ad esempio quelle di cui alla L.R. 28 giugno 2013, n. 14 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*. Nuove strutture per le attività di ricezione agrituristica possono essere autorizzate nel rispetto della norma vigente;
- c) **attività connesse commercializzazione dei prodotti agricoli di propria produzione.**
Ai sensi della L.R. 12-04-1999 n. 19 e successive modifiche ed integrazioni, l'imprenditore agricolo (o la società di cui al comma 1 bis dell'art. 10 della predetta L.R.) munito dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di produzione e vendita di piante e loro parti, nel rispetto delle condizioni di cui alla medesima L.R., può destinare alla vendita di prodotti di complemento dei prodotti dell'azienda orto-floro-vivaistica una superficie non superiore al 10% della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e che, comunque, non ecceda i 1000 mq ai sensi della LR 03/2013 (che ha modificato la lett. a, comma 1 dell'art. 10 della LR 19/1999); in materia di parcheggi a servizio dell'attività si applicano le disposizioni stabilite per le attività commerciali di eguale dimensione;
- d) **strutture agricole produttive:** tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati comprensivi di allevamenti a carattere intensivo e non intensivo; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- e) **attività ricettiva in residenza rurale o "Country House"** ai sensi dell'art. 25, punto 7), della L.R. 4 novembre 2002, nr. 33 e s.m.i. Dette attività possono essere localizzate in ville padronali o fabbricati rurali che presentino i caratteri tipici della ruralità con una pertinenza di terreno di almeno 5.000 mq. da utilizzare per l'animazione sportivo – ricreativa che forniscono i servizi minimi stabiliti dalla normativa regionale in vigore;
- f) **capanni e strutture mobili destinati all'ospitalità e ricettività connessi alle attività di agriturismo, ittiturismo e pescaturismo** di cui alla L.R. 10 agosto 2012, n. 28 "Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo". Tali strutture potranno essere

consentite previa sottoscrizione di apposito accordo pubblico – privato o atto unilaterale d'obbligo ove, in accordo con il responsabile dell'U.T.C., saranno disciplinate le tipologie consone con il territorio agricolo circostante e le modalità di attuazione;

- g) piccoli ricoveri e modesti manufatti:** in conformità con quanto disciplinato nel Regolamento Edilizio;
- h) tunnel prefabbricati agricoli** per ricovero attrezzi o ad uso magazzino scorte agricole, del tipo ad arco o su silos in cemento aventi struttura ancorata, certificati staticamente secondo le norme vigenti, coperti in telo PVC o simile, colore verde, grigio o bianco, nella misura massima di 150,00 mq di superficie coperta fino a 5,00 ha di superficie aziendale, di 250 mq di superficie coperta fino a 10,00 ha di superficie aziendale e di 300 mq di superficie coperta oltre i 10 ha di superficie aziendale e per un'altezza massima sulla sommità di 7,00 ml. Per i tunnel prefabbricati agricoli prevedere la costituzione di opportune fasce di schermatura con l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone).
- i) Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;**
- j) Impianti tecnici di modesta entità** quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti, impianti per teleradiocomunicazioni e simili.

All'interno della Zona agricola E sono escluse: le industrie nocive di prima classe di cui al D.M. 19/11/81 (eccetto allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, secondo quanto previsto dall'art. 12.2 che precede), le discariche, i depositi di materiale.

Art. 12.4 - Modalità di intervento

In queste zone il PI si attua per intervento edilizio diretto o mediante P.U.A. qualora questo venga previsto dal PI.

Art. 12.5 - Interventi di nuova edificazione

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti norme.

Il rilascio del permesso di costruire per il nuovo edificio abitativo dovrà tenere conto, non solo della cubatura massima teorica realizzabile ai sensi della L.R. n.11/2004 e delle presenti NTO, ma anche delle effettive esigenze della famiglia rurale. Parimenti, l'ampliamento del preesistente edificio ad uso abitativo, ove consentito, oltre ad essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, ove non necessaria alla conduzione del fondo (o anche utilizzando strutture rustiche non contigue, purché rientranti nello stesso aggregato abitativo), deve prevedere, di norma, la creazione di non più di un'ulteriore unità abitativa.

I caratteri e le prescrizioni di intervento tipologici, costruttivi e formali, alle quali deve uniformarsi l'edificazione in zona agricola nel territorio comunale.

Per le opere di ristrutturazione, ampliamento, restauro, risanamento e manutenzione di edifici con caratteristiche proprie della tipologia rurale (ancorché privi di grado di protezione espressamente indicato), si dovrà porre attenzione all'assetto esistente, con il quale gli interventi progettati devono armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
- dimensione e allineamento dei fori;
- parametri di finiture esterne (fasce marcapiano, marcadavanzali, camini, comignoli, ecc.).

Per i ruderi e in genere gli edifici di remota origine interessati da abbandono e conseguente degrado strutturale, qualora non censiti tra gli elementi di interesse storico ambientale, sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ricostruzione su basi documentate delle parti crollate per eventi naturali o a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore, a condizione che:

- sia provata l'originaria destinazione, almeno parziale, a residenza;
- sia allegato il rilievo del fabbricato nel quale risultino le murature in elevato, pur in assenza di informazioni sulla copertura;
- la consistenza del manufatto sia provata da apposita documentazione fotografica.

Per le costruzioni di carattere fatiscente con superfetazioni è prevista la demolizione.

Art. 12.6 - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso

Ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/20004, fatta eccezione per gli immobili vincolati o schedati dal PI per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto, e ad esclusione delle Zone E1 e E2A, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal presente PI.

In recepimento a quanto sopra si specifica che (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009 e circolare n. 2/2013):

a) relativamente all'**ampliamento concesso "fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente"** (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009):

- è ammesso a favore di tutti coloro che possiedono una casa destinata ad abitazione in zona agricola, anche in assenza dei requisiti soggettivi e del piano aziendale di cui all'art.44 della L.R.11/2004;
- l'intervento è possibile solamente sull'edificio oggetto di ampliamento. Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti (a tal fine saranno presi in considerazione solo impedimenti oggettivi derivanti dallo stato dei luoghi) oppure ciò comprometta "l'armonia estetica del fabbricato esistente", è possibile effettuare l'ampliamento "mediante l'utilizzo di un annesso rustico eventualmente esistente purché situato nello stesso aggregato abitativo nel quale ricadono i due edifici. La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo contenente una relazione nella quale vengono riportate le motivazioni, una

documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi relativo allo stato ante e post intervento";

- la relativa richiesta può essere presentata contemporaneamente ad altre richieste di intervento consentito dalle vigenti norme, da valutarsi da parte del Comune (ad es. ristrutturazione ed ampliamento);
- va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera, purché non costruite quali ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dell'art. 3 della L.R. 58/78;
- vale esclusivamente per gli edifici che non siano oggetto di tutela da parte del P.I., per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto;

b) in relazione al concetto di **"rispetto integrale della tipologia originaria"** (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009) esso è rivolto al mantenimento delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in coerenza con le scelte di piano vocate alla valorizzazione dell'assetto territoriale tipico delle zone agricole. Per tali motivi possono essere consentiti interventi che, pur se non totalmente rivolti a mantenere l'originario aspetto dell'edificio, rispettino in ogni caso le caratteristiche tipologiche della edificazione rurale e del contesto insediativo in cui tali edifici si inseriscono, componendosi armonicamente con l'edificio esistente; a tal fine si demanda a quanto specificatamente previsto dal presente articolo 12 ed agli indirizzi del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;

c) relativamente alla dicitura **"edifici da destinarsi a case di abitazione"** (Circolare n. 2/2013) nel contesto del recupero dei fabbricati esistenti:

- l'ampliamento di cui alla lettera a) è consentito e riferito non solo per gli edifici che hanno, al momento della richiesta dell'intervento, una destinazione a casa di abitazione, ma anche ad edifici con destinazione diversa, purché vi sia un'esplicita previsione nel PI che ne consenta la variazione in destinazione abitativa (di cui all'art. 18 *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG e di PI* seguente);
- il recupero ed il cambio di destinazione d'uso sono consentiti ai fabbricati esistenti e regolamenti concessi, o sanati, e pertanto legittimati ed esistenti (edificati) entro la data di adozione del primo PI di Montegalda se individuati e normati puntualmente dal P.I. come *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG e di PI* di cui all'art. 18 successivo ed al quale si rimanda;
- sono in ogni caso ammessi gli interventi specificatamente previsti dal PI per gli *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG e di PI* di cui all'art. 18 successivo.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi previsti ai sensi dell'art. 41, comma 4 ter, della L.R. 11/2004 (comma aggiunto con la L.R. 30/2016) e meglio specificati agli ultimi due commi dell'art. 46.1 - *Viabilità/fascia di rispetto*.

Per usi agrituristici, come stabilito dalla L.R. n. 28 del 10.08.2012 (Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pesca turismo) e s.m.i., il limite massimo di ampliamento di cui al comma 1, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200.

Tutti gli interventi devono realizzarsi conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme.

Per i *territori boscati* di cui all'art. 20.1 sotto, l'ampliamento, qualora consentito, potrà interessare area boscata a condizione che vi sia autorizzazione del servizio Regionale Forestale alla riduzione della superficie boscata stessa.

Art. 12.7 - Criteri e norme per la tutela e la riqualificazione ambientale

Le indicazioni che seguono definiscono i criteri generali e le norme da seguire negli interventi sul territorio agricolo, per la tutela e la riqualificazione dell'ambiente.

Par.12.7.1 - Prescrizioni generali

Gli interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti ma devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, etc. al fine di non "snaturare" il contesto rurale.

Sono vietati, se non per oggettive e motivate ragioni da esplicitarsi puntualmente, i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PAT o del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti e/o delle attività turistiche;
- l'introduzione di specie vegetali alloctone, invasive o che possono favorire direttamente o indirettamente la diffusione di fitopatologie;
- l'estirpo o la bruciatura di filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agrario.

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Relativamente allo spargimento degli effluenti di allevamento palabili e non palabili in base alla legislazione vigente in materia, per quanto riguarda gli aspetti connessi all'utilizzazione agronomica, è fatto salvo quanto previsto dalla relativa normativa di settore.

È vietato apporre cartelli pubblicitari non riferiti alle attività agricole – turistiche locali lungo le strade comunali e provinciali.

Par.12.7.2 - Tutela del patrimonio arboreo esistente

Nella zona agricola è vietato procedere a movimenti di terra, lavori di terrazzamento e di demolizione, abbattimento di macchie e formazioni arboree lineari produttive ed improduttive, fatta salva la possibilità di sostituire gli esemplari malati o di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone, in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti, fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per l'attività agricola e per la difesa del suolo, da parte delle autorità preposte.

L'attività di cava è normata dalla L.R. 13/2018 e del successivo PRAC vigente, come meglio specificato all'art. 9.2 delle NT di PAT al quale si rimanda.

Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario e documentarie della struttura tradizionale agraria del territorio (confini di proprietà, confini di campo, capezzagne, capi fosso, corsi d'acqua) devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature abbattute devono essere sostituite utilizzando essenze arboree locali previste nell'elenco di cui all'art. 50 che segue.

Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.

Par.12.7.3 - Corpi idrici superficiali

Per la salvaguardia idraulica del territorio si demanda alle disposizioni normative vigenti. Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

La tutela dei corpi idrici superficiali dovrà essere assicurata con particolare riferimento all'assetto delle sponde da sistemare con fasce a prato, agli attraversamenti, alle alberature ed agli eventuali percorsi, allo scopo di conservare la rete idrica superficiale e favorire il drenaggio delle acque.

Par.12.7.4 - Sentieri

Il recupero dei sentieri e delle strade agrarie che potranno essere aperte all'uso pubblico per percorsi pedonali e ciclabili.

In particolare viene promossa la riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione. Tali percorsi devono preferenzialmente essere sistemati con fondo stradale naturale.

Par.12.7.5 - Recinzioni

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dall'art. 55 – *Recinzioni* del REC.

Par.12.7.6 - Disciplina degli impianti vegetali

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione le aree libere scoperte dovranno essere risistemate e la proposta deve fare parte integrante della richiesta di Permesso di Costruire.

Tale proposta sarà accompagnata dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni e di quelle di nuova piantumazione.

Par.12.7.7 - Fasce di schermatura delle aree urbane

Per le nuove aree urbane dovranno essere costituite delle fasce di schermatura e di separazione con le zone agricole limitrofe mediante la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone previste nell'elenco di cui all'art. 50 che segue.

Par.12.7.8 - Mascheratura degli allevamenti

In occasione di richieste di ampliamento o ammodernamento degli allevamenti dovrà prevedersi la costituzione di opportune fasce di schermatura lungo i confini di proprietà con l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone previste nell'elenco di cui all'art. 50 che segue.

Par.12.7.9 - Riporti di terra

Nelle zone agricole non sono ammessi riporti di terreno a quote maggiori di ml. 0,50 dalla quota 0, intesa come quota del colmo della strada più prossima, ovvero come quota del terreno prima di ogni manomissione.

Par.12.7.10 - Movimenti di terra

Negli ambiti agricoli, ed in particolare nelle porzioni collinari, l'esecuzione di movimenti di terra, mediante scavo di sbancamento o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, va effettuato con particolare riguardo alle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate preesistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene posto il materiale di riporto. Detta attività va effettuata in conformità alle disposizioni normative vigenti, in quanto applicabili alla specifica fattispecie.

Per i movimenti di terra, in considerazione del particolare interesse dal punto di vista agronomico e paesaggistico, specie in ambito collinare, le modificazioni del terreno non dovranno snaturare le conformazioni orografiche attuali o essere in contrasto con l'assetto paesaggistico ed agricolo tipico. Il progetto dell'intervento dovrà pertanto essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera.

In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologica-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

Par.12.7.11 - Opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

Per miglioramento fondiario si intende qualsivoglia investimento duraturo di capitale e di lavoro nell'ambito dell'azienda agricola che comporta una valorizzazione del capitale fondiario nel suo complesso. Le opere di miglioramento fondiario:

- dovranno essere comunicate e sottoposte a parere preventivo al Comune, unitamente ad una o più planimetrie ed una relazione tecnico – agronomica redatta da un tecnico abilitato (perito agrario, agronomo, ecc.) con indicate le migliorie che si intendono apportare, la giustificazione dell'intervento dal punto di vista tecnico - agronomico ed ambientale, l'indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare e indicandone l'utilizzazione,
- si attuano su porzioni di terreno già adibite a pratiche agricole a colture preesistenti od in ampliamento delle stesse;
- dovranno avere finalità agronomico-produttive e non dovranno costituire un'attività di cava come previsto dalla normativa regionale
- dovranno essere in armonia con il paesaggio rurale e valorizzarne le caratteristiche legate alla tradizione rurale locale;
- potranno essere effettuate solo nel caso che non alterino significativamente la morfologia del territorio: l'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto dei materiali di risulta, deve rispettare quanto previsto dal precedente art. 12.7.10;
- dovranno garantire la manutenzione, il recupero e l'eventuale integrazione delle gradonature dei tagliapoggi e dei relativi muri di contenimento (in pietra a secco) attraverso materiali e tecniche tipiche della tradizione locale;
- dovranno promuovere la rimozione o, quantomeno, la mitigazione dell'impatto visivo degli elementi estranei e/o in contrasto con il paesaggio

Viene fatta salva l'applicazione della legislazione vigente in materia.

Art. 12.8 - Distanze dalle strade

Distanza minima dalla strada: si rinvia a quanto specificatamente previsto all'art. 46.1 che segue.

Art. 13 - Zona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata

La Zona E1 è caratterizzata da terreni collinari a media pendenza e sensibilità idrogeologica, coperta da colture specializzate, aree boscate ed elementi tipici del paesaggio.

1) Edifici ad uso abitazione

- a) gli interventi ammessi in questa sottozona ai sensi della L.R: n.11/2004 e succ. mod. ed integr., dovranno attenersi anche ai seguenti parametri:

1. altezza massima (H): ml. 7,00 e comunque non superiore a quella degli edifici contigui preesistenti;
 2. numero massimo dei piani fuori terra: 2 o comunque non superiore a quello degli edifici contigui preesistenti;
 3. distanza minima dai confini (Dc): ml. 10,00;
 4. distanza minima fra i fabbricati o corpi di fabbrica di proprietà diverse (Df): ml. 20,00, tra edifici nell'ambito della stessa proprietà ml. 10,00;
 5. distanza minima dal confine stradale (Ds): 20,00 ml. dalle strade comunali e dalle strade provinciali, aventi la sede stradale di larghezza inferiore a ml. 10,50; 30,00 dalle strade comunali e provinciali aventi la sede stradale di larghezza superiore o pari a ml. 10,50;
- b) cambiamento di destinazione d'uso degli edifici: è sempre consentito l'uso degli edifici esistenti ai fini agrituristici, ai sensi della L.R. n.28 del 10.08.2012;
- c) riconversione degli edifici: è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi all'art. 34, per i quali sono previsti i soli interventi di cui alle relative schede progettuali di cui all'elaborato 3.1 di PI.

2) Strutture agricole produttive (Annessi rustici):

- a) nuove costruzioni: non è consentita la costruzione di nuovi annessi rustici, tuttavia la superficie fondiaria concorre con la parte restante della proprietà alla formazione della edificabilità nelle zone limitrofe.
- b) ampliamenti e modificazioni di costruzioni esistenti: gli ampliamenti degli annessi rustici saranno ammessi secondo le vigenti disposizioni regionali.

L'altezza degli edifici nei casi di ampliamento non potrà superare i ml. 4,50, ad eccezione di eventuali sopraelevazioni che possono raggiungere l'altezza massima di ml. 6,50.

Le caratteristiche tipologiche degli interventi dovranno corrispondere a quanto prescritto dall'art. 17 e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei coni visuali.

Gli ampliamenti sono ammessi esclusivamente in continuità con quelli esistenti. Essi dovranno essere risolti in armonia con i fabbricati esistenti per poter costituire un unico aggregato abitativo al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da fabbricati in reciproca relazione funzionale e tipologica inscrivibili in un cerchio di raggio di 50 ml e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

- c) cambiamenti di destinazione d'uso: è consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni, secondo quanto previsto dall'art. 18 delle presenti norme e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

Art. 14 - Zona E2A - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi, di particolare interesse ambientale

1) Edifici ad uso abitazione

- a) gli interventi ammessi in questa sottozona ai sensi della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr., dovranno attenersi anche ai seguenti parametri:
1. altezza massima (H): ml. 7,00 e comunque non superiore a quella degli edifici contigui preesistenti;
 2. numero massimo dei piani fuori terra: 2 o comunque non superiore a quello degli edifici contigui preesistenti;
 3. distanza minima dai confini (Dc): ml. 10,00;
 4. distanza minima fra i fabbricati o corpi di fabbrica di proprietà diverse (Df): ml. 20,00 tra edifici nell'ambito della stessa proprietà ml. 10,00;
 5. distanza minima dal confine stradale (Ds): 20,00 ml. dalle strade comunali e dalle strade provinciali, aventi la sede stradale di larghezza inferiore a ml. 10,50; 30,00 dalle strade comunali e provinciali aventi la sede stradale di larghezza superiore o pari a ml. 10,50;
- d) cambiamento di destinazione d'uso degli edifici: è sempre consentito l'uso degli edifici esistenti ai fini agrituristici, ai sensi della L.R. n.28 del 10.08.2012;
- b) riconversione degli edifici: è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti e di cui all'art. 34 per i quali sono previsti i soli interventi di cui alle relative schede progettuali di cui all'elaborato 3.1 di PI.

2) Strutture agricole produttive (Annessi rustici):

- a) nuove costruzioni: non è consentita la costruzione di nuovi annessi rustici, tuttavia la superficie fondiaria concorre con la parte restante della proprietà alla formazione della edificabilità nelle zone limitrofe.
- b) ampliamenti di costruzioni esistenti: gli ampliamenti degli annessi rustici saranno ammessi secondo le vigenti disposizioni regionali.

L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 6,50.

Le caratteristiche tipologiche degli interventi dovranno corrispondere a quanto prescritto dall'art. 17 e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei con visuali.

Gli ampliamenti dovranno essere risolti in armonia con i fabbricati esistenti per poter costituire un unico aggregato abitativo al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da fabbricati in reciproca relazione funzionale e tipologica inscrivibili in un cerchio di raggio di 100 ml e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

In ogni caso non sono ammessi ampliamenti all'interno della zona golenale a ridosso del fiume Bacchiglione, tuttavia la superficie fondiaria concorre con la parte restante della proprietà alla formazione della edificabilità nelle zone limitrofe.

- c) cambiamenti di destinazione d'uso: è consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni, secondo quanto previsto dall'art. 18 delle presenti norme, e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

Art. 15 - Zona E2B - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi

1) Edifici ad uso abitazione

a) nuove costruzioni:

1. per le nuove costruzioni si applicano le norme della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr. e del D.I. 1444 dell'1 aprile 1968;
2. le nuove costruzioni dovranno essere collocate in area contigue agli aggregati abitativi e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.
3. in questa zona sono ammessi gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr., secondo i seguenti parametri:
 - 1) tipologia edilizia per la residenza agricola: edifici isolati o costituenti nuclei di 2 o più unità;
 - 2) altezza massima (H): ml. 7,00;
 - 3) numero massimo dei piani fuori terra: 2;
 - 4) distanza minima dai confini (Dc): ml. 10,00;
 - 5) distanza minima tra i fabbricati o i corpi di fabbrica di proprietà diverse (Df): ml. 20,00; ml. 10,00 tra edifici nell'ambito della stessa proprietà;
 - 6) distanza minima dal confine stradale (Ds): 20,00 ml. dalle strade comunali e dalle strade provinciali, aventi la sede stradale di larghezza inferiore a 10,50 ml.; 30,00 ml. dalle strade comunali e provinciali aventi la sede stradale di larghezza superiore o pari a ml. 10,50.

- b) ampliamenti degli edifici esistenti: l'ampliamento fino a 800 mc. è consentito come previsto dalla L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr.;
- c) cambiamento di destinazione d'uso degli edifici: è sempre consentito l'uso degli edifici ai fini agrituristici, ai sensi della L.R. n.28 del 10.08.2012;
- d) riconversione degli edifici: è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli di cui all'art. 34 per i quali sono previsti gli interventi di cui alle schede progettuali all'elaborato 3.1 di PI.

2) Strutture agricole produttive (Annessi rustici):

- a) nuove costruzioni: la costruzione di nuovi annessi rustici è ammessa secondo le vigenti disposizioni regionali.

L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 6,50.

I nuovi edifici destinati all'allevamento degli animali bovini, equini, caprini ed assimilati, dovranno distare almeno ml. 30,00 dalle abitazioni esistenti. Sono fatte salve distanze maggiori se richieste dall'Ulss.

- b) ampliamenti di costruzioni esistenti: gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi ai sensi della L.R. n.11/2004.

L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 6,50.

Gli ampliamenti di edifici esistenti destinati all'allevamento dovranno distare almeno ml. 30,00 dalle abitazioni esistenti. Sono fatte salve distanze maggiori se richieste dall'Ulss.

- c) cambiamenti di destinazione d'uso: è consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni, secondo quanto previsto dall'art. 18 delle presenti norme e ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.

Per l'area oggetto di richiesta n. 46 (Elab. Resoconto richieste al PI), identificata catastalmente al Fg. 7, mapp. 80 e 81, per la quale il PI ha previsto l'eliminazione dell'indicazione del previgente PRG di Verde privato relativo a Villa Feriani di cui all'art. 28 delle presenti NTO, si prescrive l'inedificabilità assoluta al fine di non compromettere la tutela e la visuale del bene stesso.

Art. 16 - Edificazione diffusa

Art. 16.1 - Definizione e ruolo

Il PI nelle Tavole individua operativamente le *edificazioni diffuse* in recepimento delle *Edificazioni diffuse* di PAT, ricadenti in Zona agricola, che comprendono sostanzialmente anche le Zone E3 e la Zona E4 del previgente PRG (per questa ultima l'edificazione diffusa di PAT è stata recepita leggermente ridefinendola in considerazione dello stato di fatto).

In generale, come specificato dall'art. 16.2 delle Norme di PAT, le *Edificazioni diffuse*:

- si riferiscono ad aree quasi completamente edificate in territorio agricolo con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione;
- le delimitazioni di tali ambiti è da intendersi riferita ad aree che per omogeneità e consistenza necessitano di azioni di recupero e razionalizzazione, per quanto possibile, degli insediamenti residenziali esistenti in coerenza con gli obiettivi di contenimento e riqualificazione su cui si fonda la L.R. 11/2004 e s.m.i. e L.R. 14/2017 e s.m.i.;
- all'interno di tali aree l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi e in particolare con quelle di cui all'Art. 16.2. - *Destinazioni d'uso*

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

consentite che segue. Vanno possibilmente esclusi da tali aree di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

I perimetri della aree di edificazione diffusa individuati dal PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, possono essere ulteriormente modificati ed aggiornati, nel rispetto delle modalità previste dall'art. 16.2 delle Norme del PAT, esclusivamente mediante Variante al P.I..

Gli interventi previsti nelle *Edificazioni diffuse* di cui al presente articolo dovranno uniformarsi agli indirizzi progettuali previsti della zona agricola E previste dalle presenti norme e di quanto specificatamente previsto all'art. 16.2 che segue.

Art. 16.2 - Destinazioni d'uso consentite

Rispetto alle destinazioni d'uso ammesse per la Zona E in genere (all'art. 12.3 - *Destinazioni d'uso consentite*), si precisa che nelle *edificazioni diffuse* sono consentite:

- attività ricettive (ristoranti, bar, alberghi, residence) fino al limite di 150 mq da collocarsi lungo la viabilità principale;
- attività artigianali di servizio (laboratori e spazi espositivi connessi) fino al limite di 150 mq da collocarsi lungo la viabilità principale;
- uffici, studi professionali, centri di attività terziarie;
- attività commerciali fino al limite di 150 mq da collocarsi lungo la viabilità principale;
- attività vivaistiche, con i relativi spazi commerciali;
- attrezzature pubbliche/private compatibili con la residenza e le zone agricole.

Sono escluse le strutture agricole produttive ad uso allevamento, ovvero le destinazioni di cui alla lett. d) *Strutture agricole produttive* e alla lett. h) *tunnel prefabbricati agricoli* di cui all'art. 12.3 che precede.

Eventuali altre richieste di destinazioni d'uso qui non previste o di superfici superiori a quelle qui limitate, potranno essere valutate in sede di Variante al PI.

Nel caso che le destinazioni d'uso qui consentite derivino da cambi di destinazione d'uso è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 18 che segue al quale si rimanda.

Art. 16.3 - Caratteristiche costruttive

1. tipologia edilizia per la residenza agricola: edifici isolati o costituenti nuclei;
2. altezza massima (H): ml. 7,00;
3. numero massimo dei piani fuori terra: 2;
4. distanza minima dai confini (Dc): ml. 5,00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto;

5. distanza minima tra i fabbricati o i corpi di fabbrica (Df): ml. 10,00;
6. distanza minima del ciglio strada (Ds): come specificatamente previsto all'art. 46.1 a cui si rimanda;
7. le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, ad orto o giardino.
8. ampliamento degli edifici esistenti: è consentito l'ampliamento come previsto dalla L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr.
9. cambiamento di destinazione d'uso degli edifici: è consentito l'uso degli edifici ai fini agrituristici, ai sensi della L.R. n.28 del 10.08.2012.

Art. 16.4 - Interventi sugli edifici esistenti, ampliamenti e nuova edificazione

Nelle *edificazioni diffuse* sono ammessi gli interventi descritti all'art. 12.6 - *Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero, di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso*.

Per quanto riguarda la nuova edificazione, le Edificazioni diffuse non hanno potenzialità edificatoria e possono essere previsti interventi puntuali di nuova edificazione con intervento diretto esclusivamente previa richiesta da parte degli aventi titolo e, se valutata ammissibile dall'Amministrazione Comunale, tramite Variante di PI, sottoscrizione di accordo o atto di cui all'Elaborato n. 4 e relativo versamento del contributo perequativo.

Art. 16.5 - Intervento puntuale in edificazione diffusa

Con apposita grafia e numerazione nelle Tavole di PI vengono indicati gli interventi puntuali di nuova edificazione all'interno degli ambiti di edificazione diffusa relativamente alle richieste pervenute ritenute raccogliabili (vedi Resoconto richieste al PI) e ai relativi atti o accordi sottoscritti (Elab. 4) quali:

INTERVENTI PUNTUALI IN EDIFICAZIONE DIFFUSA			
Numerazione assegnata in Tavv. di PI	Atto o Accordo sottoscritto (Elab. 4)	Richiesta accoglibile (Elab. Resoconto Richiesta al PI)	Volume max. consentito
n.	n.	n.	mc
1	3	5	è consentita la demolizione e ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto stradale e dentro ai limiti dell'edificazione diffusa del fabbricato di 568 mc esistenti e ampliamento di 232 mc, per una vol. max totale di 800 mc anche ai sensi dell'art. 41, comma 4ter
2	5	13	Ampliamento di 300 mc del fabbricato esistente

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

3	10	36	nuova edificazione di 1.350 mc con possibilità di max 2 unità abitative all'interno del limite di Edificazione diffusa con obbligo per l'edificazione di rispetto stradale dalla provinciale di 15 ml
---	----	----	---

L'individuazione di ulteriori interventi di nuova edificazione puntuale in edificazione diffusa potrà avvenire esclusivamente mediante Variante al P.I., e sarà conseguente a specifiche richieste dei soggetti interessati, valutate ammissibili dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti di norma sino ad un massimo di mc. 800, salvo diverse indicazioni puntuali specificatamente previste dal PI.

Il valore della possibilità edificatoria individuato e precisato dal P.I. è quella massimo consentito ed è riferito alla realizzazione un unico fabbricato con non più di due unità abitative.

Sono fatte salve le individuazioni e prescrizioni conseguenti ad accordi/atti unilaterali d'obbligo sottoscritti ai quali si rimanda; in specifico le Prescrizioni particolari individuate potranno essere verificate ed eventualmente meglio precisate da parte dell'UTC in sede di presentazione del progetto edilizio.

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento dovranno garantire preferenzialmente le seguenti condizioni atte al miglioramento del contesto dell'insediamento:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso dei nuclei rurali eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc.;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocazione preferibilmente dei nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
- adozioni di misure di mitigazione ambientale nel caso in cui tali azioni si rendano necessarie;
- eventuale predisposizione di progettazione unitaria, che tenga in considerazione quanto sopra e che potrà essere richiesta dall'Ufficio Tecnico in sede di presentazione di istanza a costruire.

Art. 17 - Zone di rispetto ambientale

Trattasi di aree di particolare pregio dal punto di vista naturalistico-ambientale che il previgente P.R.G. in relazione alla loro valenza le assoggettava a tutela, recepite e meglio ridefinite dal PAT come *Aree di rispetto ambientale* nella Tav. 4 e di cui all'art. 11.12 delle relative NT, e conseguentemente recepite dal PAT nel P.I.

All'interno del perimetro delle zone di rispetto ambientale le aree con classificazione di P.I. diverse da quelle agricole (Z.T.O. A, B, C, D, F) conservano le destinazioni e gli indici specifici previsti dal presente P.I.

Tutti gli interventi sul territorio dovranno tendere ad un corretto inserimento delle opere e/o delle trasformazioni previste attraverso una verifica della compatibilità con l'ambiente circostante, il tessuto edilizio esistente, il rispetto delle tradizioni costruttive locali, la tipologia edilizia, le altezze, il posizionamento, l'orientamento, lo schema compositivo delle facciate, dei materiali e colori che emergeranno da quelli tipici del luogo.

Art. 17.1 - Norme nelle zone agricole

All'interno di detto perimetro delle zone di rispetto ambientale, fatta eccezione per le Edificazioni diffuse, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. n.11/2004. Gli altri interventi sono ammessi conservando le norme specifiche delle sottozone agricole.

All'interno di detto perimetro di tutela ambientale non sono ammessi allevamenti di alcun tipo.

Per gli interventi ammessi negli edifici esistenti, si applicherà il criterio della riproposizione tipologica rispetto alle tipologie storiche presenti nel territorio, il posizionamento ed orientamento sarà scelto in funzione delle caratteristiche morfologiche del luogo evitando dove possibile alterazioni del sito, si dovrà altresì prefigurare e progettare le modalità di percezione dell'edificio inserito nel contesto da direttrici visuali ad esempio accessi, percorsi, spazi pubblici, nel rispetto della lettura originaria dell'ambiente e del paesaggio urbano circostante evitando di interferire con la percezione di emergenze e valori ambientali significativi del luogo.

Art. 17.2 - Norme nelle zone diverse da quelle agricole

Gli interventi sull'esistente dovranno essere eseguiti secondo tecniche e modalità che rispettino le caratteristiche degli edifici preesistenti nel rispetto di eventuali fabbricati e/o aggregati edilizi di pregio limitrofi.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere progettati ispirandosi a progettazioni edilizio-urbanistiche unitarie, adottando tipologie insediative che non contrastino con le caratteristiche ambientali del luogo.

Gli edifici dovranno essere relazionati rispetto ai percorsi ed aree pubbliche prevedendo soluzioni unitarie di arredo urbano, recinzioni, materiali e colori tra quelli ricorrenti del luogo.

Art. 17.3 - Caratteri e prescrizioni di intervento**Par.17.3.1 - Posizionamenti**

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonico-formali dell'edilizia tradizionale storica esistente e nel rispetto dei caratteri morfologici del sito evitando interferenze sulla percezione delle emergenze e dei valori ambientali significativi del luogo.

Par.17.3.2 - Coperture - gronde - pluviali

È obbligatorio l'uso di coperture a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore, fanno eccezione particolari tipologie insediative storiche e/o interventi negli aggregati urbani, evitando l'uso di tetti piani e l'inserimento di terrazze in copertura.

Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme con l'inclinazione tradizionale.

Le falde di copertura non possono avere pendenza superiore al 35%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio, per gli edifici ricadenti all'interno del Centro Storico e per quelli di cui all'art. 34 limitatamente ai gradi di intervento 1 - 2 - 3 - 4 - 5 o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale per gli altri.

È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione di tipo semicircolare ed i pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

Le cornici dovranno avere un aggetto la cui forma e dimensioni siano desunti dalla consuetudine locale, è ammessa nei nuovi interventi la reinterpretazione critica con materiali diversi.

Par.17.3.3 - Elementi architettonici

La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere preferibilmente a forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale tollerando comunque anche fori circolari o semicircolari se giustificati architettonicamente, fatte salve singolari specifiche esigenze tecniche ed illuminotecniche.

Le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornici in pietra e/o mattoni.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura, per quanto possibile saranno mantenute le partiture e le dimensioni originarie dei fori esterni (porte, portoni e finestre).

È vietata la formazione di nuovi poggiali, mentre sono ammessi balconi di modeste dimensioni improntati a sobrio disegno, nel rispetto del contesto architettonico.

Sono ammesse serre, giardini d'inverno, pergolati, percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico ed in generale tutti gli elementi di uno specifico disegno urbano, nonché abbaini di limitate dimensioni.

Par.17.3.4 - Pareti esterne

Tutte le pareti esterne dovranno essere preferibilmente intonacate.

È consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori e cornicioni marcapiani e decorazioni.

La finitura delle pareti dovrà essere in armonia con i colori delle facciate degli edifici esistenti e comunque scelti tra quelli tipici locali.

Par.17.3.5 - Serramenti - porte e portoni d'ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, con colorazioni tipiche del luogo colore verde o marrone testa di moro o bianco. Per specifiche esigenze tecniche è consentito l'uso di materiali diversi dal legno, maggiormente compatibili con la struttura edilizia in cui sono inseriti, il cui aspetto esteriore sia simile al legno con le caratteristiche di cui sopra, con esclusione dei fabbricati di cui all'art. 34 (Elab. 3.1) limitatamente ai gradi di intervento 1 - 2 - 3. Per gli annessi rustici i serramenti esterni potranno essere costituiti anche da telaio in metallo verniciato con colore verde o marrone testa di moro.

È vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati, fatte salve particolari tipologie architettoniche che espressamente ne richiedono l'uso.

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro.

Par.17.3.6 - Camini esterni

I camini dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, in conformità a modelli tipici esistenti, sono ammesse reinterpretazioni critiche nei centri urbani. Nel caso di edifici con molti alloggi sarà preferibile il raggruppamento delle canne fumarie in una struttura unitaria.

Par.17.3.7 - Portici

Negli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti devono essere mantenuti i portici in quanto tipologia originaria ancora riconoscibili al piano terra degli edifici.

Par.17.3.8 - Scale esterne

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione nelle zone agricole non sono consentiti collegamenti verticali mediante scale esterne.

Art. 18 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG e di PI

La Legge Regionale n. 11/2044 e s.m.i. demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata; anche il PAT, all'art. 19.1.2, demanda al PI la suddetta individuazione.

Il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dal presente articolo, dalle eventuali connesse schedature e dai relativi atti o accordi pubblico - privati sottoscritti.

Gli *edifici non più funzionali al fondo agricolo* sono indicati con apposita grafia nelle Tavole di PI e normati dalle presenti norme e sono distinti in:

- **Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG** in recepimento del previgente PRG di cui al successivo par. 12.6.1;
- **Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI**, in aggiunta rispetto al previgente PRG, in considerazione delle richieste pervenute, di cui al successivo par. 12.6.2.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non più appartenenti ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

La riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, indicati dal presente PI, in sede di atto autorizzativo ad edificare, sarà concessa solo previa presentazione di:

- una relazione a firma di un agronomo che attesti la non funzionalità del fabbricato e che illustri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale;
- una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato e della sua autorizzazione ai sensi di legge e della sua esistenza (edificato) almeno dalla data di adozione del primo PI di Montegalda.

Per tutti i fabbricati individuati come edifici non più funzionali al fondo agricolo, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme per la Zona agricola ed in particolare dovranno essere coerenti o resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi;
- b) devono essere presenti e/o opportunamente integrate le opere di urbanizzazione rispetto alle nuove utilizzazioni;
- c) devono essere osservate le distanze dagli allevamenti esistenti ai sensi della normativa vigente;
- d) deve essere presente e/o opportunamente adeguata la dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni;
- e) la riconversione è ammessa fino ad un massimo di 800 mc, previe indicazioni diverse previste dal PI.

Lievi scostamenti del volume totale consentito tra quello dichiarato in sede di richiesta al PI o sue varianti e riportato nell'atto o accordo sottoscritto di cui all'Elaborato n. 4 di PI e quello effettivo rilevato in sede di progetto edilizio:

- qualora contenuti entro il 10% del limite massimo volumetrico consentito, potranno essere riconosciuti previo aggiornamento dell'atto o già sottoscritto;
- qualora non siano contenuti entro il 10% del limite massimo volumetrico consentito di cui al punto sopra, potranno essere valutati e riconosciuti in sede di Variante al PI.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo comporta il divieto di realizzare nuove strutture agricole produttive riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, eccetto nei casi di cambio di indirizzo produttivo o ampliamento dell'azienda agricola adeguatamente documentati.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo prevede il pagamento dei relativi oneri. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Art. 18.1 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG

Per gli *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG* è fatto salvo quanto specificatamente previsto dalle relative schedature di analisi e di progetto recepite dal previgente PRG e di cui all'elaborato 3.3.a *Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di PRG*.

Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni specifiche contenute nelle schede di cui all'Elaborato 3.3.a.

È fatto salvo quanto specificatamente previsto agli ultimi due commi dell'art. 12.6 che precede.

Le previsioni e norme per gli edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG di cui al presente articolo, trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo Piano degli Interventi, verranno mantenuti ma il relativo P.C. potrà essere rilasciato previa: sottoscrizione di accordo o atto (da allegare all'Elaborato n. 4 di PI alla prima occasione utile di Variante) e di assoggettabilità a relativa perequazione.

Eventuali modifiche di quanto consentito per gli *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG* potranno essere valutate e previste previa Variante di P.I., sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato n. 4 di PI e di assoggettabilità a relativa perequazione.

Per le schedature degli edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico - ambientale di cui all'art. 34 delle presenti norme ed Elab. 3.1, mantenute con il PI, che prevedono la possibilità di riconversione di fabbricati non più funzionali, la stessa viene mantenuta per altri 5 anni dalla vigenza del primo PI; trascorsi 5 anni dalla vigenza del primo PI la possibilità di riconversione prevista sarà mantenuta ma il relativo P.C. potrà essere rilasciato previa: sottoscrizione di accordo o atto (da allegare all'Elaborato n. 4 di PI alla prima occasione utile di Variante) e di assoggettabilità a relativa perequazione.

Per le schedature degli edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico - ambientale di cui all'art. 34 delle presenti norme ed Elab. 3.1 che non sono state confermate dal PI e che avevano la possibilità di riconversione di fabbricati non più funzionali, quest'ultima, se richiesta dall'avente titolo, potrà essere valutata e assegnata solamente mediante Variante al PI, con sottoscrizione di accordo o atto (da allegare all'Elaborato n. 4 di PI) e di assoggettabilità a relativa perequazione.

Art. 18.2 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI

Relativamente alle nuove domande di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dal presente articolo, dalle eventuali connesse schedature e dai relativi atti o accordi pubblico - privati sottoscritti.

Il presente P.I. individua nelle Tavole i seguenti *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI* per i quali sono consentiti, come dai relativi atti o accordi sottoscritti a cui si rimanda, i seguenti interventi:

RICONVERSIONE EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI			
Tavv. PI	Vol. da riconvertire consentito	Atto o Accordo sottoscritto (Elab. n. 4)	Richiesta accoglibile (Elab. Resoconto Richiesta al PI)
n.	mc	n.	n.
1	790	1	1
2	659	2	2
3	749	4	6
4	779 fatto salvo quanto previsto dal vincolo autostradale	7	22
5	720 previa demolizione ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto stradale ed entro un raggio di 200 ml dal sedime originario nel rispetto dell'art. 41, comma 4 ter, L.R. 11/2004	8	26
6	812	9	33
7	999	13	40

Il PI, a seguito di puntuale richiesta da parte degli aventi titolo, mediante Variante e sottoscrizione di apposito atto o accordo, può individuare ulteriori nuovi *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI* nelle Tavole, compilando la tabella sopra esposta.

Art. 19 - Strutture agricole produttive

Per strutture agricole produttive (ex annessi rustici) si intendono tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. (DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

La nuova edificazione, o l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti, è ammessa sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, secondo i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., definiti con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della medesima legge (vedi specificazioni contenute nell'allegato D della DGRV n. 3178/2004 e s.m.i.).

Non sono ammesse nuove edificazioni di strutture agricole produttive nei *Territori boscati* di cui all'art. 20.1 delle presenti norme.

Le strutture agricole produttive dovranno essere poste in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.

Le caratteristiche tipologiche delle strutture agricole produttive dovranno uniformarsi alle caratteristiche costruttive e formali dell'edificazione tipica rurale, valutando contestualmente il loro inserimento ambientale, come specificatamente previsto nelle presenti norme per le varie Zone agricole.

Per quanto riguarda gli interventi su allevamenti esistenti non intensivi si rimanda all'art. 19.5.

Qualsiasi intervento su allevamenti esistenti dovrà comunque prevedere misure sempre migliorative per prevenire l'inquinamento entro i limiti di legge vigenti riducendo contestualmente le fasce di vincolo estese sul territorio circostante dal medesimo allevamento; sono pertanto esclusi tassativamente interventi di ampliamento degli allevamenti esistenti che comportino un anche se minimo incremento delle distanze di rispetto da centri abitati, nuclei residenziali e case sparse esistenti o previste dal presente P.I.

Il permesso di costruire di nuove strutture agricole, sarà legato all'obbligo contestuale di demolire i fabbricati rurali "precari" costruiti con o senza muratura, eventualmente presenti nell'azienda medesima.

Al fine di adattarli, alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, è ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati esistenti.

È fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 12.2 - *Criteri generali per la Zona E* e le prescrizioni puntuali per le specifiche ZTO E.

Art. 19.1 - Serre e serre mobili a tunnel

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e dalla D.G.R. 3 febbraio 2010, n. 172 (BUR n. 21 del 09.03.2010) con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.

La realizzazione di serre mobili a tunnel è disciplinata dalla Deliberazione di Giunta regionale n. 315 del 11 marzo 2014 che, in attuazione di quanto previsto dal comma 6 bis dell'art. 44 della L.R. 11/2004, individua le caratteristiche costruttive e le condizioni da rispettare per le "serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente".

Art. 19.2 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici

È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, secondo quanto previsto dal precedente art. 12.2, dalla L.R. 11/2004 e dalla D.G.R. n. 856/2012.

Le distanze ed i limiti per le strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici, come da L.R. 11/2004 saranno determinate così come previsto dalla D.G.R. 856/2012.

Art. 19.3 - Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto

Per gli allevamenti zootecnici intensivi, ovvero le strutture agricole produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, si applicano le specifiche disposizioni di cui al precedente art. 12.2, alla L.R. 11/2004, degli Atti di Indirizzi (art. 50, LR 11/2004) e della D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

L'individuazione degli edifici riportata nelle Tavole del P.I. e la fascia di rispetto, può essere modificata ed aggiornata ed integrata secondo le condizioni rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante al P.I.; il conseguente aggiornamento e adeguamento delle Tavole di P.I. e dell'elaborato specifico *AA T1 - Allevamenti zootecnici intensivi - Fasce di rispetto* dovrà avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I..

Il P.I. individua tre tipi di fasce di rispetto:

- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla Z.T.O. in cui ricade;
- b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
- c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla Zona non agricola ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, D.G.R. n.856/2012). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (D.G.R. n.856/2012).

Tali distanze sono in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (D.G.R. n.856/2012).

La distanza minima dai limiti delle ZTO A, B, C, D ed F non potrà in ogni caso essere inferiore a quella stabilita dall'art. 12.2 per gli allevamenti.

Relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti si richiama quanto previsto dagli Atti di Indirizzo (art. 50, LR 11/2004) e dalla DGRV n. 856/2012 e s.m.i.

Il Comune in sede di richiesta di nuove edificazioni e di rilascio delle autorizzazioni sia di carattere residenziale, produttivo, sia diffuse che concentrate, verificherà il rispetto dei requisiti di cui al precedente art. 12.2, alla D.G.R. 856/2012, prevedendo nel caso l'applicazione del comma 9 bis della D.G.R. 856/2012. In particolare:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012.

Art. 19.4 - Edificazione di nuovi allevamenti e ampliamento

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restando le altre norme di legge e quanto previsto dall'art 12.2 delle presenti norme, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione la compatibilità dell'intervento con le presenti norme e con la D.G.R. 856 del 15 maggio 2012 e s.m.i., l'entità degli inconvenienti igienico – sanitari e dei presumibili impatti sul territorio.

In particolare si sottolinea come le fasce di rispetto previste dalla sopra citata D.G.R siano reciproche, ovvero debbano essere rispettate non solo nel caso di espansione urbana entro le fasce di rispetto di allevamenti esistenti ma anche nella realizzazione di nuovi allevamenti in vicinanza a insediamenti residenziali esistenti.

Nella realizzazione di nuovi allevamenti dovranno inoltre essere obbligatoriamente adottate scelte tecnologiche coerenti con le migliori tecniche disponibili (MTD o BAT) al fine di limitare al minimo gli impatti sull'ambiente e la popolazione.

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi dovrà prevedere il conseguente aggiornamento e dell'elaborato specifico *AA T1 - Allevamenti zootecnici intensivi - Fasce di rispetto* che dovrà avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I..

L'ampliamento (definito come un intervento che comporti un aumento del numero di capi allevabili) e la riconversione (definita come un intervento di cambio di utilizzazione con passaggio ad una diversa tipologia di allevamento) di allevamenti zootecnici esistenti determina una verifica ex-novo della compatibilità urbanistica degli stessi ed è equiparata di fatto alla realizzazione di un nuovo allevamento.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi e non, il PI relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola, al fine di tutelare le già compromesse condizioni igienico sanitarie, prevede:

- 1) forme di mitigazione ambientale utilizzando principalmente le alberate, le siepi-alberate, le siepi fitte di specie autoctone, di prima e seconda grandezza, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) le aree pertinenziali agli allevamenti dovranno essere in terreno naturale oppure, qualora necessario e fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari, saranno ammesse solo pavimentazioni permeabili (ghiaia, prato ecc.); le pavimentazioni a permeabilità ridotta o impermeabili sono ammesse solo per i percorsi carrabili e/o pedonali.

Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e D.G.R. n.856/2012 e s.m.i., a corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovrà essere fornita la seguente documentazione:

- a) un elaborato tecnico-agronomico che definisca:

- le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- l'inserimento paesaggistico dell'insediamento e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici; in particolare definisca la consistenza e l'ubicazione di siepi arboree previste a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; tale progetto dovrà rifarsi al *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
- emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- sommariamente le eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento all'applicazione delle migliori tecniche disponibili (D.G.R. n.856/2012);
- le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, e/o sistemi naturali quali la fitodepurazione e/o altri sistemi, ovvero impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;

b) una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto.

Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e ss.mm.ii. e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", e DM 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152".

Il Comune recepisce il regolamento per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue cui all'All. A dalla DGR 1835/2016 e s.m.i..

L'efficacia di nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, comprese le aree di edificazione diffusa, ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, è subordinata al trasferimento, dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti di perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato.

Art. 19.5 - Allevamenti zootecnici non intensivi

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto delle norme di carattere generale contenute nel presente articolo e nel precedente Art. 12.2.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnico-agronomica a firma di un agronomo, nel rispetto della L.R. 11/2004 e della D.G.R. n. 856/2012.

L'ampliamento delle strutture agricolo-produttive esistenti, definito come un intervento che comporti un aumento del numero di capi allevabili, determina una verifica ex-novo della compatibilità urbanistica degli stessi.

L'ampliamento delle strutture agricolo-produttive esistenti è sempre consentito purché non determini la perdita dei requisiti del nesso funzionale con l'azienda agricola definiti dalla L.R. 11/2004 e non determini situazioni di incompatibilità urbanistica ai sensi dell'Art. 12.2 delle presenti norme e della D.G.R. 856/2012.

La riconversione delle strutture agricolo-produttive esistenti, definita come un intervento di cambio di utilizzazione con passaggio ad una diversa tipologia di allevamento, determina una verifica ex-novo del nesso funzionale con l'azienda agricola e della compatibilità urbanistica degli stessi ed è equiparata di fatto alla realizzazione di un nuovo allevamento.

Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola si prescrive di adottare:

- 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste dal presente art. 12 per le zone agricole e dal *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
- 3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

Art. 19.6 - Dismissione degli allevamenti intensivi

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto, all'interno delle quali vi è una limitazione alla edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola, anche mediante riconoscimento del Credito edilizio.

L'eventuale cambio di destinazione d'uso e/o riconoscimento di credito edilizio sarà valutato e oggetto di Variante al PI corredata dalla sottoscrizione di un accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, che regolerà la relativa perequazione e le modalità di intervento.

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dal comma 9 bis della D.G.R. 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli

abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al P.I. che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

Art. 20 - Ambiti o elementi di natura ambientale - paesaggistica

Il PI recepisce ed aggiorna gli ambiti del presente articolo dalla Tavola 2 e relativi artt. 11 delle NT di PAT.

Art. 20.1 - Territori boscati

Il PI recepisce dal PAT i *Territori boscati* di cui alla Tavola 2 e all'art. 11.1 delle relative N.T. ovvero le aree a bosco presenti quali invarianti di natura ambientale – paesaggistica.

Infatti i boschi grazie alla loro funzione ecologica, selvicolturale e turistico-ricreativa conferiscono al territorio dei caratteri identificativi da tutelare e salvaguardare secondo quanto previsto dall'art. 142, lett.g del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"

Sono sempre consentiti e favoriti:

- gli interventi di miglioramento boschivo;
- la manutenzione e la pulizia delle aree;
- la cura dell'assetto naturalistico del bosco, con eliminazione delle piante alloctone o infestanti, e il reinserimento delle specie autoctone;
- la riconversione da ceduo in fustaia qualora sia in armonia con le strategie selvicolturali.

È vietata qualsiasi riduzione della superficie forestale, salvo espressa autorizzazione del Servizio Forestale Regionale.

Sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.

È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

Art. 20.2 - Ambito di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art.59 PTCP)

Il PI, in recepimento al PAT (Tavv. 2 e 4 e art. 11.2 delle relative NT) che a sua volta ha recepito dal PTCP di Vicenza, indica gli *Ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare* di cui all'art. 59 delle Norme del PTCP, presenti sul territorio comunale lungo tutta la fascia sinistra del Fiume Bacchiglione considerando il territorio da est a ovest.

A sensi dell'art. 38, comma 7 lett. c) delle Norme del PTCP, i piani, i progetti e gli interventi, derivanti dall'applicazione del presente articolo, quando previsto dalla normativa vigente, devono essere sottoposti a Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE.

Art. 20.3 - Aree ad alta utilizzazione agricola

Il PI recepisce dalla Tav. 2 del PAT la classificazione delle aree rurali del P.T.C.P. che li indica nella Tav. 5.1.B e li norma al Titolo III delle relative Norme.

Tale contesto costituisce ambito preferenziale per valorizzare quegli elementi di caratterizzazione significativa che compongono e connotano l'insieme del suo pregio agricolo-produttivo.

In tale ambito sono favorite ed incentivate:

- a) attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate alle colture di pregio;
- b) gli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola o agrituristica, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali.

Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

- a) in modo da non penalizzare l'indirizzo agricolo produttivo dell'area e risultare compatibili con la valutazione e la sussistenza delle aziende agricole esistenti;
- b) secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.

Per le *Aree agropolitane* di cui alla Tav. 5.1.B del P.T.C.P., ai sensi del relativo art. 24 delle Norme, il Comune, può prevedere, mediante variante al PI e in base anche a studi più approfonditi e specifici, le seguenti azioni:

- individuare azioni volte a garantire la compatibilità dello sviluppo urbanistico nelle aree periurbane con le attività agricole.
- favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
- promuovere le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- individuare, tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- promuovere la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
- promuovere la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
- favorire la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal PI che potranno, in sede di P.C., essere ulteriormente sottoposti a verifica di loro compatibilità con la disciplina di tutela del presente articolo e con individuazione di eventuali opportune azioni di mitigazione/compensazione.

Art. 20.4 - Paesaggio a medio - alta presenza di siepi

Il PI recepisce dal PAT (Tav. 2 a art. 11.4 delle relative NT) gli ambiti con medio - alta presenza di siepi dove le relazioni ecologiche e paesaggistiche sono più intense ed esiste una maggiore frammentazione ecosistemica e paesaggistica. In tali ambiti gli elementi lineari naturali sono elementi a corredo del paesaggio urbano e rurale.

Il PI può provvedere, mediante variante al PI e in base anche a studi più approfonditi e specifici, a completarne l'individuazione dettando indirizzi relativamente a:

- a) apposite misure per la tutela e la valorizzazione delle formazioni vegetali;
- b) la realizzazione di formazioni alberate, filari, siepi e bande boscate, nonché la manutenzione ed il miglioramento delle alberature e delle siepi esistenti, con l'esclusivo impiego di specie vegetali autoctone o naturalizzate;
- c) l'individuazione degli esemplari della flora arborea e arbustiva che presentano caratteristiche di vetustà secolare a cui sottoporre le opportune azioni di tutela.

Art. 20.5 - Siepi e filari arborati e grandi alberi di particolare pregio

Il P.I. recepisce e aggiorna i filari arborati e le siepi individuati dal P.A.T. (Tav. 2 e art. 11.5 delle relative NT) quali elementi isolati caratterizzati il territorio agricolo, elementi lineari e/o puntuali che sono testimonianza di un territorio ricco e diversificato.

Vengono indicati in recepimento al PAT, che a sua volta ha recepito dal PTCP, i Grandi Alberi di cui all'allegato C e all'art. 57 delle NT del PTCP, presenti sul territorio comunale individuati in: una "Farnia", un "Tassodio", un "Calocedro" e un "Carpino Bianco" presso Villa Chiericati Fogazzaro Roi e un "Pero" in via Carbonare.

Si tratta di elementi puntuali che assumono valenza paesaggistica e naturalistica. La loro conservazione attraverso azioni di gestione appropriate permette di arricchire e valorizzare l'ambiente che sovente si trova caratterizzato da una elevata povertà di elementi naturalistici e da una eccessiva semplificazione paesaggistica.

Il Comune, anche mediante lo strumento della perequazione e/o compensazione ambientale:

- prevede misure per la manutenzione e il miglioramento delle alberature esistenti e promuove specifiche azioni di tutela per quegli esemplari che presentano caratteristiche di vetustà e pregio;
- promuove interventi di nuova realizzazione di filari alberati, secondo le indicazioni fornite dal Piano specificatamente per gli interventi prioritari di valorizzazione naturalistico-ambientale.

Le suddette direttive sono volte principalmente:

- ai collegamenti verdi, che dovranno contenere almeno una corsia riservata ai pedoni; ove possibile si potranno inserire piste ciclabili;
- ai filari alberati, esistenti, che vanno mantenuti ed integrati nelle parti mancanti anche con arbusti, cespugli, siepi ecc.;
- alla creazione, dove possibile, di piazzole per la sosta attrezzate;
- a permettere il riordino del sistema agrario.

È vietato:

- estirpare e bruciare le alberate, filari e siepi campestri esistenti riconosciuti di particolare valore e pregio ambientale, dal Servizio Forestale, ovvero tutelati e indicati nelle tavole dal PI ai sensi del presente articolo; vanno sostituite, con essenze arboree della medesima specie, le piante dei filari e delle alberate insecchite;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili e documentate esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito-sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti.

Il P.I., in recepimento alle direttive di cui all'art. 57 delle Norme del PTCP di Vicenza, promuove:

- la realizzazione di formazioni alberate, filari, siepi e bande boscate, nonché la manutenzione ed il miglioramento delle alberature e delle siepi esistenti, con l'esclusivo impiego di specie vegetali autoctone o naturalizzate;
- l'individuazione degli esemplari della flora arborea e arbustiva che presentano caratteristiche di vetustà secolare e promuove le opportune azioni di tutela.

Valgono le seguenti prescrizioni volte alla conservazione e tutela del patrimonio vegetale di particolare pregio ambientale – paesaggistico:

- è vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. n.20/2002, se non previo espletamento delle procedure ivi previste;
- l'area di pertinenza delle piante secolari abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma, non può essere utilizzata per diversa destinazione edilizia;
- i grandi alberi non possono essere abbattuti che per dimostrate esigenze di sicurezza;
- sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità quali capitozzature e le potature invasive fatto salvo le operazioni di mantenimento qualora sia totalmente compromessa la stabilità dell'albero;
- sono vietati per un raggio di 10 mt. dal tronco del grande albero tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità;
- in caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale ad esclusione dei lavori per la difesa idro-geologica dei suoli.

Art. 20.6 - Zone agricole di particolar pregio – prati stabili

Il PI recepisce dal PATI i *prati stabili* di cui alla Tavola 2 e all'art. 11.6 delle relative N.T., che unitamente ad altri elementi ambientali svolgono diverse funzioni paesaggistiche, agricole ed ambientali.

Essi in parte concorrono sia al quadro socio – economico - produttivo grazie al mantenimento dei prati polifiti ed a graminacee, sia concorrono al mantenimento della diversità ambientale e paesaggistica.

Deve essere salvaguardato l'assetto agro-forestale e paesaggistico, in particolar modo i prati stabili, che rappresentano gli elementi sia di produzione territoriale che della tradizione rurale.

Viene promossa anche in questi ambiti un'attività agricola sostenibile che indirizzi al mantenimento dei prati stabili e alla conversione dei seminativi a prato.

Al fine di una maggiore tutela e valorizzazione dei prati stabili, il Comune può prevedere, mediante variante al PI ed in base a studi più approfonditi e specifici:

- un censimento puntuale dei prati stabili, sulla base degli studi agronomici del PAT, eventualmente aggiornando e ridefinendo le aree che possono aver subito variazioni dopo l'approvazione del PAT;
- di seguito alla procedura di individuazione puntuale ed aggiornamento dei limiti di tali aree, lo studio di apposite misure per limitare la perdita di superficie prativa dovuta allo sviluppo urbanistico, all'estensione dei seminativi ed alla presenza di altri fattori perturbativi mantenendone il valore naturalistico ai sensi dell'art. 55, comma 2, lettera f del PTCP;
- specifici indirizzi e norme per la conservazione e tutela e rilievi fitosociologici atti ad individuare la presenza di specie di cui alla direttiva comunitaria;
- la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado.

Fino alla approvazione del suddetto studio dettagliato, al fine della tutela e valorizzazione dei prati stabili, sono vietati gli interventi che possono compromettere in maniera irreversibile la naturalità degli ambiti vegetazionali e delle specie di particolare pregio floristico e vegetazionale ove presenti.

Art. 20.7 - Paesaggio arboreo ripariale del Rio Settimo

Il PI indica, in recepimento al PAT (Tav. 2 e art. 11.7 delle relative NT) anche gli elementi di pregio del corso d'acqua in riferimento alla presenza dei corridoi fluviali, ovvero gli ambiti di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

Il Rio Settimo presenta caratteristiche di naturalità differente a seconda della maggiore o minore pressione antropica delle aree circostanti. Spesso si trova una vegetazione ripariale densa che tuttavia risulta relegata a pochi metri dalla riva e si allarga in corrispondenza dei piccoli fazzoletti non coltivati che assumono il piccolo ruolo di serbatoio di biodiversità. Si tratta di un ecosistema ripariale, con tutte le sue componenti fra le quali la vegetazione di sponda riveste una funzione

preminente, svolge un ruolo fondamentale nel territorio che attraversa sia perché fornisce veri e propri "servizi" ambientali (conservazione e aumento della biodiversità, regolazione dei deflussi, miglioramento della qualità delle acque ecc.) sia per gli aspetti sociali connessi alla loro fruizione e alla funzione paesaggistica che comunque assume rilevanza nella campagna veneta.

Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire, mediante variante al PI, i perimetri degli ambiti territoriali di importanza ambientale, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.), indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio.

Le azioni da perseguire sono le seguenti:

- a) prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate;
- b) tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- c) organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- d) l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- e) valorizzare l'attività agrituristiche attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Nei fabbricati esistenti sono ammessi solo usi compatibili con le finalità di cui al presente articolo, e che siano volti alla valorizzazione, promozione delle valenze riconosciute e prevedano uno sviluppo socio-economico in coerenza con le finalità di conservazione e tutela del presente articolo.

Art. 20.8 - Ambito fluviale del Bacchiglione

Il PI recepisce dal PAT l'ambito fluviale del Bacchiglione per il quale attribuisce una particolare rilevanza paesaggistica alla fascia di territorio attigua al fiume, di particolare interesse per la tipicità dall'ambiente fluviale e dell'andamento del suo corso.

Sono ambiti di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

Il PI sulla base di specifici elementi analitici, mediante variante al PI, potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza ambientale, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici

non più funzionali, ecc.), indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio.

Le azioni da perseguire sono le seguenti:

1. riqualificazione dell'area coltivata rispetto al fiume Bacchiglione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale a ridosso del corso d'acqua;
2. prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate;
3. tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
4. organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
5. l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
6. valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Nei fabbricati esistenti sono ammessi solo usi compatibili con le finalità di cui al presente articolo.

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal PI che potranno, in sede di P.C., essere ulteriormente sottoposti a verifica di loro compatibilità con la disciplina di tutela del presente articolo e con individuazione di eventuali opportune azioni di mitigazione/compensazione.

Art. 21 - Rete ecologica in ZTO agricola

La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono spontaneamente in connessione fra loro e garantiscono la continuità degli habitat, compiendo la loro attività funzionale che favorisce la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso.

Il PI recepisce la rete ecologica di cui all'art. 17.3 delle NT del PAT.

Tali aree congiuntamente concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete gli elementi naturaliformi esistenti, alcuni dei quali sono stati inseriti anche come invarianti di natura paesaggistica e ambientale nel PAT e recepiti nel PI (come i corsi d'acqua, siepi e filari, aree verdi,...).

Per svolgere la sua funzione strategica, quale ambito preferenziale per la perequazione ambientale in ambito rurale in funzione all'attuale condizione di naturalità del territorio comunale, la rete ecologica comunale di progetto è costituita dai seguenti ambiti del territorio

agricolo che per continuità funzionale in alcune parti del comune interessano anche ambiti del paesaggio urbano:

- *Corridoio ecologico principale e secondario da PTRC* di cui all'art. 17.3.1 delle NT del PAT e all'art. 22.1 che segue;
- *Corridoio ecologico secondario* di cui all'art. 17.3.1 delle Nt del PAT e di cui all'art. 22.2 che segue.

In attuazione delle indicazioni strategiche del PAT, il PI persegue i seguenti **obiettivi**:

- il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
- lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruibili (*greenways* utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-culturali);
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturazione delle aree degradate;
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua e delle aree prative di valenza ecologica e gli habitat Natura 2000;
- favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, turismo rurale, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.) anche ricorrendo all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nelle presenti norme;
- compatibilmente con quanto previsto dalla LR 11/2004, relativamente al territorio agricolo (art. 43), individua aree per lo sviluppo di sistemi culturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.

Per tutti gli elementi della rete ecologica valgono le seguenti **prescrizioni**.

- con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, sono ammessi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo,

ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante e comunque compatibili con la Zona in cui ricade;

- qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso deve prevedere il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento;
- devono essere previsti interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
- sono incentivate le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica;
- è incentivata la compattazione ed unitarietà del sistema edificato ai fini della riduzione della dispersione insediativa e pertanto la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola deve avvenire preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti;
- nella progettazione del sistema del verde urbano e para urbano a ridosso dei sistemi insediativi esistenti e/o di progetto, sono privilegiate azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità...).
- sono da limitare le nuove edificazioni ad alto consumo di suolo (urbanizzazione diffusa) e fortemente impattanti: impianti industriali inquinanti e legati a un elevato carico trasportistico;
- la qualità delle acque deve essere opportunamente tutelata quale elemento fondamentale di funzionalità del corridoio ecologico;
- gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
- i nuclei boscati e le siepi vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

Nelle aree della rete ecologica sono previste:

- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione e il potenziamento della vegetazione, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione di connessioni ecologiche mediante il potenziamento dell'attuale rete e fasce verdi;
- di evitare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi;
- di riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- di evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- l'integrazione delle aree boscate esistenti con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi e cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle masse arboree esistenti.

Negli ambiti della rete ecologica il PI:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- pone la massima tutela agli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari che vanno conservati;
- pone la massima tutela ai nuclei boscati che vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi;
- non consente interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici;
- tutela e valorizza le tipologie di uso suolo di cui alla cartografia regionale in riferimento alla conservazione degli habitat Natura 2000;
- non consente la rimozione, distruzione, e il danneggiamento o modificazione in modo totale delle siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
- è obbligatorio la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, anche in siti diversi, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

TITOLO VI° SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

Art. 22 - Disciplina generale delle ZTO per servizi e attrezzature

Il P.I. recepisce dal Quadro Conoscitivo del PAT ed, in alcuni casi, aggiorna o modifica la suddivisione delle Zone Territoriali Omogenee F del previgente P.R.G. per l'intero territorio comunale redatta ai sensi del DM 1444/1968.

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di PI sono riservate per la realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse classificabili come standards urbanistici anche se realizzati da Enti e/o Associazioni.

Le zone per servizi ed attrezzature comprendono i seguenti servizi pubblici: istruzione, servizi di interesse comune (civile e religiosi), verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi.

La simbologia riportata nelle tavole di Piano ha carattere orientativo: l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

La simbologia delle singole attrezzature riportata nelle tavole di Piano ha il seguente significato:

- "F1" - Zone per l'istruzione
- "F2" - Zone per attrezzature di interesse comune
- "F3" - Zone attrezzate a parco, gioco, sport
- "F4" - Zone a parcheggi

Tali servizi nelle Tavole sono distinti tra quelli esistenti e quelli di progetto.

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

I singoli interventi devono essere preceduti da studio planivolumetrico, esteso a tutta l'area indicata nel P.I.

Queste zone saranno oggetto di particolare studio, per essere elemento qualificante del tessuto urbano, con particolare cura per la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

Art. 23 - F1 Zone per Istruzione

Le attrezzature per l'istruzione sono caratterizzate da strutture prescolastiche e scolastiche relative all'insegnamento dell'obbligo e alle scuole medie superiori comprensive delle strutture integrative di supporto, come quelle per attività sportive, culturali e associative (palestre, mense, ecc.).

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia.

Destinazione d'uso: in tali zone sono ammessi gli edifici per l'istruzione e le relative attrezzature al coperto e all'aperto. Indice fondiario 3,0 mc/mq., altezza massima 9,50 metri.

Nella nuova area di espansione della Scuola Materna, così come individuata nelle tavole di P.I., è vietato ogni tipo di edificazione, ammettendo solamente interventi di sistemazione degli spazi, tuttavia la superficie fondiaria concorre con la parte restante della proprietà alla formazione della edificabilità. Le superfici scoperte sono destinate a giardino, cortile, attività connesse alle destinazioni d'uso ammesse. Non sono comunque consentiti interventi tesi a modificare permanentemente l'orografia del sito.

I parametri edilizi sono espressi all'art. 24 relativo alle Zone F2 che segue.

Art. 24 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune

Destinazione d'uso: in tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o d'interesse pubblico, quali municipi, chiese, mercati, centri sociali, uffici pubblici, strutture sanitarie e simili, servizi tecnologici, alloggi di E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) e per emergenza abitativa.

Parametri edilizi per le zone F1 e F2:

1. Tipologia: edifici isolati;
2. Densità fondiaria massima (If): mc/mq. 2,00;
3. Altezza massima dei fabbricati (H): ml. 10,50 ad eccezione dei campanili;
4. Distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a 1,5 volte l'altezza del fabbricato, con minimo di ml. 5. Per gli edifici di E.R.P. e per emergenza abitativa, la distanza minima è ml. 1,5;
5. Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df): non inferiore a 3,0 volte l'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00;
6. Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ml. 5,00;
7. Le superfici scoperte sono destinate a giardino, cortile, parcheggio, attività connesse alle destinazioni d'uso ammesse.

Per l'area in cui è ubicata la CASA DI RIPOSO "O. LAMPERTICO" la densità fondiaria massima sarà di (If): mc/mq 3,50.

Gli edifici E.R.P. per emergenza abitativa possono essere temporaneamente realizzati in deroga ai parametri abitativi specificati nel REC.

Art. 24.1 - Zona F2 - Casa di riposo "O. Lampertico"

COPERTURE – GRONDE – PLUVIALI: È consentito l'uso di coperture a più falde e/o padiglione con linea di colmo variabile. L'uso di tetti piani è consentito per modeste porzioni di raccordo delle coperture di parti prevalenti del fabbricato.

Le preesistenze a due falde potranno essere modificate nel rispetto delle norme di cui al periodo precedente.

Sono ammesse pensiline o coperture a sbalzo a protezione di ingressi, collegamenti orizzontali di corpi di fabbrica-

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale per gli altri secondo le specifiche esigenze tecniche.

E' previsto l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione di tipo semicircolare ed i pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

Le cornici dovranno avere un oggetto le cui forma e dimensioni siano desunti dalla consuetudine locale, è ammessa nei nuovi interventi la reinterpretazione critica con materiali diversi.

ELEMENTI ARCHITETTONICI: La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere a forma rettangolare con i lati lunghi preferibilmente in posizione verticale fatte salve specifiche esigenze tecniche ed illuminotecniche.

Le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornici in pietra e/o mattoni purché quest'ultimi intonacati.

È vietata la formazione di nuovi poggiali, mentre sono ammessi balconi di modeste dimensioni improntati a sobrio disegno, nel rispetto del contesto architettonico.

PARETI ESTERNE: Tutte le pareti esterne potranno essere preferibilmente intonacate. È consentito l'uso della pietra per soglie e contorni di fori, cornicioni, marcapiani e decorazioni.

La finitura delle pareti dovrà essere in armonia con i colori delle facciate degli edifici esistenti e comunque scelti tra quelli tipici locali.

SERRAMENTI – PORTE E PORTONI D'INGRESSO: I serramenti esterni dovranno essere preferibilmente in legno, di colore verde o marrone testa di moro. Per specifiche esigenze tecniche è consentito l'uso di altri materiali maggiormente compatibili con la struttura e l'utilizzo di persiane avvolgibili di colore tenue.

CAMINI ESTERNI: I camini dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, in conformità a modelli tipici esistenti, sono ammesse reinterpretazioni critiche nei centri urbani. Nel caso di edifici con molti alloggi o edifici pubblici o uso pubblico è preferibile il raggruppamento delle canne fumarie in una struttura unitaria secondo le esigenze tecniche specifiche.

PORTICI: Sono consentite parti aperte e porticate secondo le esigenze tecniche specifiche.

SCALE ESTERNE: Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione sono consentiti collegamenti verticali mediante scale esterne secondo le esigenze tecniche specifiche.

Art. 24.2 - Zona F2 - Cimiteri

Gli impianti dei cimiteri sono classificati con zona ZTO F2 quali aree di interesse pubblico destinate alla specifica costruzione dei cimiteri per le quali non si applicano i parametri stereometrici (indici) sopra riportati per le Zone F2.

Art. 24.3 - Impianti fotovoltaici in ZTO E

L'eventuale autorizzazione (rilasciata dal Comune o dal competente organo regionale o provinciale) alla costruzione ed all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili in Z.T.O. "E", ai sensi dell'art. 12, comma 3, del D.Lgs. n. 387/2003 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità" e ss.mm.ii., comporta variante implicita al Piano urbanistico vigente.

La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'impianto fotovoltaico, pertanto, limitatamente al periodo di funzionamento dell'impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, dovrà essere considerata, ai sensi e per gli effetti del disposto del D.M. 2 aprile 1968, non come Z.T.O. "E", bensì come Z.T.O. "F" (attrezzature ed impianti di interesse generale).

Art. 25 - F3 Zone per spazi pubblici a parco, gioco, sport

Queste aree sono in generale destinate a:

1. parchi e giardini, attrezzature per il gioco dei bambini;
2. attrezzature per attività sportive.

Queste aree devono essere sistemate a giardino con tappeto verde, essenze di alto fusto, percorsi pedonali, fontane, ecc. In esse è prescritta l'inedificabilità assoluta, salvo che le costruzioni che ne permettano la diretta fruizione, quali spogliatoi, tribune, gradinate, palestre, campi sportivi e simili, chioschi, gazebi, fontane, ecc.

Per le aree in fregio al fiume Bacchiglione e a nord dello scolo Fratta sono ammesse solo architetture di terra per la fruizione di campi sportivi, giardini, ecc.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

1. l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici (verde, campi da gioco, ecc.);
2. la realizzazione sia sottoposta a convenzione con il Comune che preveda la cessione a titolo gratuito delle opere ed impianti al termine del periodo convenzionato, a compensazione dell'utilizzo dell'area per il periodo di convenzione stessa che non potrà eccedere i 15 anni.

Art. 26 - F4 Zone per parcheggio

Tali aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

In queste aree è vietata qualsiasi edificazione se non ad uso diretto del parcheggio, quali autorimesse pubbliche e private per la sosta dei veicoli ed i relativi servizi.

Le superfici scoperte saranno sistemate con pavimentazione ed alberature di alto fusto.

Le aree per parcheggi sono caratterizzate dall'uso di spazi scoperti pavimentati e/o di spazi scoperti verdi con funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale e per la formazione di dispositivi di compatibilità idraulica.

Sono ammessi sia interventi sugli spazi esistenti (anche al fine di ridurre la percentuale di superficie impermeabilizzata attraverso la sostituzione dell'asfalto con pavimentazioni permeabili o semipermeabili), sia la realizzazione di nuove aree per la sosta.

Art. 27 - FP n. Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto di PAT

Il PI recepisce dal PAT (Tavola 4 e art. 16.9 delle relative norme) i servizi, le attrezzature ed i luoghi di interesse rilevante di progetto quali attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (civili, dell'istruzione, culturali, di carattere generale, ecc.), di notevole importanza.

Per i servizi, le attrezzature ed i luoghi di interesse rilevante di progetto di cui al presente articolo e precisati di seguito, in coerenza con le indicazioni del P.A.T., il P.I., mediante variante, potrà:

1. svilupparli e precisarli, mediante uno studio e progetto di maggior dettaglio, senza che questo comporti variante al PAT;
2. precisare la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
3. disciplinare gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
4. indicare, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, o con l'opposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, definendone gli ambiti e i contenuti;
5. disciplinare il sistema turistico – ricettivo al fine di aumentare e valorizzare l'offerta turistica anche recuperando le strutture preesistenti.

Il PI può prevedere il potenziamento del sistema attuale di servizi di interesse comunale esistente e programmato, e se ritenuto necessario, può indicare ulteriori Servizi di progetto rispetto a quelli indicati dal PAT e qui recepiti valutando se la relativa localizzazione e destinazione è compatibile con il contesto in cui ricade, nel rispetto della vigente legislazione in materia, dei vincoli e servitù e del fabbisogno di aree per servizi degli abitanti insediabili previsto ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i..

I Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto di PAT sono indicati nelle Tavole grafiche da un numero e per ciascuno di essi il PAT ha definito specifici indirizzi che qui di seguito vengono riportati e che il PI potrà sviluppare e precisare, mediante uno studio e progetto di maggior dettaglio, senza che questo comporti variante al PAT:

1. **Aree di interesse pubblico via Fradellin:** possibilità di riqualificazione e valorizzazione dell'area ove attualmente è presente il campo da calcio in via Fradellin nel capoluogo a destinazioni di interesse pubblico (aree ricreative, verde, scuole, parcheggi, manifestazioni, fiere, mercati, sagre);
2. **Ampliamento area di pertinenza della Casa di riposo Orazio Lampertico:** possibilità di ampliamento dell'area a verde ed a parcheggio della casa di riposo.

Art. 28 - Zone a Verde privato

Le aree destinate a verde privato sono inedificabili e non concorrono alla determinazione del rapporto di copertura o dell'edificabilità delle aree edificabili finite: vanno mantenute a verde utilizzando essenze arboree tipiche locali.

Il Responsabile del Servizio può autorizzare la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali voliere, chioschi, gazebo, attrezzature ricreative di uso privato e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai.

In esse sono ammesse, ove previste, le sole costruzioni previste dalle schede di intervento codificato degli edifici di cui all'art. 34 che segue e di cui all'Elaborato 3.1.

Art. 29 - Dotazione minime di aree per servizi

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso, ad esclusione dei piani attuativi approvati alla data di adozione del P.I., non possono essere inferiori a:

a. relativamente alla **residenza**, mq 30 per abitante teorico, di cui:

- 20 mq primario, di cui minimo 12 mq a spazi di sosta e parcheggio e 8 mq a verde attrezzato;
- 10 mq secondario.

I P.U.A. con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, per ogni abitante teorico da insediare, la seguente distribuzione:

a) per le opere di urbanizzazione primaria:

- almeno 12 mq a spazi di sosta e parcheggio;
- almeno 8 mq a verde attrezzato;
- 3 mq in riferimento all'art. 31, comma 2, lett. e), L.R. 11/2004 e s.m.i.;

b) per le opere di urbanizzazione secondaria:

- 10 mq, che possono essere ceduti nel caso in cui serva in loco la superficie per la realizzazione di opere secondarie oppure monetizzati in tutto o in parte a valore di mercato delle aree residenziali da urbanizzare, in aggiunta rispetto agli oneri secondari tabellari.

La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico **mc 249** di volume edificabile, nel rispetto di quanto previsto dal P.A.T.;

b. relativamente all'**industria e artigianato**:

• nelle zone di **espansione con obbligo di P.U.A.**:

- mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente primari (minimo 7 mq a spazi di sosta e parcheggio);
- mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente secondari, che potranno essere ridotti dal Comune fino a mq 4 ogni 100 mq di superficie delle singole zone mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici (pari ai rimanenti mq 6 ogni 100 mq di superficie delle singole zone, monetizzabili a valore di mercato dell'area edificabile produttiva da urbanizzare ed in aggiunta agli oneri secondari tabellari);

• nelle zone di **completamento con intervento diretto**:

- mq 5 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente primari;
- mq 5 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente secondari, che potranno essere ridotti dal Comune fino a mq 2 ogni 100 mq di superficie delle singole zone mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici (pari ai rimanenti mq 3 ogni 100 mq di superficie delle singole zone, monetizzabili a valore di mercato dell'area edificabile produttiva ed in aggiunta agli oneri secondari tabellari); nel caso aree o lotti interclusi in cui non vi sia un collegamento tra la Zona industriale – artigianale e la pubblica via e gli spazi non risultano agevolmente accessibili dal pubblico, i suddetti mq 5 secondari potranno essere totalmente monetizzati con i criteri di cui sopra.

Nel caso in cui siano reperiti:

- 5 mq ogni 100 mq primari + 5 mq ogni 100 mq secondari, minimo 7 mq ogni 100 mq dovranno essere a spazi di sosta e parcheggio;
- 5 mq ogni 100 mq primari + 2 mq ogni 100 mq secondari ed i restanti 3 mq ogni 100 mq monetizzati, minimo 5 mq ogni 100 mq dovranno essere a spazi di sosta e parcheggio;

- c. relativamente al **commercio e direzionale**, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, considerati esclusivamente primari, almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio da computare come parcheggio effettivo con esclusione delle aree di manovra, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 50/2012;
- d. relativamente al **turismo**, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq nel caso di insediamento all'aperto, considerati esclusivamente primari, almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio da computare come parcheggio effettivo con esclusione delle aree di manovra, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 15/2004 e s.m.i.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei P.U.A. è assicurato mediante la cessione di aree o vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004 e s.m.i..

I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno:

- la dotazione minima di aree per le opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma precedente;
- la dotazione di aree a standard secondario relativo alla residenza di cui alla lettera a. di cui sopra, potrà essere monetizzata completamente.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 3 precedente.

Qualora all'interno di P.U.A. attuati nelle Z.T.O. "A" o per i Fabbricati tutelati dal PI ove previsti tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione in aggiunta rispetto agli oneri tabellari. È a cura del Comune l'individuazione e/o la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dal PI.

Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

Art. 30 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano degli Interventi.

L'art. 4 della Legge 29.09.1964, n. 847 e l'art. 44 della Legge 865 del 22.10.1971, distingue le opere di urbanizzazione in primarie e secondarie e la medesima distinzione è riportata all'art.16, comma 7 e segg. del D.P.R. 380 del 06.06.2001, così descritte nei successivi commi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere "essenziali e necessarie" per assicurare un'adeguata urbanizzazione degli insediamenti, la funzionalità e la qualità igienico – sanitaria, previste dal T.U. dell'Edilizia, e consistono, come elencate da provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R.11/2004, in:

- strade residenziali;
- spazi di sosta e di parcheggio, con esclusione di spazi di manovra (non conteggiabili);
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- opere ed oneri per allacciamento ai pubblici servizi anche fuori ambito con lo scopo di rendere funzionale la nuova area;
- allacciamenti di ogni genere;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:

- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (es.: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.) e geologico (per es.: rilevati e valli artificiali; paramassi; opere di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale) dei terreni;

- opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni, mitigazione idraulica.

Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:

- raccordi e svincoli stradali;
- barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti);
- formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- piazzole di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani e marciapiedi;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono riconducibili a:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal PI, ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, in ragione dei seguenti criteri:

- in funzione della realtà territoriale comunale;
- dimensione degli insediamenti urbani;
- esigenze della collettività.

L'Amministrazione Comunale determina in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione

delle medesime con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

Art. 31 - Servizi tecnologici

I servizi tecnologici: cabine elettriche e telefoniche a diretto servizio degli insediamenti, gli impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, possono essere realizzati in tutte le zone ed aree in relazione alla rete stradale e con esclusione delle aree vincolate a parcheggio, a verde pubblico e per l'istruzione nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale, del paesaggio, degli edifici e manufatti di interesse storico – architettonico e ambientale.

Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le seguenti disposizioni:

- distacco minimo dalla strada, m. 5, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti;
- impianti tecnologici di modeste dimensioni, di uso ed utilità pubblica che per la loro natura necessitano di agevole fruibilità da parte delle aziende erogatrici dei servizi, possono essere realizzati a confine con marciapiedi, parcheggi, aree pubbliche;
- distacco minimo dai confini m. 2,5.

TITOLO VII° SISTEMA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE, DI TUTELA E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

Art. 32 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

Il PI indica nelle Tavole, in recepimento al PAT e all'art. 7.3 delle relative NT, i Beni culturali, ovvero immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli artt. 10 dello stesso D.Lgs., quali:

1. Castello Maltraverso, Chiericati, Contarini, Donà, Grimani, Marcello, Sorlini;
2. Villa Chiericati, Caldogno, Fogazzaro, Roi, IGV Colbacchini SpA;
3. Villa Gualdo, Valmarana, Vendramin, Calergi;
4. Villa Scroffa, Canton, Berton, Cattelan, Zanutto;
5. Villa Colzè, Scroffa, Garzadori, Noris, Grancara, Meneghini, Feriani;
6. Chiesa e Monastero di San Marco;
7. Villa (già Palazzo) Feriani.

I beni in oggetto, al fine della loro tutela, salvaguardia e valorizzazione:

- sono assoggettati per il loro interesse culturale e paesaggistico alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004;
- non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da determinare pregiudizio alla loro conservazione.

È fatto salvo quanto puntualmente previsto nelle specifiche schedature di cui all'Elab. 3.1 e all'art. 34 che segue.

Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere dell'Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate dagli Enti preposti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico o monumentale.

Le aree di tutela degli immobili vincolati sono destinate a parco, giardino e all'attività agricola.

Nel caso di modifiche degli ambiti e dei beni vincolati da parte dell'Ente competente esse preverranno rispetto a quanto previsto dal PI.

In ogni caso sono vietate nuove costruzioni e/o ampliamenti dei beni vincolati esistenti.

Tutti gli interventi, con esclusione di quelli di ordinaria manutenzione, su immobili adiacenti o nelle immediate vicinanze di immobili interessati da vincolo monumentale dovranno essere sottoposti a parere preventivo dell'Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

Art. 33 - Ville IRVV - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, Altri edifici o elementi con valore storico - ambientale e Pertinenze scoperte da tutelare - parchi e giardini storici (Tav. 5.1b PTCP)

Il PI, in recepimento al PAT, indica nelle tavole grafiche i seguenti beni di interesse storico - ambientale:

a. le *Ville IRVV* – ovvero le Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete quali:

- 1. Castello Maltraverso, Chiericati, Contarini, Donà, Grimani, Marcello, Sorlini;**
- 2. Villa Chiericati, Caldogno, Fogazzaro, Roi, IGV Colbacchini SpA;**
- 3. Villa Gualdo, Valmarana, Vendramin, Calergi;**
- 4. Villa Scroffa, Canton, Berton, Cattelan, Zanotto;**
- 5. Villa Colzè, Scroffa, Garzadori, Noris, Grancara, Meneghini, Feriani.**

b. *Altri edifici o elementi con valore storico - ambientale* tutti quegli edifici che rivestono particolare interesse storico ambientale, in particolare:

1. quelli desunti dal PAT e dal PRG previgente indicati come edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85 e di cui all'art. 28 L.R. 61/85, riaggiornati rispetto al reale interesse storico - ambientale e rispetto allo stato di fatto, ovvero mantenendo:
 - quelli con il grado di intervento n. 1, 2, 3 di cui all'art. 34 che segue e quelli strettamente collegati o pertinenziali a questi edifici;
 - quelli che anche se con grado di intervento 4 di cui all'art. 34 che segue, rivestono un interesse storico perché datati ante 1845 o perché con specifica norma puntuale (es. previsioni di attività commerciali, planivolumetriche, opere di urbanizzazione, ecc., ...).
2. beni culturali di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 (come le chiese parrocchiali).

c. le *Pertinenze scoperte da tutelare - Parchi, giardini storici*, in recepimento al PTCP, Tav. 5.1.B, Allegato D, art. 58 delle Norme, quali:

- **Parco Villa Feriani;**
- **Parco Giardino Villa Grimani Sorlini;**
- **Parco Villa Fogazzaro Roi Colbacchini.**

Le *pertinenze scoperte da tutelare - Parchi, giardini storici* suddette sono aree di pertinenza delle Ville quali ambiti omogenei di tutela del bene per i quali si prescrive la conservazione dei caratteri tipologici caratteristici e delle essenze vegetali presenti, demandano a quanto specificatamente disciplinato dal PI per le Ville a cui si riferiscono (Elab. 3.1 e art. 34 che segue).

Per il *Castello Maltraverso, Chiericati, Contarini, Donà, Grimani, Marcello, Sorlini* è fatto salvo, oltre a quanto indicato dal presente articolo, anche quanto previsto dal PTCP, art. 51 delle Norme, in quanto individuato dal PTCP come "*Sito Fortificato*".

È fatto salvo quanto puntualmente previsto nelle specifiche schedature di cui all'Elab. 3.1 e all'art. 34 che segue.

Per gli edifici indicati dal PAT e non ancora puntualmente disciplinati dal PI, fintantoché con Variante al PI non si detta specifica disciplina, sono ammessi esclusivamente i gradi di intervento n. 1,2,3 di cui all'art. 34 delle presenti norme.

Nel caso in cui, con uno studio più approfondito e mediante Variante al PI, si voglia disciplinare puntualmente i beni non ancora normati dal PI o si voglia cambiare o modificare quanto previsto dallo stesso PI, i beni saranno classificati, in base alle rispettive caratteristiche tipologiche, nei gradi di intervento di cui all'art. 34 o nelle categorie di valore A1, A2, A3, A4 di cui all'par. 12.2.1 delle NT del PAT; in tali casi si rimanda a quanto previsto dall'art. 12.2 delle NT del PAT.

Art. 34 - Schedatura degli edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico - ambientale - Elab. 3.1

Gli edifici, le loro aggregazioni ed i manufatti individuati con apposita simbologia nelle tavole del PI sono provvisti di caratteri di valore storico, artistico, ambientale o di cultura materiale.

In tali manufatti e nelle relative aree di pertinenza diretta sono ammessi i soli interventi previsti dalle schede specifiche di cui all'elab. 3.1.

Oltre alle destinazioni d'uso della zona di appartenenza, e fatto salvo quanto previsto nelle schede, è ammesso, per gli edifici in zona agricola "E", il loro utilizzo a scopi residenziali limitatamente a quelli individuati con i gradi di intervento n° 1 - 2 -3 - 4 - 5 con unità di superficie utile non minore di 120 mq. così come definita dall'art. 54 delle NTO, esclusa la superficie dell'autorimessa, per i nuovi alloggi oltre il primo. Nei fabbricati individuati con i gradi di intervento n° 6 - 7 è ammesso l'ampliamento delle unità abitative, ai sensi dell'art.44 della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr., utilizzando esclusivamente gli eventuali annessi rustici nell'area di pertinenza sotto specificata, purché operato nel pieno rispetto dei loro caratteri tipologici e storico-architettonici. Per la possibilità di riconversione dei fabbricati a destinazioni residenziali o compatibili previste nelle Schede di cui all'Elab. 3.1 è fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 18.1 a cui si rimanda.

Nelle aree di pertinenza diretta dell'edificato aventi grado di intervento n° 1 - 2 -3, come perimetrate nelle schede di cui al citato elab. 3.1, è fatto divieto di modificare la morfologia originaria dei luoghi e delle alberature.

Per le aree di pertinenza diretta dell'edificato aventi grado di intervento n° 1 - 2 -3 con vincolo monumentale e /o paesaggistico, è necessaria la predisposizione di un apposito progetto di restauro delle superfici scoperte, redatto con la finalità di ricomporre il carattere originario dei luoghi o di conferire ai medesimi una definizione compatibile con il loro valore.

Ad ogni unità edilizia esistente in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.

In sede di progetto edilizio è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di questo a diverso grado di protezione da quello previsto dal PI; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statiche o indagini non distruttive.

Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

Per una migliore comprensione degli interventi ammissibili si forniscono le definizioni dei concetti di:

a) Rinnovo

s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurare continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) Ripristino

s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati, irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

c) Sostituzione

s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale;

Nell'ambito degli interventi di restauro valgono le seguenti norme generali:

- il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura:

- il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto e dovranno essere dimensionati nel rispetto della posizione, della forma, dei materiali delle aperture originarie;
- si ritiene ammissibile la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari, qualora non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni dipinti.

Sono inoltre ammesse le opere di restauro che potranno giungere, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria, a interventi che, senza compromettere gli elementi ed i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:

- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
- adeguamenti delle quote delle strutture orizzontali dei piani degli edifici, anche se già utilizzati per la funzione residenziale purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio, per gli edifici ricadenti all'interno del Centro Storico e per quelli di cui all'art. 34 limitatamente ai gradi di intervento 1 - 2 - 3 - 4 - 5 o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale per gli altri.

GRADO 1

Restauro filologico

Edifici di notevole valore storico architettonico artistico da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

GRADO 2

Restauro conservativo

Edifici di notevole valore storico architettonico di cui si prescrive di conservare l'apparato architettonico interno ed esterno. Sono consentite le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio, in funzione delle attuali esigenze nel rispetto delle forme, funzioni e sistemi originali. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente.

GRADO 3

Restauro propositivo

Edifici di valore storico architettonico di cui si prescrive la conservazione e ripristino dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno. Sono consentite le operazioni tese alla valorizzazione degli elementi caratteristici esistenti con la possibilità di rinnovo e sostituzione di quelle parti di edificio degradate ed irrecuperabili nel rispetto delle forme e materiali originari.

GRADO 4

Ristrutturazione parziale di tipo A

Edifici di modesto valore storico e/o architettonico, dei quali si prescrive di conservare la veste architettonica esterna e parzialmente l'impianto distributivo interno. Sono consentite quelle operazioni di conservazione, ripristino e sostituzione che emergeranno da una accurata analisi dello stato di fatto e proposta progettuale nel rispetto delle caratteristiche specifiche proprie dell'edificio quali: murature d'ambito esterne, cornici, coperture, forometrie, porticati ed elementi decorativi. Sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio. E' consentita la parziale e/o totale demolizione con uguale ricostruzione del fabbricato esclusivamente per inderogabili motivi statici da dimostrare mediante perizia statica giurata da parte di professionista abilitato corredata di documentazione storica dei vari interventi sul manufatto, fotografica, analisi statica e/ o indagini non distruttive. Nel caso di demolizione e ricostruzione totale del fabbricato sono ammesse limitate modifiche alla quota di imposta del fabbricato per motivi igienico-sanitario e di salubrità dei locali. Sono esclusi nuovi vani interrati.

GRADO 5**Ristrutturazione parziale di tipo B**

Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui si prescrive di conservare la veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, devono comunque essere mantenute tutte le forometrie originarie costituenti partiture nei modi previsti dal GRADO 4 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni. Sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio. E' consentita la parziale e/o totale demolizione con uguale ricostruzione del fabbricato esclusivamente per inderogabili motivi statici da dimostrare mediante perizia statica giurata da parte di professionista abilitato corredata di documentazione storica dei vari interventi sul manufatto, fotografica, analisi statica e/ o indagini non distruttive. Nel caso di demolizione e ricostruzione totale del fabbricato sono ammesse limitate modifiche alla quota di imposta del fabbricato per motivi igienico-sanitario e di salubrità dei locali. Sono esclusi nuovi vani interrati. Sono esclusi dalla demolizione e ricostruzione i fabbricati assoggettati a vincolo monumentale ai sensi del D.Leg.n.42/2004 fatto salvo il parere dell'Autorità competente.

Per gli edifici ricadenti nell'aggregato abitativo della previgente Z.T.O. E4 di PRG recepita dal PI come *edificazione diffusa* sono consentite, nell'ambito del recupero funzionale degli stessi, nuove forometrie adeguate alle nuove destinazioni d'uso, comunque coerenti con i caratteri architettonici del complesso edilizio. Le proposte dovranno essere precedute da una documentata analisi dell'intero fronte edilizio prospettante lo spazio pubblico.

GRADO 6**Ristrutturazione globale**

Edifici privi di qualsiasi caratteristica storico architettonica che non contrastano con le tipologie insediative di cui si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con limitate e appropriate modifiche alla sagoma e al sedime di quella preesistente nel rispetto della volumetria esistente attraverso una idonea ricomposizione tipologica e formale.

In occasione degli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati è possibile l'adeguamento delle altezze interne secondo le norme vigenti.

GRADO 7**Demolizione e ricostruzione**

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali è possibile un loro recupero volumetrico.

Sono consentiti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale circostante, con il recupero della volumetria esistente, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale nel rispetto delle tipologie insediative storiche. In occasione degli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati è possibile l'adeguamento delle altezze interne secondo le norme vigenti.

Ogni grado di tutela consente comunque l'applicazione dei gradi precedenti.

GRADO 8**Demolizione**

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali non è possibile un loro recupero volumetrico. Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI.

Art. 35 - Museo veneto delle Campane (MUVEC)

Il PI in recepimento al PAT e anche in recepimento al PTCP di Vicenza relativamente ai musei della tradizione provinciale di interesse regionale (Tavola 5 - Sistema del Paesaggio e art. 53 delle relative norme), indica il Museo Veneto delle Campane (MUVEC) ubicato presso Villa Fogazzaro-Colbacchini che presenta una collezione di esemplari storici dell'arte campanaria, databili dall'anno Mille fino ai nostri giorni. All'interno del complesso è presente anche una fonderia statica che illustra il tradizionale metodo di lavorazione per la produzione delle campane.

È fatto salvo quanto puntualmente previsto nelle specifiche schedature di cui all'Elab. 3.1 e all'art. 34 che precede.

Art. 36 - Contesti figurativi delle Villa Venete

Il PI, in recepimento al PAT (Tavv. 2 e 4 e art. 12.4) che a sua volta ha recito dal P.T.C.P. di Vicenza, indica nelle Tavole i contesti figurativi delle Ville Venete di particolare interesse provinciale di cui al relativo art. 46 delle Norme dello stesso PTCP quali:

- 1. Villa Chiericati, Caldogeno, Fogazzaro, Roi, IGV Colbacchini SpA;**
- 2. Castello Maltraverso, Chiericati, Contarini, Donà, Grimani, Marcello, Sorlini;**
- 3. Villa Colzè, Scroffa, Garzadori, Noris, Grancara, Meneghini, Feriani.**

Per il Contesto figurativo del Castello Maltraverso n. 2. sopra descritto, il PAT ha previsto una sua limitata ridefinizione, sempre recepita dal PI, escludendo una ridotta parte dell'area a sud - est, relativa ad un nucleo rurale costituito da diverse preesistenze edificatorie a destinazioni d'uso principalmente residenziali, sito lungo la via Castello e conseguentemente, per le sue caratteristiche, indicato in Tav. 4 di PAT come "*edificazione diffusa*", recepita nel PI, che già frammenta il territorio di contesto in esame ed impedisce la visuale e la percezione del bene in oggetto.

Il PI recepisce dal PAT l'indicazione che ha fatto ai sensi dell'art. 45, comma 1, lett. b) delle Norme del PTCP, di un ulteriore contesto figurativo relativo a (e denominato):

- 4. Villa Scroffa, Canton, Berton, Cattelan, Zanutto.**

Tale indicazione è giustificata dal fatto che la villa risulta relazionarsi con un relativamente ampio ambito di territorio agricolo integro a Nord e Nord-Est della stessa; pertanto l'ambito del contesto figurativo proposto supera lo stretto ambito di pertinenza della villa e comprende, oltre la villa, anche il parco e l'area libera individuata (classificata attualmente come *verde privato* da PRG).

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 38 - Coni visuali (da Schede contesti figurativi PTCP).

In recepimento alle direttive di cui all'art. 46 delle Norme del PTCP di Vicenza, all'interno dei contesti figurativi di particolare interesse provinciale, il P.I. prescrive:

- a.** deve essere garantita la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- b.** devono essere mantenuti e valorizzati gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- c.** eventuali aree edificabili possono essere attuate solo ove già previste dal previgente PRG prima della data di adozione del PTCP e riconfermate dal PI, e devono essere riconsiderate prevedendo caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale veneta (tipologia, materiali, tecniche costruttive), con altezze massime fuori terra di 6 metri. Ove possibile, saranno previsti crediti edilizi per trasferire le volumetrie all'interno di ambiti non tutelati;
- d.** eventuali interventi edilizi di ampliamento o nuova edificazione sono consentiti al fine di soddisfare dimostrate esigenze di conduzione del fondo di aziende agricole operanti in loco e per necessità determinate da esigenze di carattere tecnologico o di adeguamento igienico. Tali interventi dovranno essere mitigati mediante piantumazione di fasce tampone arboreo - arbustive, con specie autoctone, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo e previo accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti; la stessa disposizione vale anche per l'apertura di nuove cave e miniere a cielo aperto e l'ampliamento di quelle esistenti, e altri usi del territorio che vadano a modificare in modo permanente la morfologia del suolo. Per eventuali nuovi silos a servizio delle aziende agricole prossime al bene tutelato, il PI dovrà prescrivere la tipologia edilizia e gli indici stereometrici più consoni e meno impattanti;
- e.** è vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta della Villa, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati;
- f.** per gli edifici esistenti compresi nel contesto figurativo si devono escludere gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. Sono possibili accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi;
- g.** si dovrà provvedere ad eliminare cartellonistiche pubblicitarie o a sostituire eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano la veduta della Villa Veneta) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;
- h.** va salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
- i.** la conservazione del contesto deve essere garantita attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla

composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e privato;

- j.** si potrà prevedere l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti;
- k.** dovranno essere evitati interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l'integrità e le relazioni con il contesto;
- l.** il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo;
- m.** si potrà individuare, previa variante al PI, le attività incompatibili con l'esigenza di tutela e decoro del contesto figurativo;
- n.** dovranno essere evitati interventi che comportino inquinamento, in particolare sonoro o luminoso;
- o.** sono fatte salve eventuali previsioni viabilistiche di 1°, 2° e 3° livello individuate nelle tavole del PTCP che ricadono all'interno del contesto figurativo a condizione che siano individuate opportune misure di mitigazione in fase di progettazione. Tali misure sono approvate dalla Giunta Provinciale;
- p.** sono fatte salve le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi adottati alla data dell'adozione del PAT.

È consentito quanto qui di seguito descritto, in recepimento a quanto specificatamente previsto dall'art. 12.4 delle NT del PAT:

- 1.** Nel contesto figurativo n. 1 di Villa Chiericati – Roi, per l'edificazione diffusa indicata dal PAT alla Tav. 4 sita a sud – ovest del capoluogo, lungo via G. Roi, in ATO A.1, recepita dal PI, sono consentiti gli interventi previsti dal PI, tra cui anche ampliamenti e nuove edificazioni, anche se non previsti dal PRG previgente, esclusivamente per rispondere alle esigenze di ordine familiare e non speculativo e purché rivolti al riordino e sistemazione dello stesso nucleo rurale, mediante la demolizione delle superfetazioni esistenti e nel rispetto delle prescrizioni tipologiche e di mitigazione ambientali previste dall'art. 46, comma 5° delle norme del PTCP.
- 2.** Nel contesto figurativo n. 1 di Villa Chiericati – Roi, all'interno del limite fisico alla nuova edificazione indicato nella Tavola 4, in ATO A.1, con il PI potrà essere previsto un modesto completamento del consolidato residenziale esistente sito tra via G. Roi e via M. Croce, essendo aree già urbanizzate e servite.

In particolare il PI:

- a.** indica, anche nel rispetto delle indicazioni progettuali descritte all'art. 46, comma 5, lett. b) delle Norme del PTCP, le modalità di trasformazione urbanistica, le tipologie edilizie e la volumetria massima spendibile per il completamento edilizio consentito, in continuazione dello stesso consolidato esistente, di massimo 2.100,00 mc, disciplinando

le destinazioni d'uso che dovranno essere prevalentemente residenziali e compatibili con il limitrofo consolidato residenziale;

- b. prescrive, al fine di garantire un'attività edilizia orientata al corretto inserimento paesaggistico degli interventi, l'obbligo di piantumazione di una cortina arborea – arbustiva ad alto fusto di specie autoctona, a confine con la zona agricola, a mascheramento del completamento insediativo previsto, ed una specifica disciplina orientata alla definizione di tipologie edilizie e costruttive compatibili e più consone con il Contesto della Villa Chiericati – Roi;
3. Nel contesto figurativo n. 1 di Villa Chiericati – Roi è fatto salvo quanto previsto dal PAT in ATO R.1 per *Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevanti di progetto* n. 2 – *Ampliamento area di pertinenza della casa di riposo Orazio Lampertico* a cui all'art. 16.9 delle relative NT e recepite dal PI all'art. 27.b delle presenti norme e a cui si rimanda.
4. Per l'area libera interessata dal Contesto figurativo n. 3 di Villa Feriani a Colzè e all'interno del perimetro dell'ATO R2 – Colzè, il PI prevede, in attuazione di quanto consentito dall'art. 12.4 delle NT di PAT, un modesto completamento del consolidato residenziale esistente, di volumetria massima di 1.500 mc, esclusivamente al fine di atterrare il Credito Edilizio riconosciuto per intervento di demolizione del fabbricato, già peraltro previsto dal PRG previgente, della stessa proprietà dell'area in oggetto, sito in ciglio stradale lungo via Borgo in centro Colzè, al fine della messa in sicurezza della strada medesima, con le modalità di trasformazione di cui all'art. 7.2.1 delle presenti norme e come meglio specificato dall'atto unilaterale d'obbligo n. 6 di cui all'elaborato 4 a cui si rimanda, dove tra l'altro vengono puntualizzate le azioni di mitigazione e di perequazione.

Nei casi di nuove aree di espansione contigue a contesti figurativi e nei casi di ridefinizione dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa ai sensi degli artt. 16.1 e 16.2 delle NT di PAT e recepite dal PI di cui all'art. 16 delle presenti norme contigui o interni al contesto, il P.I. disciplinerà la nuova edificazione ricercando il minor impatto paesaggistico attraverso la definizione di opportuni criteri tipologici e compositivi, oltre che con l'adozione di adeguate misure di mitigazione.

Art. 37 - Coni visuali

Il PI indica i coni visuali in recepimento al PAT (Tavv. 2 e 4, art. 11.1 delle NT) al fine della salvaguardia degli elementi lineari e puntuali caratterizzanti il paesaggio agricolo, nonché le qualità percettive e di spazialità in essere di particolare interesse.

Si specifica che ai sensi dell'art. 11.11 delle NT del PAT che in particolare dà la possibilità al PI di recepire e meglio precisare con limitati scostamenti la direzione dei coni visuali in rapporto all'elemento a cui si riferisce:

- il cono visuale relativo al vincolo monumentale n. 6 *Chiesa e Monastero di San Marco* è stato corretto e "ruotato", rispetto a quanto rappresentato dal PAT, riportando la direzione come da previgente PRG (verso appunto il bene vincolato);
- il cono visuale relativo alla "collinetta" Ponzimiglio è stato corretto e "ruotato", rispetto a quanto rappresentato dal PAT, verso appunto il bene da tutelare quale la collinetta citata.

Il P.I., mediante Variante e con uno studio più approfondito e specifico:

- a. può meglio precisare con limitati scostamenti la direzione dei coni visuali di cui al presente articolo in rapporto all'elemento a cui si riferiscono;
- b. verifica l'opportunità di individuare eventuali altri coni visuali a tutela del paesaggio;
- c. all'interno dei coni visuali, indica gli elementi detrattori della qualità ambientale e stabilisce le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi e per favorire la percezione visiva degli stessi anche attraverso l'utilizzo del credito edilizio;
- d. prevede norme di tutela della percezione degli elementi a cui il cono si riferisce, promuovendo contestualmente operazioni atte a valorizzarne la fruizione visiva.

All'interno dei coni visuali:

1. la tutela del cono visuale è estesa fino alla prima quinta architettonico – edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso;
2. in questa fascia è prescritta l'inedificabilità assoluta delle nuove costruzioni, tuttavia l'area è computabile agli effetti della edificabilità delle aree adiacenti con gli stessi indici della stessa;
3. sono vietati interventi di modificazione del territorio tali da alterare o impedire la percezione degli elementi a cui il cono si riferisce e sono consentite tutte quelle operazioni atte a valorizzarne la fruizione visiva;
4. deve essere preservata in maniera sostanziale la linea dell'orizzonte e sono consentite tutte quelle operazioni atte a ricomporre gli elementi caratterizzanti il paesaggio migliorandone la percezione complessiva.

Art. 38 - Coni visuali (da schede contesti figurativi PTCP)

Il PI indica nelle Tavole, in recepimento al PAT che a sua volta ha recepito e aggiornato come meglio specificato all'art. 11.13 delle NT di PAT, i coni visuali dalle Schede di P.T.C.P. dei contesti figurativi delle Ville Venete di particolare interesse provinciale di cui al relativo art. 46 e di cui all'art. 12.4 delle NT di PAT e di cui all'art. 36 delle presenti norme.

In considerazione che il PAT fa salvo quanto previsto dall'art. 48 - *Coni visuali del sistema delle ville venete* delle norme del PTCP che in particolare prevedono:

1. DIRETTIVE:

a. La tutela del cono visuale, inserito nel contesto figurativo, si estende fino alla prima quinta architettonico – edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso compresa nel contesto figurativo.

b. I Comuni, nell'ambito del PRC:

I. prevedono norme di tutela verificano le individuazioni dei coni visuali (come risultano dagli allegati tecnici al presente piano) ed individuano eventuali altri coni visuali a tutela del paesaggio;

II. indicano gli elementi detrattori della qualità ambientale che rientrano nei coni visuali e stabiliscono le azioni più opportune per un ripristino del valore

paesaggistico dei luoghi e per migliorare la percezione visiva degli stessi, anche attraverso l'utilizzo del credito edilizio;

III. prevedono norme di tutela della percezione degli elementi a cui il cono si riferisce, promuovendo contestualmente operazioni atte a valorizzarne la fruizione visiva.

la fascia di tutela del presente cono visuale si estende fino alla prima quinta architettonico – edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso e comunque fino al bene e/o dell'area di rilevante interesse ambientale - paesaggistico a cui si riferisce ed in considerazione di quanto già presente, per la quale è fatta salva la disciplina di cui all'art. 37 - *Coni visuali* che precede.

Art. 39 - Grotte carsiche

Il PI, in recepimento al PAT, che ha sua volta ha recepito dal PTCP nella TAV 3.1.B "Sistema Ambientale" le "aree carsiche" e ha riportato in Tav. 2 come invarianti geologico - ambientali gli elementi morfologici puntuali da considerare potenziali indizi del fenomeno carsico.

Il P.I., mediante Variante e previo studio specialistico approfondito, opera la puntuale delimitazione dei siti recepiti e provvede alla individuazione delle soluzioni volte alla tutela e conservazione quali potenziali indicatori del fenomeno geologico ambientale come "carsismo".

In detti ambiti o elementi sono vietati:

- a. l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi;
- b. l'alterazione morfologica interna ed esterna;
- c. l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e floristiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela;
- d. l'edificazione e la realizzazione di opere o movimenti di terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela;
- e. la variazione del profilo dei pendii e delle scarpate.

Art. 40 - Azioni di riqualificazione e/o riconversione di PAT

Il PI recepisce dal PAT (Tavola 4 e art. 16.6 delle relative norme) le principali *Azioni di riqualificazione e riconversione*, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

In particolare le azioni di riqualificazione e riconversione possono interessare:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

Il PI, mediante Variante, sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori *Azioni di riqualificazione e riconversione*, oltre a quelle segnalate dal PAT e qui recepite.

Le *Azioni di riqualificazione e riconversione* sono indicate da un numero e per ciascuno di essi il PAT ha definito specifici indirizzi che qui di seguito vengono riportati e che il PI potrà valutare la possibilità di sviluppare e precisare senza che questo comporti variante al PAT.

Art. 40.1 - n. 1: Recupero magazzino idraulico in area golenale del Bacchiglione ("Parco fluviale del Bacchiglione")

Il PI mediante variante potrà sviluppare e precisare l'*Azione* di recupero, come previsto dal previgente P.R.G. vigente (Z.T.O. F3), del fabbricato del magazzino idraulico sito nell'area golenale del Bacchiglione più a nord-ovest, ad uso pubblico e connesso alla fruizione turistico-compatibile dell'area golenale prevedendo inoltre la nuova sede della Protezione Civile.

Tale azione è compresa e collegata al recepimento del progetto denominato "Parco fluviale del Bacchiglione", opera inserita nel progetto dell'Autostrada A/31 Valdastico, a compensazione della progettata autostrada, progetto orientato alla tutela e valorizzazione dell'area golenale del Bacchiglione a fini turistico – ricettivi e didattici compatibili e che prevede altre azioni collegate a quella in oggetto descritte all'art. 41 - *Parco Fluviale del Bacchiglione – Progetto strategico* che segue ed a cui si rimanda.

Art. 40.2 - Zona agroindustriale in via Vegri

Per la zona agroindustriale sita lungo via Vegri e indicata in Tav. 4 di PAT come *Azione di riqualificazione e/o riconversione n. 2 - Zona agroindustriale in via Vegri* il PI, mediante variante, può valutare e verificare la possibilità di:

- non riconfermare la destinazione produttiva dell'area;
- conseguentemente, recuperare e ricollocare la relativa superficie di destinazione produttiva (23.471,85 mq) e suo ampliamento consentito dal PTCP (2.347,17 mq) nelle aree di possibile sviluppo produttivo previste dal P.A.T., in ATO P1, e di conseguenza sua riconversione a funzioni compatibili con l'ATO di appartenenza A1, specificate al relativo art. 21.1.

al fine di una maggiore tutela e salvaguardia della collina e dell'area circostante.

Si rimanda a quanto specificatamente previsto all'art. 9.3 delle presenti norme.

Art. 40.3 - Riconversione scuola elementare di via Cattaneo

Il Comune potrà valutare, in un progetto più ampio di accorpamento delle scuole esistenti, la possibilità di riconversione dell'attuale scuola elementare sita in via Cattaneo nel capoluogo ad uso residenziale e/o compatibili con ricavo anche di aree a standards a servizio di via Cattaneo.

Art. 41 - Parco fluviale del Bacchiglione – Progetto strategico

Al fine della tutela e valorizzazione dell'area golendale del Bacchiglione a fini turistico – ricettivi e didattici compatibili il PI, come recapito anche dal PAT (art. 16.7 delle relative NT), recepisce il progetto denominato "Parco fluviale del Bacchiglione", opera inserita nel progetto dell'Autostrada A/31 Valdastico, a compensazione della progettata autostrada, che prevede in linea di massima:

- a) sistemazione dell'area storico naturalistica della "Conca di navigazione" e del "Porto di Colzè", con il restauro del magazzino idraulico, attracco fluviale, punto di sosta attrezzato, birdwatching, area ludico sportiva;
- b) la realizzazione di un percorso ciclo – pedonale di interesse naturalistico – ambientale sugli argini del fiume Bacchiglione. La realizzazione di tale percorso è prevista con collegamento di Secula con Colzè e poi l'"Ostiglia" per passare il Bacchiglione e raggiungere la "rotatoria" di Montegaldella;
- c) il collegamento della rotatoria di Montegaldella con il ponte del Bacchiglione a Montegalda (già realizzato con risorse della Provincia di Vicenza stessa);
- d) la realizzazione di un percorso ciclo – pedonale di via Settimo, via Borgo e via Capitelli che collega il centro di Colzè con la "Conca di navigazione il Porto" e il sistema dei percorsi intercomunali che raggiungono le città di Vicenza, Noventa Vicentina, Camisano Vicentino, Veggiano e i Colli Euganei;
- e) il recupero, come previsto dal P.R.G. previgente (Z.T.O. F3), del fabbricato "magazzino idraulico sito nell'area golendale" più a nord - ovest, ad uso pubblico e connesso alla fruizione turistico – compatibile dell'area golendale oltre che nuova sede della Protezione Civile. Sono ammessi i punti di sosta attrezzati e la dislocazione della segnaletica e del materiale informativo a scopo illustrativo e divulgativo, in particolare sono ammesse opere di arredo come panchine, tabelle segnaletiche, staccionate completamente in legno o struttura in metallo e rivestimento in legno. Sono ammesse panchine in pietra.

Art. 42 - Ambiti strutturali di PTRC: n.29 Pianura tra Padova e Vicenza

Il PI recepisce dal PAT, che a sua volta ha recepito dal P.T.C.P. alla relativa Tav. 5.1.B – Sistema del Paesaggio, l'ambito strutturale di PTRC n. 29 Pianura tra Padova e Vicenza di cui all'art. 60 del P.T.R.C. che interessa l'intero territorio comunale di Montegalda.

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal P.T.R.C., all'art. 60 delle relative Norme.

Art. 43 - Ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art. 59 PTCP)

Il PI recepisce dal PAT, che a sua volta ha recepito dal PTCP, l'ambito di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare riferito all'area contermini del Bacchiglione.

Ai sensi dell'art. 59 delle Norme del PTCP che recita *i Comuni, in sede di pianificazione, devono garantire una puntuale analisi storico ambientale dei siti e ricercare soluzioni volte alla tutela e conservazione del paesaggio e dei manufatti di interesse storico ambientale presenti*, il PAT indica azioni di tutela, conservazione e valorizzazione di tale ambito e degli elementi di interesse

storico – ambientali ivi presenti, recepite dal PI; si rimanda pertanto a tali azioni specificatamente indicate dal PAT e dal PI per tale ambito.

Ai sensi dell'art. 38 comma 7 lett. c delle Norme del PTCP i piani, i progetti e gli interventi, derivanti dall'applicazione del presente articolo, quando previsto dalla normativa vigente, devono essere sottoposti a Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE" (...)

TITOLO VIII° SISTEMA DEI VINCOLI, DELLA MOBILITÀ, FASCE DI RISPETTO E IDONEITÀ DEI SUOLI

Art. 44 - Vincoli e Pianificazione territoriale

La Tavola 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" del PAT rappresenta gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e dalla pianificazione territoriale sovraordinata, di cui agli artt. 5.1, 7 e 8 delle relative NT a cui si rimanda.

In relazione a tali ambiti, salvo diversa precisazione, si rimanda a quanto previsto dalle specifiche normative di riferimento nelle N.T. del PAT (artt. 7 e 8).

Si specifica che nella Tavole di PI, rispetto agli ambiti di cui al presente articolo, per una migliore lettura del Piano, sono stati rappresentati:

- **Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004** di cui all'art. 7.1 delle NT del PAT;
- **Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 – Corsi d'acqua** di cui all'art. 7.2 delle NT del PAT;
- **Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004 (art.10)** di cui all'art. 7.3 delle NT del PAT, recepiti e normati all'art. 32 delle presenti norme;
- i **centri storici** di cui all'art. 8.3 delle NT di PAT in quanto indicati dal presente PI indicandoli nelle tavole come *Zona A Centro storico* e normandoli all'art. 6 delle presenti norme.

La sussistenza e conformazione dei vincoli è legata al permanere dell'elemento che li genera.

Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo o l'approvazione da parte degli Enti preposti alla tutela del vincolo, determinano la conseguente modifica di fatto e sua immediata vigenza del vincolo stesso, da recepire con la prima variante utile di PI, senza che ciò determini variante al PAT.

Art. 44.1 - PAI- Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del fiume Brenta – Bacchiglione

Il PAT nella Tav. 1 indica le aree relative a:

- **Perimetrazione e classe di pericolosità idraulica – P1 pericolosità idraulica moderata** di cui all'art. 8.4 delle NT di PAT a cui si rimanda;
- **Perimetrazione e classe di pericolosità idraulica F area fluviale** di cui all'art. 8.5 delle NT di PAT a cui si rimanda;
- **Zone di attenzione geologica – Localizzazione dissesto franoso non delimitato** di cui all'art. 8.6 delle NT di PAT a cui si rimanda;

In tutto il territorio comunale non sono ammesse autorimesse interrate o seminterrate con rampa di accesso o altra modalità di parcheggio (elevatori) (come specificato all'art. 52 del REC), mentre nelle aree fluviali "F", nelle aree di Attenzione idraulica e nelle aree definite con classi di pericolosità, così come definite dalle Norme Piano di Assetto Idrogeologico vigente, non sono ammessi locali interrati o seminterrati (come specificato all'art. 38.7 del REC).

Le costruzioni interrate, qualora consentite, potranno essere realizzate esclusivamente alle seguenti condizioni:

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- dovranno essere dotate di un sistema autonomo automatizzato di recupero dell'acqua meteorica in caso di allagamenti di qualunque natura e provenienza;
- è vietato ricavare scarichi collegati con le reti pubbliche nei locali interrati;
- è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire di produrre apposita dichiarazione di assumere ogni e qualsiasi responsabilità sia civile che penale, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni controversia anche giudiziaria, in ordine ad eventi dannosi che dovessero verificarsi a persone, animali o cose e di dissesti idraulici derivanti dall'andamento idrometrico del suolo, sottosuolo o corso d'acqua e/o che la esecuzione dei lavori possano comportare, impegnandosi irrevocabilmente per sé ed aventi causa, a non avanzare alcuna pretesa di indennizzo nei confronti della Amministrazione Comunale di Montegalda nel caso di danni diretti ed indiretti di qualsiasi origine che eventualmente venissero arrecati al fabbricato sopra richiamato, alle cose e alle persone, in conseguenza dei fenomeni idraulici di piena.

Art. 45 - Verifica di compatibilità geologica ed idraulica per interventi edificatori

Per garantire la messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico, al fine del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo edilizio, dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento edificatorio con le fragilità di cui alla Tav. 3, del relativo Capo IV - Sistema delle fragilità delle N.T.A. e dello specifico studio geologico presente nel Q.C. del P.A.T. a cui si rimanda.

Relativamente alla verifica di Compatibilità Idraulica degli interventi edificatori in genere, è fatto salvo quanto previsto:

- dalla Tav.3 e nella relativa disciplina delle N.T. del P.A.T., nonché dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (art. 8.4, 8.5, 8.6 delle N.T. di P.A.T. e art. 44.1 che precede) e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T. con relativo parere del genio Civile (art. 16.18 delle N.T. del P.A.T.);
- dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa agli interventi oggetto di PI con relativi pareri degli Enti competenti in materia.

Art. 46 - Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto di cui al presente articolo non costituiscono ZTO, di conseguenza le aree incluse conservano le specifiche destinazioni della ZTO cui appartengono. In esse l'attività edilizia e di trasformazione del territorio può aver luogo solo se compatibile sia con le prescrizioni di zona, sia con le limitazioni di cui al presente articolo. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, aventi la medesima destinazione, secondo i parametri delle stesse.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade od altre opere pubbliche e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici, di sicurezza, di tutela della pubblica incolumità e dell'ambiente, può essere consentita la ricostruzione di eguale

volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici; è fatto comunque salvo quanto specificatamente previsto dalla legislazione vigente in materia.

Art. 46.1 - Viabilità/fascia di rispetto

Per le fasce di rispetto delle strade valgono le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs. n.285/1992, Nuovo Codice della Strada s.m.i., il D.P.R. 495/92 s.m.i.

Nelle fasce di rispetto stradali:

- non sono consentite nuove edificazioni.
- per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade è fatto salvo quanto specificatamente previsto dall'art. 41, comma 4 ter della L.R. 11/2004 (comma aggiunto con la L.R. 30/2016).

Per "area agricola adiacente" si intende un'area (Circolare n. 2 del 15.01.2009 – BUR n. 9 del 27.01.2009 e L.R. 30/2016):

- esterna alla fascia o area di rispetto;
- che deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria, senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma e comunque a non più di 200 ml dal sedime originario;
- che deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- che non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).

Si specifica che nelle Tavole:

- all'interno dei centri abitati non sono state indicate puntualmente le fasce di rispetto stradali, facendo salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della strada (Art. 18 CdS e art. 28 Regolamento) e quanto specificatamente prescritto per le ZTO dalle presenti norme; per le edificazioni diffuse la fascia di rispetto stradale non deve essere inferiore ai 10,00 ml, per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
- fuori dai centri abitati, sono rappresentate le fasce di rispetto stradale per le quali è fatto salvo quanto previsto dal nuovo codice della strada (Art. 16 CdS e art. 26 Regolamento); in particolare si specifica che nei casi di cui al punto 3 dell'art. 16 CdS ovvero nelle zone edificabili o trasformabili e inoltre nelle edificazioni diffuse (art. 16 NTO) previste dal PI, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a 10 ml per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie) e F (strade locali).

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni del verde;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.).

Previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo, nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle Autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto stradale.

Per le fasce di rispetto di cui al presente articolo, in caso di difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di PAT e negli Strumenti Urbanistici Attuativi convenzionati o nelle Concessioni edilizie in genere già autorizzate prima dell'adozione del PAT, è fatto salvo quanto previsto negli Strumenti Urbanistici Attuativi convenzionati o nelle Concessioni edilizie in genere già autorizzate prima dell'adozione del PAT purché conformi con la normativa statale vigente.

Qualora, a seguito della modifica del limite dei centri abitati o della riclassificazione delle strade esterne ai centri abitati ad opera delle autorità competenti ai sensi dell'art. 2, comma 8 del Codice della Strada, le fasce di rispetto risultino modificate rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, le nuove fasce di rispetto si sostituiscono a quelle qui indicate.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico veicolare: per nuove strade, corsie di servizio o ampliamento di strade esistenti, per parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, per le piantumazioni e sistemazioni a verde; nelle fasce di rispetto, oltre ad opere stradali ed impianti connessi, ad interventi di arredo urbano e di segnaletica, sono consentiti anche impianti tecnologici, impianti di distribuzione di carburante e annessi strutture a servizio della mobilità, la realizzazione di barriere antirumore.

Par.46.1.1 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare. Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PI possono essere precisate o integrate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di strumento urbanistico attuativo.

Qualora sia indicata la zona di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al PI.

Nelle zone di rispetto stradale potranno realizzarsi, (oltre alle opere stradali, impianti di arredo urbano, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, di acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio e stazioni di servizio per rifornimento carburanti.

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale sono computabili agli effetti della edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la nuova sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.

Nel caso di nuove strade previste dal PI mediante la apposizione di una zona di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, la Amministrazione ha facoltà di modificare le zone di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche e integrazioni), senza che ciò costituisca variante al PI.

Art. 46.2 - Principali percorsi pedonali e ciclabili

Il PI reperisce dal P.A.T. (Tav. 4 e art. 18.2 delle N.T) i Principali percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto anche al fine di promuovere e incentivare la fruizione turistica – compatibile, senza che ciò comporti variante al PAT, quali:

1. Percorso del Bacchiglione (Parco Fluviale del Bacchiglione) e stralcio Palladio-Galilei;
2. Itinerario del Porto di Colzè;
3. Sentiero Fogazzariano;
4. Percorso ex Ferrovia Ostiglia;
5. Itinerario "Terra –tavola-G.A.L.";
6. Strada del Vino Colli Berici;
7. Itinerario turistico pedonale e/o ciclabile del Bacchiglione;
8. Itinerario del Castello;
9. Itinerario Montegaldella-Montegalda-Grisignano-Camisano;
10. Ciclabile Ponzimiglio;
11. Ciclabile via Valsolda;
12. Pedonale del Monte Roccolo;
13. ciclo – pedonale Grisignano.

Il P.I., per quanto di competenza, mediante Variante e previo studio specifico, sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le modalità e condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

La rete pedonale e ciclabile esistente e di progetto dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, eliminazione delle barriere architettoniche).

Piste ciclabili di I livello (PTCP)

Il PI recepisce dal PAT, che ha sua volta ha recepito dal P.T.C.P. di Vicenza alla relativa Tav. 5.1.B Sistema del paesaggio, la pista ciclabile di I Livello lungo il tracciato dell'ex ferrovia Ostiglia e lungo i percorsi del Bacchiglione indicati anche come Principali percorsi pedonali e/o ciclabili n. 1, 2, 4, 5, 7 di cui all'art. 18.2 del PAT e di cui al presente articolo.

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal presente articolo e dalle norme del PTCP agli artt. 63 e 64.

Piste ciclabili di II livello (PTCP)

Il PAT recepisce dal PAT, che ha sua volta ha recepito dal P.T.C.P. di Vicenza alla relativa Tav. 5.1.B Sistema del paesaggio, la pista ciclabile di II Livello che interessa il tracciato indicato come

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Principali percorsi pedonali e/o ciclabili n. 9 Montegaldella – Montegalda – Grisignano – Camisano di cui all'art. 18.2 del PAT e di cui al presente articolo.

Si rimanda a quanto specificatamente previsto dal presente articolo e dalle norme del PTCP agli artt. 63 e 64.

Art. 46.3 - Idrografia/fascia di rispetto

È fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 9.1 - *Idrografia / fasce di rispetto* delle NT di PAT.

Ferme restando le destinazioni di zona definite dal P.I. e le disposizioni stabilite per i servizi tecnologici è consentita la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc., nonché delle opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua, secondo le disposizioni degli organi competenti.

Entro le fasce di rispetto di fiumi e canali possono essere realizzate le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, alle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, alle infrastrutture viarie o ferroviarie.

Salvo diverse e prevalenti norme statali o regionali la distanza minima che i fabbricati, sia fuori terra sia interrati, devono mantenere dalle rive è regolamentata secondo la seguente casistica:

- nelle aree classificate dal P.I. come ZTO di tipo A, B, C, D, F e negli ambiti classificati dal PAT come *Edificazioni diffuse* e indicati dal PI come *Edificazioni diffuse* di cui all'art. 16 che precede, la distanza minima dei fabbricati dalle rive/unghia esterna dell'argine non può essere minore di ml 10.00, salvo i casi di riduzione esplicitamente indicati;
- in particolare è ammissibile la riduzione della distanza suddetta in caso di corsi d'acqua facenti parte di complessive opere irrigue e con il consenso esplicito dall'organo di gestione delle opere irrigue stesse.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dal limite dell'area demaniale.

Restano comunque confermate le distanze minime dai corsi d'acqua stabilite dalle competenti autorità ai sensi dell'art. 96 del RD 25.7.1904 n. 523 e successive modifiche ed integrazioni.

I corsi d'acqua individuati dal P.I. derivano dal Quadro Conoscitivo regionale, dal PAT e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente, senza che ciò costituisca variante al P.I.

Va mantenuta comunque libera da qualsiasi impedimento o ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di m. 4 a partire dal ciglio del corso d'acqua.

Eventuali interventi ricadenti nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n. 523/1904 e del R.D. n. 368/1904, dovranno essere assoggettati a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Genio Civile Vicenza o Consorzi).

Per le acque definite pubbliche (vedasi anche l'art. 822 del Codice Civile), in particolare per i corsi d'acqua, anche difetti di argini o tombinati, è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10,00 metri dall'unghia arginale esterna o dal ciglio superiore delle sponde.

Art. 46.4 - Depuratori / fasce di rispetto

Prima della realizzazione di nuovi insediamenti devono essere verificati lo stato dell'arte dei depuratori e il carico equivalente al fine di potenziare l'efficacia depurativa (anche mediante la realizzazione di sistemi di fitodepurazione).

Sono fatte salve le disposizioni specifiche di cui alla Del.Min.LL.PP.4 febbraio 1977.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione, ai parcheggi e strutture di interesse pubblico.

Art. 46.5 - Cimiteri/fasce di rispetto

Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate planimetricamente al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.

All'interno delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto come individuate dal PI si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui al R.D. 1265/34 e successive modifiche e integrazioni.

Non sono consentite nuove costruzioni e edificazioni in genere, salvo le opere relative ai cimiteri e relativi servizi e i parcheggi, nonché gli interventi ammessi dall'art. 28 della Legge n. 166 del 1 agosto 2002.

È ammessa a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente naturale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

Art. 46.6 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il PI indica nelle tavole grafiche gli elementi di cui al presente articolo in recepimento al PAT (Tav. 1 e art. 9.5 delle NT); è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 9.5 delle NT di PAT a cui si rinvia.

Art. 46.7 - Metanodotti / fasce di rispetto

Il PI indica nelle tavole grafiche gli elementi di cui al presente articolo in recepimento al PAT (Tav. 1 e art. 9.6 delle NT); è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 9.6 delle NT di PAT a cui si rinvia.

Art. 46.8 - Ossigenodotto/ fasce di rispetto

Il PI indica nelle tavole grafiche gli elementi di cui al presente articolo in recepimento al PAT (Tav. 1 e art. 9.7 delle NT); è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 9.7 delle NT di PAT a cui si rinvia.

Art. 46.9 - Elettrodotti Terna S.p.A. e R.F.I./Fasce di rispetto e Elettrodotti Enel

Il PI indica nelle tavole grafiche gli elementi di cui al presente articolo in recepimento al PAT (Tav. 1 e art. 9.8 delle NT); è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 9.8 delle NT di PAT a cui si rinvia.

Art. 46.10 - Ex ferrovia

Il PI indica nelle tavole grafiche l'elemento di cui al presente articolo in recepimento al PAT (Tav. 1 e art. 9.10 delle NT); è fatto salvo quanto specificatamente previsto all'art. 9.10 delle NT di PAT a cui si rinvia.

È prevista una fascia di rispetto per il tracciato in oggetto pari a 30,00 ml per lato nella quale è prevista l'inedificabilità assoluta; tuttavia l'area è computabile agli effetti dell'edificabilità delle aree adiacenti, con gli stessi indici delle stesse.

Tale tracciato va mantenuto senza alterarne la sezione; mantenendo e rafforzando le cortine arboree, utilizzando come direttrice per i percorsi pedonali/ciclabili, valorizzandolo a fini ricreativi.

TITOLO IX° MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 47 - Modi di attuazione

Il P.I. si attua attraverso:

- intervento edilizio diretto,
- Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PI indicate e previste dalle presenti norme.

In relazione alle modalità e tipi di intervento i titoli abilitativi sono quelli previsti dalla legislazione nazionale; per essi il Regolamento Edilizio precisa forme e modalità di rappresentazione e gli elaborati minimi richiesti.

Con il titolo abilitativo ad edificare il responsabile o il dirigente dell'area tecnica può dettare particolari prescrizioni tipologiche ed estetiche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio esistente.

Il volume realizzabile all'interno di ciascuna area è definito in rapporto alla zona territoriale omogenea di appartenenza, fatte salve diverse indicazioni per le singole aree.

Con intervento edilizio diretto sono realizzabili gli interventi ricadenti in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali il Piano degli Interventi non preveda l'obbligo di PUA o altri strumenti di intervento (Progetto Unitario ecc.) sottoposti a convenzione, al fine di sviluppare le indicazioni sul principio insediativo e la quantità di suolo da destinare e uso pubblico desumibili dagli elaborati grafici o normativi del Piano.

Con intervento diretto si attua le realizzazioni di opere pubbliche e del progetto di suolo. Qualora essa riguardi parti consistenti di spazi pubblici o di uso pubblico, l'intervento deve essere preceduto da una progettazione unitaria che individui gli eventuali stralci funzionali.

Con Progetto Unitario il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un progetto unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione (o conseguente ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004), che definisca le opere e/o i benefici pubblici correlati all'intervento ed avente contenuti assimilabili a quelli di un PUA. Il Comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione.

I Piani Urbanistici attuativi definiscono l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale e architettonica degli insediamenti nelle zone di espansione, nonché i principali interventi di recupero, riqualificazione e riconversione dell'esistente.

I Piani urbanistici attuativi possono essere di iniziativa pubblica e privata e sono quelli definiti dall'art. 19 della L.R.11/2004 e ss.mm.ii.

Rispetto al P.I., il P.U.A. può prevedere, previa approvazione Consigliare, precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e 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.

Nella formazione dei PUA è consentita la compensazione dei volumi fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà superare quello massimo consentito nella zona interessata;
- l'altezza dei fabbricati non dovrà superare la massima consentita per la zona.

I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento 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 massima degli edifici;
- d. la lunghezza massima delle fronti;
- e. altri parametri previsti dal P.I.

Qualora all'interno delle Z.T.O. di tipo B, C e D vengano previsti interventi di tipo "commerciale" e "direzionale" le aree per l'urbanizzazione primaria dovranno essere integrate fino alla concorrenza delle superfici primarie prevista per queste attività con stipula di convenzione urbanistica che assicuri l'utilizzo pubblico delle aree.

Gli ambiti assoggettati a P.U.A. possono comprendere aree con diversa destinazione di ZTO.

Quando non diversamente specificato dalle NTO, in assenza di PUA per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. anche quando comportino un incremento volumetrico purché non superiore al 10% del volume esistente e non sia in contrasto con i parametri delle ZTO e le norme specifiche previste dal P.I.

Con apposito atto consiliare l'Amministrazione Comunale può individuare particolari zone degradate di completamento soggette:

- a recupero di cui all'art. 28 della legge n.457/1978;
- a comparto obbligatorio ai sensi degli artt.19 - 21 della L.R.11/2004;

È facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere con atto deliberativo all'individuazione di aree da sottoporre a Progetto Unitario e/o a Piano Urbanistico Attuativo senza che ciò costituisca variante al P.I..

È facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio dei titoli abilitativi richiedere un atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere primarie necessarie per la realizzazione del "Progetto di suolo".

Gli interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali ai sensi dell'art. 18.bis della L.R. 11/2004 e s.m.i. sono sempre ammessi a condizione che i relativi standard siano realizzati/reperiti/monetizzati ai sensi dell'art. 29 - *Dotazione minime di aree per servizi* che precede oltre agli oneri di urbanizzazione.

Nelle tavole di PI vengono indicati i limiti di Piano Urbanistico Attuativo quale obbligo di modalità di intervento.

Art. 47.1 - Piani Urbanistici Vigenti

Negli strumenti urbanistici vigenti indicati con apposite perimetrazioni nelle Tavole grafiche sono confermate le norme di attuazione, le previsioni di zona, gli indici urbanistici, gli indici edilizi e le distanze precedentemente approvate con i suddetti piani attuativi ed ogni altra norma prevista nelle relative convenzioni.

Le zone di espansione residenziale oggetto di piani attuativi vigenti indicati con specifico cartiglio, sono comunque classificate zone tipo C2.

Art. 47.2 - L'intervento diretto

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dalle previsioni di PI, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal PI e dal Regolamento Edilizio e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legislazione vigente in materia.

Art. 47.3 - Costruzioni in aderenza

È consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti previo accordo tra proprietari confinanti.

Art. 47.4 - Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi ed impianti pubblici

Nelle aree per le quali il PI prescrive l'adozione di uno strumento attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (aree verdi, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area di intervento, può venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal PI, qualora tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione.

Art. 47.5 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

Il Comune potrà individuare, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Le zone individuate in sede di formazione di variante al PI.

Nell'ambito di tali zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art.19, comma 1 lett. d, della L.R.11/2004 e ss.mm.ii.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Qualora tale strumento subordini il rilascio del titolo abilitativo alla formazione del Piano Particolareggiato, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Art. 47.6 - Norme per la redazione dei piani di lottizzazione

Nelle zone, soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio possono proporre un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche, di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica devono prevedere:

- a. una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PI;
- b. una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, definita mediante planivolumetria;
- c. gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d. gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, la larghezza della carreggiata dovrà essere conforme alle norme tecniche costruttive vigenti al momento della loro attuazione.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro pari al doppio della dimensione della carreggiata prevista dalle norme tecniche costruttive vigenti. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorre, piste di accelerazione e decelerazione.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato (art. 25 della L.R. n° 61/85 ora atti di indirizzo della L.R. n.11/2004 e succ. mod. ed integr.) numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,5 devono essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo un progetto da concordare con il Comune.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto d. del presente articolo devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali, ed alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

Art. 47.7 - Apertura di accessi e strade private

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono essere altresì muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.

Per gli innesti valgono le disposizioni dell'articolo precedente.

Art. 48 - Arredo urbano

Art. 48.1 - Arredo stradale

Le linee elettriche, telefoniche, le reti di sottoservizi con le loro apparecchiature complementari devono essere eliminate o sostituite con impianti interrati o comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo di raggiungere il fine del precedente comma.

In caso di sostituzione dell'attuale illuminazione pubblica esistente nel centro storico si provvederà a rimpiazzarla con altra che armonizzi con l'ambiente in base a criteri a scelta dell'Amministrazione.

Particolare attenzione deve essere posta nell'apposizione della segnaletica stradale in modo da soddisfare le reali esigenze del traffico senza peraltro ostacolare le visuali di edifici monumentali o di loro particolari architettonici.

L'affissione di manifesti murali è consentita solo negli appositi spazi, che non debbono essere ricavati ne su edifici ambientali o monumentali, né in modo che possano alterare i valori storico ambientali.

Art. 48.2 - Altri elementi di arredo urbano

Altri componenti dell'arredo urbano, quali cestini portarifiuti, bacheche, orologi pubblicitari, ecc. esistenti devono essere rimossi o sostituiti con altri di forme, dimensioni, materiali che saranno esaminati caso per caso dai competenti organi consultivi comunali.

Sono vincolate alla conservazione ed al ripristino le vecchie targhe toponomastiche esistenti delle vie e delle piazze, lapidi, tabernacoli, fontanelle, nonché tutti gli elementi pittorici o scultorei che costituiscono documenti di costume.

La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata dove possibile con materiali appartenenti alla tradizione locale.

Art. 48.3 - Percorsi pedonali e ciclabili

Criteri di massima

La sezione della pista non dovrà essere inferiore ai due metri e mezzo al fine di consentire il doppio senso di marcia per le biciclette, qualora la sede stradale esistente non consenta l'individuazione di due piste ciclabili su sedi proprie si consiglia di provvedere all'allargamento in fase progettuale dei marciapiedi esistenti sino a portarli almeno a ml. 2,50, onde permettere un traffico misto pedoni ciclisti.

Le piste dovranno essere protette fisicamente separate dalle carreggiate stradali attraverso la sistemazione di opportune barriere (guardrail, cordonate, parterre, quinte arboree/arbustive, ecc.).

La perimetrazione delle piste dovrà essere realizzata con materiali e/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali.

Art. 48.4 - Alberature

Da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

Art. 48.5 - Verde Pubblico

Gli interventi di sistemazione a verde previsti all'interno del centro urbano (arredo di parcheggi, strade, giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.), dovranno di massima utilizzare piante autoctone in quanto consentono una migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

Art. 48.6 - Parcheggi

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi all'interno del contesto urbano come aree verdi attrezzate per la sosta dei veicoli, e tali da contribuire singolarmente, o nel loro insieme, ad arricchire il paesaggio urbano.

A tal fine si propongono i seguenti criteri progettuali:

- la disposizione dei parcheggi deve essere logica e razionale ed è intimamente legata ai percorsi pedonali, per condurre, agli edifici di lavoro, commerciali e di interesse pubblico;
- gli accessi di disimpegno devono essere ridotti al minimo, si consiglia uno per l'ingresso ed uno per l'uscita;
- il corredo vegetale ed arboreo dovrà rispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali;
- l'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

Art. 49 - Crolli accidentali di edifici o parti di edificio

Negli interventi edilizi si avrà cura di evitare crolli anche accidentali mediante adozione degli opportuni accorgimenti tecnici atti a salvaguardare l'integrità del complesso edilizio.

Art. 50 - Indicazioni per la scelta di specie adatte alla forestazione urbana e di zone marginali

In ambiente collinare, l'impianto di vegetazione arborea ed arbustiva può nascere dall'esigenza di conservare il suolo in pendici instabili, non destinabili più a colture agricole. Per questo ed altri scopi risultano maggiormente adatte, tra le specie precedentemente elencate ed altre meno caratteristiche, quelle più termofile.

Specie arboree sempreverdi

Cerro (*Quercus cerris*)
Leccio (*Quercus ilex*)
Cipresso (*Cupressus sempervirens*)

Specie arboree defolianti

Roverella (*Quercus pubescens*)
Orniello (*Fraxinus ornus*)
Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
Sorbo domestico (*Sorbus domestica*)
Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
Nocciolo (*Corylus avellana*)
Acer minore (*Acer monspessulanum*)
Castagno (*Castanea sativa*)
Ciliegio (*Prunus avium*)
Bagolaro (*Celtis australis*)

Specie arbustive

Marruca (*Paliurus spina christi*)
Fusaggine (*Euonymus europaeus*)
Ciliegio canino (*Prunus mahaleb*)
Scotano (*Cotinus coggygria*)
Nespolo (*Mespilus germanica*)
Corniolo (*Cornus mas*)
Biancospino (*Crataegus monogyna*)
Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
Viburno (*Viburnum lantana*)
Rosa selvatica (*Rosa canina*)
Caprifoglio (*Lonicera xylosteum*)
Spincervino (*Rhamnus catharticus*)
Melo selvatico (*Malus sylvestris*)
Terebinto (*Pistacia terebinthus*)

In stazioni di pianura, vallive, in stazioni ombreggiate, in presenza di terreni freschi, si prestano maggiormente le seguenti specie arboree ed arbustive.

Specie arboree

Farnia (*Quercus pedunculata*)
Rovere (*Quercus petraea*)
Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
Frassino ossifillo (*Fraxinus oxyachanta*)
Salix spp.
Acer campestre (*Acer campestre*)
Ontano nero (*Alnus glutinosa*)
Ontano bianco (*Alnus incana*)
Pioppo nero (*Populus nigra*)
Pioppo bianco (*Populus alba*)
Olmo campestre (*Ulmus campestris*)
Ciliegio selvatico (*Prunus avium*)
Pero selvatico (*Pyrus communis*)
Platano ibrido (*Platanus acerifolia*)
Tiglio selvatico (*Tilia cordata*)
Tiglio nostrano (*Tilia platyphyllos*)
Carpino bianco (*Carpinus betulus*)

Specie arbustive

Biancospino (*Crataegus oxyacantha*)
Ciavardello (*Sorbus Torminalis*)
Palla di neve (*Viburnum opulus*)
Acer (*Acer campestre*)
Prugnolo (*Prunus spinosa*)
Pado (*Prunus padus*)
Frangola (*Frangula alnus*)
Corniolo (*Cornus mas*)
Sanguinella (*Cornus sanguinea*)
Sambuco (*Sambucus nigra*)
Nocciolo (*Corylus avellana*)
Olivello spinoso (*Hippophae rhamnoides*)
Ligustro (*Ligustrum vulgare*)

Nei casi di forestazione tipicamente urbana, la scelta delle specie non deve tener conto esclusivamente delle condizioni climatiche prevalenti, ma anche della tipologia di area verde che si va ad organizzare. Se le finalità sono anche sociali e ricreative (possibilità di svago, riposo, incontro, gioco) vanno considerate anche le caratteristiche morfologiche, cromatiche, delle dimensioni e della mobilità del fogliame delle specie botaniche da utilizzare. Ultima, ma non meno importante è la durata del periodo di fogliazione. Il fogliame persistente delle arboree sempreverdi è un elemento gradevole ma deve armonizzarsi dal punto di vista ecologico ed estetico con l'ambiente. Ovvero occorre tenere un rapporto tra la quantità della vegetazione sempreverde spontanea della zona e di quella inserita negli spazi verdi, perchè questi restituiscano una sensazione di equilibrio. Se teniamo conto inoltre, che le aree verdi variano la monotonia e regolarità dei fabbricati e delle strade urbane, quanto detto assume maggior importanza.

Si consiglia quindi un rapporto quantitativo caducifoglie/semperverdi pari o preferibilmente superiore a tre.

Si elencano ora una serie di specie, non esclusivamente autoctone, che possono essere utilizzate nell'arredo verde degli spazi urbani.

Queste specie vengono segnalate per le buone caratteristiche ornamentali dovute alle loro fioriture (F), ai cromatismi fogliari (Cf) o per particolarità del portamento (P).

Se ne forniscono inoltre le misure di altezza media a maturità ed espansione della chioma per poter segnalare quelle che si prestano maggiormente all'impianto in piccoli spazi (Psp) (per es.: aree verdi molto piccole, aiuole spartitraffico, ecc.).

Specie arboree	H media in m.	Ø medio chioma in m.
Liriodendron tulipifera (Cf)	24 - 25	6 - 7
Quercus rubra (Cf)	26 - 28	13 - 15
Acer negundo (Cf)	15 - 17	6 - 8
Paulownia tomentosa (F)	15 - 17	5 - 6
Sorbus torminalis (Cf, Psp)	10 - 12	7 - 8
Laburnum anagyroides (F, Psp)	5 - 6	4 - 5
Tilia spp. (P)	22 - 27	13 - 15
Aesculus hippocastanum (F)	18 - 20	9 - 10
Liquidambar styraciflua (Cf)	11 - 12	9 - 10
Quercus pedunculata (P)	26 - 28	15 - 16
Ginkgo biloba (Cf)	25 - 28	8 - 9
Magnolia grandiflora (sempreverde) (F- P)	24 - 26	10 - 12
Corylus colurna (Cf)	12 - 15	6 - 7
Prunus serrulata "Rosea" (F, Psp)	8 - 10	5 - 6
Acer monspessulanum (Psp)	6 - 7	5 - 6
Cercis siliquastrum (F, Psp)	10 - 13	5 - 6
Fraxinus ornus (Psp)	8 - 10	5 - 6
Prunus mahaleb (Psp)	6 - 12	5 - 6
Pyrus communis (Psp)	10 - 12	6 - 7
Malus spp. (F, Psp)	6 - 10	4 - 5
Prunus padus (F, Psp)	10 - 12	6 - 7
Prunus cerasifera "Pissardi" (F, Psp)	6 - 10	5 - 7
Lagerstroemia indica (F, Psp)	4 - 7	4 - 5
Taxus baccata (sempreverde, Psp)	10 - 15	6 - 7
Cedrus libani (sempreverde)	20 - 22	8 - 10
Cedrus deodara (sempreverde)	20 - 22	7 - 8
Libocedrus decurrens (sempreverde)	18 - 20	5 - 6
Cryptomeria japonica	25 - 27	4 - 5

Specie arbustive e tapezzanti a duplice funzione di ornamento (per la fioritura) e contenimento di scarpate (per es.: rilevati stradali, riporti o scavi di terra)

Buddleia davidii	Buddleia alternifolia
Cornus sanguinea	Cornus stolonifera "Kelsey"
Corylus avellana	Crataegus monogyna
Cytisus praecox	Cytisus scoparius
Viburnum rhytidophyllum	Evonymus europaeus
Viburnum tinus	Hiperycum calycinum
Lavandula angustifolia	Ligustrum obtusifolium
Lonicera xylosteum	Lycium europaeum
Viburnum opulus	Prunus spinosa
Philadelphus coronarius	Punica granatum
Rosa rugosa	Rosa meillandia
Salix caprea	Salix purpurea
Spiraea nipponica	Veronica incana
Veronica prostata	Symphoricarpos racemosus
Viburnum lantana	Viburnum opulus
Syringa vulgaris	Forsythia intermedia
Chaenomeles japonica	Kerria japonica
Hyppopae rhamnoides	

Specie arboree per ambienti difficili: trattasi di specie indifferenti al tipo di substrato e quindi da proporre su terreni aridi, poveri e sassosi come quelli urbani (zone con terreni di riporto, margini stradali, ecc.)

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Carpinus betulus
Celtis australis
Quercus robur
Catalpa bignonioides
Alnus cordata
Ailanthus altissima
Acer campestre
Salix cinerea
Fraxinus spp.

Malus spp.
Liriodendron tulipifera
Platanus acerifolia
Populus alba
Populus nigra
Prunus spp.
Pyrus spp.
Salix caprea
Taxus baccata

Scelta la specie e la varietà in funzione delle varie esigenze, per la buona riuscita di un impianto è essenziale che le piante dispongano di uno spazio vitale sufficiente per svilupparsi secondo le loro potenzialità, manifestando il portamento naturale tipico della specie.

È fondamentale definire pertanto i sesti d'impianto, tenendo evidentemente conto delle dimensioni raggiungibili dalla pianta adulta.

Comunemente si adottano le seguenti distanze:

- per alberi di prima grandezza, cioè di altezza superiore a mt. 20 (es.: Tilia, Quercus, Liriodendron, Acer platanoides, ecc.) da 9 a 12 mt.;
- per alberi di seconda grandezza, compresi fra 10 e 20 mt. (es.: Alnus, Acer negundo, ecc.) da 7 a 10 mt.;
- per alberi di terza grandezza, di altezza inferiore a 10 mt. (es.: Prunus, Carpinus betulus, Malus, ecc.) da 5 a 7 mt.;
- per alberi a portamento colonnare da 4 a 6 mt..

Art. 51 - Atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico – privati e richieste al P.I.

Il PI nelle Tavole grafiche indica gli immobili:

- interessati dalle richieste pervenute ante adozione del PI con apposita numerazione corrispondente a quella riportata nell'Elab. *Resoconto richieste al PI* a cui si rinvia;
 - oggetto di atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico – privati sottoscritti con apposita numerazione corrispondente a quella riportata nel relativo Elaborato 4 a cui si rinvia;
- Per le aree e fabbricati interessati dagli atti o accordi di cui al presente articolo è fatto salvo quanto specificatamente previsto dagli stessi riportati nell'Elaborato 4.

TITOLO X° DEFINIZIONI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI

Art. 52 - Applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali

Considerato che:

- ai sensi di quanto previsto dalla DGRV 669/2018, dall'art. 48 ter della LR 11/2004 e s.m.i. e dalle indicazioni date dall'assessore al Territorio, Cultura e Sicurezza della Regione Veneto con nota inviata a tutti i Comuni veneti di prot. 109636 del 21.03.2018, ove in particolare si specifica che **le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali** (art. 2, comma 1 dell'Intesa di adozione del REC del 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali – art. 4, comma 1 – sexies del DPR 380/2001):
 - esplicano il loro effetto giuridico conformativo solo dal momento dell'approvazione e dell'efficacia della variante al vigente strumento urbanistico di adeguamento al REC e in particolare alle "Definizioni Uniformi", quelle con il "SI", di cui all'Allegato B della DGRV 668/2018, allegate a sua volta al R.E.C. approvato in relativo Allegato A;
 - non possono incidere sugli strumenti urbanistici né generali né attuativi (e pertanto P.R.G./P.I. e P.U.A.) che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del Regolamenti Edilizio al RET;
 - la variante al vigente strumento urbanistico di adeguamento al REC e in particolare alle nuove "Definizioni Uniformi" deve essere redatta entro il termine del 30 settembre 2020 ai sensi della L.R. 49/2019;
 - il primo PI di Montegalda si adegua al nuovo REC;
- il principio suesposto è stato recepito nella Parte prima -Allegato A e all'art. 108 del nuovo REC di Montegalda;

si norma che:

- a) in tutte le zone e interventi in genere, recepiti e riconfermati con il primo PI dal previgente PRG, compreso l'intervento in ZTO B2/A di cui all'art. 7.2.1 che precede, si applicano le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal previgente PRG e riportate all'art. 53 che segue;
- b) per tutti i nuovi interventi previsti dal primo PI e da quelli successivi, diversi dal previgente PRG, si applicano le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" – Allegato A del nuovo REC di Montegalda.

In caso di:

- decadenza delle zone di espansione, recepite e riconfermate con il primo PI dal previgente PRG, con obbligo di PUA non approvato entro 5 anni dall'entrata in vigore del primo PI (art. 18, comma 7, LR 11/2004 e s.m.i.) ma oggetto di proroga quinquennale ai sensi dell'art. 18, comma 7bis della LR 11/2004 e s.m.i., continuano per esse ad applicarsi le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal previgente PRG e riportate all'art. 53 che segue;

- decadenza o non riconferma delle zone e/o interventi in genere, recepiti e riconfermati con il primo PI dal previgente PRG, in caso di loro "ripristino" nel PI (diverso dal punto sopra), per l'attuazione degli stessi si applicheranno le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC di Montegalda.

Art. 53 - Definizioni applicabili a tutti gli interventi

Le definizioni del presente articolo di seguito esposte si applicano a tutto il territorio comunale, ove previsti, sia nei casi di cui alla lett. a) che b) dell'art. 52 che precede.

Art. 53.1 - Applicabilità degli Indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali si applicano in caso di piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto (I.E.D.). I parametri fondiari e territoriali si applicano in via alternativa.

Quando siano previsti sia gli indici di fabbricabilità sia quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due indici che risulti più restrittivo.

Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi. Per le nuove costruzioni su lotti inediti o liberati da preesistenze, gli indici minimi, che non vengono riportati, non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.

Questa prescrizione non vale per le zone di tipo produttivo, nelle quali l'utilizzazione può essere inferiore.

Non sono ammessi interventi che riducano il volume esistente, quando esso non raggiunge il 75% dell'indice di zona. Sono altresì ammessi interventi che aumentano il volume esistente pur senza raggiungere il minimo previsto.

Ai fini del computo degli oneri e nella determinazione della capacità insediativa residenziale teorica ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq/mq.) ad indici di edificabilità (espressi in mc/mq.) va eseguita secondo la seguente formula:

$$(I_f) = (U_f) \times 3$$

Art. 53.2 - Destinazione d'uso

È la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo. Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale.

Al contrario si considera mutamento, se tali vani vengono nettamente separati dall'abitazione e se il loro uso non può essere legato alla stessa. Le destinazioni d'uso sono riportate alle seguenti principali categorie:

- a. residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
- b. attività produttive;
- c. agricoltura;
- d. attività terziarie e servizi.

Art. 53.3 - Vani utili abitabili

Sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa, specificati nel nuovo REC di Montegalda e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche suddette.

Art. 53.4 - Lavori di ampliamento

Sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.

Art. 53.5 - Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni

Sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (ricavo di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni dell'art. 54 che segue per i casi di cui alla lett. a) del precedente art. 52 e secondo le definizioni di cui all'allegato A del nuovo REC di Montegalda per i casi di cui alla lett. b) del precedente art. 52.

Art. 53.6 - Superficie fondiaria corrispondente

All'entrata in vigore del PI ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici di PI.

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

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto pubblico purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Art. 53.7 - L.R. 8 luglio 2009, n.14 come modificata ed integrata dalla L.R. 29 novembre 2013, n.32. Normativa Tecnica di Attuazione

Ai fini della corretta applicazione dell'art.2, comma 2, della L.R. n.14/2009, in merito alla distanza dell'ampliamento su un altro lotto per la costruzione di un corpo edilizio separato, qualora non sia identificato catastalmente il lotto di pertinenza del corpo edilizio da ampliare, si dovrà tenere conto dell'area occupata dall'edificio stesso per una estensione di mt. 10,00 oltre il proprio perimetro. Il corpo edilizio separato, esistente o di nuova costruzione, deve trovarsi sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o su un lotto confinante. Solamente al verificarsi dell'assoluta impossibilità delle condizioni precedenti è consentito realizzare l'ampliamento su un altro lotto previa dimostrazione giustificativa dell'intervento con perizia tecnica.

Ai sensi dell'art.9, comma 1, lett. c, la L.R. n.14/2009, non trova applicazione la L.R. n.14/2009 per gli edifici oggetto di specifiche norme di tutela indicate con il grado di intervento n.1, 2 e 3 di cui all'art. 34 delle presenti NTO e con grado di protezione n. 1, 2 e 3 di cui all' art. 34 delle presenti NTO anche incluse nei vigenti Piani Attuativi.

Ai fini dell'applicazione della L.R. n.14/2009, sono da osservare le distanze dai confini previste dal PI con le aree di nuova edificazione incluse in Piani Attuativi o all'interno delle aree stesse fatto salvo assenso tra confinanti con atto pubblico. Sono, inoltre, da osservare le distanze dai confini con le aree pubbliche o destinate ad uso pubblico individuate come Z.T.O. F1, F2, F4 e viabilità e prevedendo per le Z.T.O. F3 una distanza dai confini di mt 1.50 intesa come massimo ingombro.

Sono sempre da osservare, per motivi igienico-sanitari, le distanze dagli allevamenti e dalle stalle così come previste dal PI e dalla normativa regionale.

Nelle zone agricole gli interventi previsti con la L.R. n.14/2009 dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale. I caratteri e le prescrizioni di intervento tipologici, costruttivi e formali, alle quali deve uniformarsi l'edificazione in zona agricola nel territorio comunale, sono quelli previsti per le zone agricole in cui ricadono.

Art. 54 - Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del previgente PRG

Si riportano qui di seguito le definizioni degli indici urbanistici ed edilizi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del previgente PRG applicabili esclusivamente per gli interventi del previgente PRG recepiti e riconfermati con il primo PI e in quelli in ZTO B2/A (di cui all'art. 7.2.1 che precede), di cui alla lett. a) del precedente art. 52.

Art. 54.1 - Indici urbanistici del previgente PRG**a. Superficie territoriale (St)**

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PI si attua a mezzo di (P.U.A.), comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.

La (St) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

b. Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PI si attua a mezzo (I.E.D.).

La (Sf) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito, nonché delle aree a verde e parcheggio.

c. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile (Su) come definita nel successivo art. 54.2 che segue, espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq. di superficie territoriale

$$(St).Ut = \frac{Su}{St} \text{ mq./mq.}$$

d. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie (Su) espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria

$$(Sf).Uf = \frac{Su}{Sf} \text{ mq./mq.}$$

e. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale

$$(St).It = \frac{V}{St} \text{ mc./mq.}$$

f. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria

$$(Sf). If = \frac{V}{Sf} \text{ mc./mq.}$$

Art. 54.2 - Indici edilizi del previgente PRG

a. Superficie utile (Su)

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

Nel computo della superficie utile devono includersi;

- le scale, i pianerottoli, i vani ascensore;
- gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 1,80 che formino un vano utile abitabile avente un'altezza media pari o superiore al minimo di legge;
- i corpi a sbalzo chiusi;
- i portici e le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,20;
- i locali seminterrati per la parte emergente rispetto al piano campagna oltre i cm 50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- gli spazi porticati, ricavati all'interno del perimetro del fabbricato, se di uso pubblico;
- gli annessi rustici;
- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri vani tecnici;
- i sottotetti non abitabili, per le loro parti in cui l'altezza misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 1,80 e che non formino un vano utile abitabile avente un'altezza media pari o superiore al minimo di legge;
- i portici, le terrazze e le logge, rientranti fino alla profondità massima di ml. 1,20;

b. Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura, ad una quota maggiore di cm. 50 misurata dal piano di campagna rispetto al punto massimo dell'intradosso; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti e le logge, senza soprastanti corpi chiusi, per la parte in rientro o sporgenza fino a ml. 1,50, gli sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a ml. 1,50 e le scale aperte a rampa unica, larghe fino a ml. 1,50.

c. Volume del fabbricato (V)

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

In caso di coperture inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso del solaio di copertura.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere e ad acconsentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, climatizzazione, pannelli solari, solare termico, geotermico, ecc.) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sottotetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

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

d. Numero dei piani

È il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formano con esso inscindibile unità abitativa, con le limitazioni dell'art. 38.3 lett. b) del nuovo REC.

e. Distanza dalle strade (Ds)

E' la distanza minima, della superficie coperta dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

f. Distanza dai confini (Dc)

È la distanza minima, della superficie coperta dai confini di proprietà. Tale distanza può essere ridotta, previo consenso del confinante, espresso con atto pubblico allegato all'istanza di concessione o autorizzazione.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

g. Distacco tra fabbricati (Df)

Vale quanto specificato per la definizione n. 30 dell'Allegato A del nuovo REC di Montegalda.

h. Costruzioni interrato

Sono i manufatti dotati di solaio o di copertura se di superficie non superiore a quella coperta dal fabbricato. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura. Le destinazioni d'uso delle costruzioni interrato debbono riguardare strutture secondarie di servizio, come, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.

In tali costruzioni è vietata la residenza.

i. Strutture accessorie

È fatto salvo quanto specificatamente previsto dal nuovo REC all'art. 96.

TITOLO XI° SPAZI DEL COMMERCIO

Art. 55 - Norme per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi della L.R. 50/2012

In considerazione che relativamente all'adeguamento della Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012 e del Regolamento Regionale di cui all'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013:

- è indicato nelle Tavole di PI il **limite del centro abitato** così come indicato ai sensi del D.Lgs 285/1992 "Nuovo codice della strada" con Delibera di Delibera di G.C. nr. 66 del 30.04.2019;
- è indicato nelle tavole di PI il **limite centro urbano** ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12 così come specificato e determinato con specifica Delibera di C.C. nr. 13 del 26.03.2019;
- è indicato nelle tavole di PI il **centro storico** ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12 di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- a seguito dell'avviso di Prot.n. 7031 del 27.11.2018 finalizzato a invitare la cittadinanza di proporre l'individuazione di eventuali aree e strutture dismesse o degradate da riqualificare al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree, **non sono pervenute segnalazioni di aree e strutture dismesse e degradate** ai sensi della L.R. 50/2012;

l'insediamento sul territorio comunale di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq è così disciplinato dal Piano degli Interventi:

Ambito di Centro Storico	In ragione dell'assetto viario, della densità edilizia esistente, delle caratteristiche del patrimonio edilizio, nonché della ridotta disponibilità di superfici a parcheggio, non sono ammesse le grandi strutture di vendita e nuove medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 mq. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato potrà essere monetizzata.
Ambito del Centro Urbano	Nelle ZTO ricomprese in tale ambito, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 1500; non sono ammesse le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato potrà essere monetizzata.
Polarità commerciali esterne al	In tali aree, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato, nonché le medie strutture di vendita con superficie di vendita: - fino a mq 1500 nelle ZTO di tipo D;

centro urbano	- fino a mq 150 nelle <i>Edificazioni diffuse</i>, come specificato all'art. 16 che precede. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20%, purché entro il limite di 2500 mq di superficie di vendita complessiva. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico convenzionati con l'Amministrazione Comunale) non potrà essere inferiore a 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento.
----------------------	---

È fatto salvo quanto specificatamente previsto dalle presenti norme per le ZTO.

La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato di cui all'art. 3 lett. d. LR 50/12 potrà altresì essere monetizzata. Le quote di parcheggio di cui ai punti precedenti concorrono alla determinazione degli standard di legge.

In ogni caso l'insediamento, la trasformazione o l'ampliamento delle strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.000 mq (medie strutture, grandi strutture, parchi commerciali) è soggetta alle norme di cui alla L.R. 50/12, previa redazione dello studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art 11 dell'allegato A Dgr n. 1047 del 18 giugno 2013, e dovrà essere oggetto di specifici accordi-atti unilaterali d'obbligo ai sensi della normativa vigente.

TITOLO XII° NORME FINALI

Art. 56 - NORME DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e di cui all'art. 12, commi 3 e 4 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Art. 57 - Deroghe

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

ALLEGATO A - SCHEDE "A- B – C – D – E - F"

SCHEDA A	ZONE DI ESPANSIONE C.2.3/1 – C.2.3/2												
CRITERI GUIDA PER LA ZONA L'area ha una particolare importanza perché situata a ridosso del sistema fluviale del Bacchiglione ed ai margini delle colline vicino al complesso della Villa Fogazzaro - Roi. Data la fragilità dell'area dal punto di vista ambientale la nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche di cui all'art. 12 delle N.T.O. La nuova edificazione all'interno del P.U.A. è condizionata dall'esecuzione e cessione delle aree a servizi (parcheggio e verde) previste dal piano. Il traffico terminale di via Montecroce all'incrocio con via Roi sarà destinato al traffico ciclo pedonale.													
PARAMETRI D'INTERVENTO Quelli riportati all'art. 8 delle N.T.O.													
DATI DIMENSIONALI <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie ambito dello strumento urbanistico attuativo</td><td></td></tr> <tr> <td>Superficie a viabilità di P.I.</td><td>mq. 2.000</td></tr> <tr> <td>Superficie territoriale (ST)</td><td>mq. 18.700</td></tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale (UT)</td><td>mq/mq 0.25</td></tr> <tr> <td>Superficie utile (ST x UT)</td><td>mq. 4.675</td></tr> <tr> <td>Volume edificabile (SU x 3)</td><td>mc. 14.025</td></tr> </tbody> </table>		Superficie ambito dello strumento urbanistico attuativo		Superficie a viabilità di P.I.	mq. 2.000	Superficie territoriale (ST)	mq. 18.700	Indice di utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq 0.25	Superficie utile (ST x UT)	mq. 4.675	Volume edificabile (SU x 3)	mc. 14.025
Superficie ambito dello strumento urbanistico attuativo													
Superficie a viabilità di P.I.	mq. 2.000												
Superficie territoriale (ST)	mq. 18.700												
Indice di utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq 0.25												
Superficie utile (ST x UT)	mq. 4.675												
Volume edificabile (SU x 3)	mc. 14.025												
Prescrizioni: Si prescrive che in fase preventiva alla realizzazione dello strumento urbanistico attuativo, gli interventi viari vengano concordati con gli enti competenti alla gestione delle strade interessate.													

SCHEDA B	ZONE DI ESPANSIONE C2.2/4 - C2.2/5 - C2.2/6												
CRITERI GUIDA PER LE ZONE SOGGETTE A S.U.A. La nuova edificazione dovrà essere progettata coerentemente con il tessuto edilizio circostante e le caratteristiche ambientali del sito. Contestualmente all'edificazione dovrà essere garantita la cessione ed attrezzamento dell'area a verde pubblico limitrofo con idoneo percorso pedonale ciclabile in modo da consentire il collegamento tra la viabilità ed il verde pubblico già esistente, nel rispetto dell'area collinare adiacente e delle sue preesistenze.													
PARAMETRI D'INTERVENTO Quelli riportati all'art. 8 delle N.T.O.													
DATI DIMENSIONALI <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo</td><td>mq. 37.000</td></tr> <tr> <td>Superficie a viabilità di P.I.</td><td>mq. 7.600</td></tr> <tr> <td>Superficie territoriale (St)</td><td>mq. 29.400</td></tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</td><td>mq/mq 0.40</td></tr> <tr> <td>Superficie Utile (StxUt)</td><td>mq. 11.760</td></tr> <tr> <td>Volume edificabile (Sux3)</td><td>mc. 35.280</td></tr> </tbody> </table>		Superficie ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo	mq. 37.000	Superficie a viabilità di P.I.	mq. 7.600	Superficie territoriale (St)	mq. 29.400	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq 0.40	Superficie Utile (StxUt)	mq. 11.760	Volume edificabile (Sux3)	mc. 35.280
Superficie ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo	mq. 37.000												
Superficie a viabilità di P.I.	mq. 7.600												
Superficie territoriale (St)	mq. 29.400												
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	mq/mq 0.40												
Superficie Utile (StxUt)	mq. 11.760												
Volume edificabile (Sux3)	mc. 35.280												

SCHEDA C	ZONA DI COMPLETAMENTO B.2/8
<u>INTERVENTO ATTUATO</u>	

SCHEDA D	ZONE DI ESPANSIONE C.2.2/9 – C.2.2/10 – C.2.2/11														
CRITERI GUIDA PER LA ZONA Il nuovo intervento edilizio sulle zone C2.2/9 – C.2.2/10 – C.2.2/11 dovrà rapportarsi con l'edificio storico della villa "Scroffa" con tipologie edilizie appropriate di tipo estensivo.															
PARAMETRI D'INTERVENTO Quelli riportati all'art. 8 delle N.T.O.															
DATI DIMENSIONALI <table border="1" data-bbox="165 701 1099 1205"> <tr> <td>Superficie ambito di Piano urbanistico attuativo</td><td>mq. 21.000</td></tr> <tr> <td>Superficie a viabilità di P.I.</td><td>mq. 5.000</td></tr> <tr> <td>Superficie territoriale (ST)</td><td>mq. 16.000</td></tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale (UT)</td><td>mq/mq 0.40</td></tr> <tr> <td>Superficie utile (ST x UT)</td><td>mq. 6.400</td></tr> <tr> <td>Volume edificabile (SU x 3)</td><td>mc. 19.200</td></tr> <tr> <td>Piani fuori terra</td><td>n° 2</td></tr> </table>		Superficie ambito di Piano urbanistico attuativo	mq. 21.000	Superficie a viabilità di P.I.	mq. 5.000	Superficie territoriale (ST)	mq. 16.000	Indice di utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq 0.40	Superficie utile (ST x UT)	mq. 6.400	Volume edificabile (SU x 3)	mc. 19.200	Piani fuori terra	n° 2
Superficie ambito di Piano urbanistico attuativo	mq. 21.000														
Superficie a viabilità di P.I.	mq. 5.000														
Superficie territoriale (ST)	mq. 16.000														
Indice di utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq 0.40														
Superficie utile (ST x UT)	mq. 6.400														
Volume edificabile (SU x 3)	mc. 19.200														
Piani fuori terra	n° 2														
PRESCRIZIONI Obbligo di prevedere filari alberati lungo i percorsi segnalati nel planivolumetrico dove la nuova edificazione dovrà rispettare quanto richiesto dall'art. 17 delle presenti norme. Si prescrive la collocazione dello standard a verde di lottizzazione nella parte sud dell'area residenziale allo scopo di formare una macchia arborea boschiva di filtro tra la nuova edificazione e il contesto di Villa Scroffa. Dovrà essere garantita e resa vincolante l'assialità del percorso rurale esistente identificato nelle tavole grafiche di controdeduzioni (planivolumetrico 1:1.000). Si prescrive, altresì, che l'edificazione di progetto all'interno della nuova zona residenziale dovrà prevedere edifici con caratteristiche tipologiche, costruttive e per uso dei materiali consone con quelle della vicina Villa Scroffa. Vedasi scheda "D" di dettaglio delle N.T.O															

SCHEDA E	ZONA AGROINDUSTRIALE D4/2						
CRITERI GUIDA PER LA ZONA Il nuovo intervento edilizio sulla zona D4/2 verrà realizzato secondo lo schema planivolumetrico della scheda di dettaglio allegata alla presente scheda E.							
PARAMETRI D'INTERVENTO Quelli riportati all'art. 9.3 delle N.T.O. nel rispetto delle previsioni planivolumetriche.							
DATI DIMENSIONALI <table border="1"> <tr> <td>Superficie territoriale zona D4/2</td><td>mq. 27.500</td></tr> <tr> <td>Altezza massima</td><td>ml. 10.00</td></tr> <tr> <td>Superficie coperta max</td><td>mq. 6.600</td></tr> </table>		Superficie territoriale zona D4/2	mq. 27.500	Altezza massima	ml. 10.00	Superficie coperta max	mq. 6.600
Superficie territoriale zona D4/2	mq. 27.500						
Altezza massima	ml. 10.00						
Superficie coperta max	mq. 6.600						
PRESCRIZIONI Data la particolare presenza del Colle Ponzimiglio si prescrive che l'area soggetta a cono visuale sia mantenuta a verde, prevedendo un doppio filare di alberature d'alto fusto all'interno della Z.T.O. D4 al limite della fascia di rispetto del colle. L'edificazione sarà contenuta entro i limiti planivolumetrici stabiliti dalla scheda di dettaglio "E", nel rispetto dei caratteri d'intervento di cui all'art. 17 delle presenti norme. Vedasi scheda "E" di dettaglio delle N.T.O. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 9.3 al quale si rimanda.							

SCHEDA F	ZONA DI ESPANSIONE C2.2/13												
CRITERI GUIDA PER LE ZONE SOGGETTE A P.U.A. La nuova edificazione dovrà essere progettata coerentemente con il tessuto edilizio circostante e le caratteristiche ambientali del sito. Contestualmente all'edificazione dovrà essere garantita la cessione ed attrezzamento dell'area a verde pubblico limitrofo.													
PARAMETRI D'INTERVENTO Quelli riportati all'art. 8 delle N.T.O.													
DATI DIMENSIONALI <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie ambito di Piano Urbanistico Attuativo</td><td>mq. 14.600</td></tr> <tr> <td>Superficie a viabilità di P.I.</td><td>mq. 1.100</td></tr> <tr> <td>Superficie a verde pubblico</td><td>mq. 1.200</td></tr> <tr> <td>Superficie territoriale (St)</td><td>mq. 13.500</td></tr> <tr> <td>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</td><td>0.40</td></tr> <tr> <td>Superficie utile (StxUt)</td><td>mq. 5.400</td></tr> </tbody> </table>		Superficie ambito di Piano Urbanistico Attuativo	mq. 14.600	Superficie a viabilità di P.I.	mq. 1.100	Superficie a verde pubblico	mq. 1.200	Superficie territoriale (St)	mq. 13.500	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0.40	Superficie utile (StxUt)	mq. 5.400
Superficie ambito di Piano Urbanistico Attuativo	mq. 14.600												
Superficie a viabilità di P.I.	mq. 1.100												
Superficie a verde pubblico	mq. 1.200												
Superficie territoriale (St)	mq. 13.500												
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0.40												
Superficie utile (StxUt)	mq. 5.400												
PRESCRIZIONI Si prescrive che la viabilità posta a sud sia realizzata da parte della ditta lottizzante													

