COMUNE DI

ZOVENCEDO

Provincia di Vicenza

VARIANTE n° 4 al primo Piano degli Interventi del Comune di Zovencedo (quinto P.I.)

2021

NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato 07

Sindaco
-Stefania Marchesini

Segretario
-dott. Costanzo Bonsanto

Responsabile Area Tecnica
-geom. Massimo Mussolin

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
- urb. Raffaele Gerometta
- urb. Lisa De Gasper

Gruppo di Valutazione Ambientale, Idraulica e Geologica
- ing. Elettra Lowenthal
- geol. Pellegrino Finetto

Contributi specialistici
- urb. Maria Teresa Pinna

Bozza di progetto
- arch. Alfonso Bruno

ADOTTATO:

APPROVATO:

Data

Luglio 2021

Sommario

ARTICOLO 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 3
ARTICOLO 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTORI 3
ARTICOLO 3 - ELABORATI 4° P.I. 3
ARTICOLO 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.I. 5
ARTICOLO 5 - MODI DI INTERVENTO 5
ARTICOLO 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 9
ARTICOLO 7 - DESTINAZIONI D'USO 9
ARTICOLO 8 - CENTRO STORICO. 11
ARTICOLO 9 - AMBITI PUNTUALI: AMBITI ED EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE ,AMBITI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO 16
9.A EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE 16
9.B AMBITI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO (AGG. 4° P.I.) 21
9.B1 ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE E CONFINI, DISTACCO FRA I FABBRICATI (agg. 3°P.I.) 22
9.C VILLINO BONIN LONGARE – CONTESTO FIGURATIVO 22
9.D CASTELLO 23
9.E CASA RUPESTRE 23
ARTICOLO 10 ZONE RESIDENZIALI 24
ARTICOLO 11 - ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE. 25
11.1 INTERVENTI AMMESSI 25
11.2 TIPOLOGIA EDILIZIA 25
11.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI. 26
ARTICOLO 12 - ZONE C1 SPECIALI - PARTI DEL TERRITORIO A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN CONTESTO AMBIENTALE NON URBANO 27
12.1 INTERVENTI AMMESSI 27
12.2 TIPOLOGIE AMMESSE. 28
12.3 MODALITA' D'INTERVENTO. 28
12.4 ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE E CONFINI, DISTACCO FRA I FABBRICATI. 28
ARTICOLO 13 - ZONE C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI 30
13.1 INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI 30
13.2 TIPOLOGIA EDILIZIA 30
13.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI. 31
ARTICOLO 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO , COMMERCIO E SERVIZI 32
14.1 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ISOLATI 32
14.2 AMBITI RELATIVI ALLE ATTIVITA' DI RISTORAZIONE 34
ARTICOLO 16 - ZONE AGRICOLE. 35
16.1 ZONE AGRICOLE 35
16.2 ZONE RURALI. 36
16.3 ZONE DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE 37
16.4 DISCIPLINA DEGLI EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO 38
ARTICOLO 17 - AREE O FASCE DI RISPETTO 39
ARTICOLO 17 BIS - COMPATIBILITA' IDRAULICA 41
ARTICOLO 18 - CARATTERE DEGLI INTERVENTI 41
ARTICOLO 19 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE 42
ARTICOLO 20 - SENTIERI NATURALISTICI E VALENZE NATURALISTICHE IN AMBITO ZONE RURALI (AGG. 4° P.I.) 44
ARTICOLO 20 BIS - SENTIERI NATURALISTICI E SITI STORICI (AGG. 4° P.I.) 44
ARTICOLO 21 - SITI PER CAPANNI-APPOSTAMENTI PER LA CACCIA 44
ARTICOLO 22 - PEREQUAZIONE URBANISTICA 44
ARTICOLO 23 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO 46
ARTICOLO 24 - COMPENSAZIONE URBANISTICA 47
ARTICOLO 25 -ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI 47
ARTICOLO 26 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.R.C. IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA 48
ARTICOLO 27 -DEROGHE 50
ARTICOLO 28 -DISPOSIZIONI TRANSITORIE 50
ARTICOLO 29 -ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE AL P.I. 50

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio Comunale, riguarda gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.
Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo, di durata quinquennale, "conformativo" delle proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. 11/04. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina, si applica l'art. 33 della L.R. medesima.

Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTORI

Il Piano Regolatore Comunale si articola, in conformità all'art. 12 della L.R. 11/04, in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 09.09.2011 e ratificato con D.G.R.V.. n° 1569 del 04.10.2011.

Sono abrogate le disposizioni di P.R.C. in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Articolo 3 - ELABORATI DEL 4° P.I.

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici:

Tav. Intero territorio comunale SC. 1:5.000

Tav. n° 1/2/3 - estratti di zona in scala 1:2.000

Relazione – Norme – Prontuario – Registro:

- Relazione Programmatica
- Norme Tecniche Operative aggiornate ed allineate
- repertorio normativo, raccolta delle Schede puntuali di Intervento Codificato (SIC) 4° P.I.
- verifica S.A.U. con elaborato grafico scala 1:10.000,
- verifica dimensionamento e standard (aggiornamento)

- Quadro conoscitivo (in CD)
- Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)
- Relazione tecnica di non assoggettabilità a VINCA
- Valutazione di incidenza ambientale (SIC – 89)
- Relazione geologico-geotecnica e idrogeologica (SIC – 235, SIC -89, SIC – 239, SIC - 225)

N.B.

Per quanto riguarda il prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale e Registro crediti edilizi si fa riferimento agli elaborati invariati del 1° Piano degli Interventi.

Sono inoltre confermate le S.I.C. (schede di intervento codificato) n. SIC 226, n. SIC – 229, n. SIC 227, n. 1A, n. 3A, n. 4A, n. 5A, n. SIC 228, n. 2A, n. SIC 187, n. SIC 223, n. SIC 149, n. SIC 151A, n. 5B, n. 5C relative al 1° Piano degli Interventi e le S.I.C. (schede di intervento codificato) n. SIC 230, n. SIC 234, n. SIC 231, n. SIC 232, n. SIC 233, n. SIC 224, n. SIC 236, siti per collocazione capanni caccia relative al 2° Piano degli Interventi; e la n. SIC 218 relativo al 3° Piano degli Interventi.

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

Nel caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nel Rapporto Ambientale, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Nel caso di contrasto tra le N.T.O. e il repertorio normativo prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

Nel caso di contrasto tra la planimetria del P.I. ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini della istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.
Restano valide le norme del P.I. vigente non modificate con la presente variante.

Articolo 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Il P.I. si attua mediante:
a) Intervento edilizio diretto; intervento diretto preceduto da approvazione di progetto unitario o di progetto di comparto
b) Intervento urbanistico obbligatorio (PUA):
il Piano Particolareggiato (P.P.)
il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
il Piano di Recupero (P.d.R:)
il Piano di Lottizzazione (P.d.L)
il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

Articolo 5 - MODI DI INTERVENTO

L'attuazione delle previsioni di P.I. di cui al precedente art. 4, è così precisata:

A) interventi in diretta attuazione del P.I.: nelle aree non soggette a piano urbanistico attuativo obbligatorio (P.U.A.) e in quelle dove le norme di P.I. definiscono in modo puntuale le trasformazioni edilizie e urbanistiche ammissibili è ammessa l'attuazione per singolo intervento diretto, mediante le modalità di seguito riportate:

A1) **intervento diretto**: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dal P.I., e' concessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.I. e dalla vigente normativa previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.
Con Permesso di Costruire di cui al primo comma, come modalità esecutiva dello stesso, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà, eventualmente sentito il parere della Commissione Edilizia, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico ambientale di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui al DLgs 42/2994 e s.m.i.

A2) **Progettazione unitaria (U) e Schede di Intervento Codificato (S.I.C.):** il P.I. definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.
Il progetto unitario è proposto da tutti gli aventi titolo, e può comprendere anche aree esterne all'ambito di diretta proprietà, per le quali non assume però carattere direttamente prescrittivo ma di verifica della congruenza complessiva dell'intervento specifico e di corretta applicazione delle previsioni generali e particolari del P.I..
Il progetto unitario sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di uno specifico disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascun singolo Permesso relativo avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate.
La progettazione unitaria si rende indispensabile, nelle aree in cui è prescritta, per tutte le opere che riguardino la modifica prospettica, dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni. . In sede di Progetto unitario le quantità

edificabili potranno essere composte secondo schemi anche diversi dalle simboliche indicazioni grafiche di P.I. e comunque nel rispetto delle norme specifiche di zona.

Nelle tavole di P.I. sono riportati con la sigla (S.I.C.n°) gli ambiti soggetti a Scheda di Intervento Codificato mentre nel Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale allegato alle presenti NTA sono specificate le quantità edificabili, i caratteri dell'intervento, gli allineamenti, sagome, altezze e caratteri tipologici per gli interventi nonchè le opere pubbliche e di urbanizzazione necessarie. Le indicazioni riportate per le Schede di Intervento Codificato assumono carattere prescrittivo, eventuali proposte di modifica potranno essere assunte solo mediante presentazione di un Piano di Recupero che verifichi eventuali schemi compositivi diversi e migliorativi nel rispetto delle le quantità indicate, degli eventuali gradi di protezione degli edifici esistenti secondo quanto prescritto al succ. art. 9 e delle norme specifiche di zona.

Le Schede di Intervento Codificato riguardano:

- ambiti S.I.C. in zone C1 speciale per l'inserimento di nuovi volumi e il riordino/riqualificazione dell'esistente
- ambiti S.I.C. in zone C1 per l'inserimento di nuovi volumi e il riordino/riqualificazione dell'esistente
- ambiti S.I.C. di edifici di valore storico testimoniale
- ambiti S.I.C. di edifici non più funzionali al fondo per il recupero e riqualificazione dell'esistente

Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte dovranno essere preventivamente convenzionate.

Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di P.I., non è obbligatorio per:

- tutte le opere soggette a denuncia di inizio attività;

- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;

- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico - sanitari.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, su parere della C.C.E, richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di P.I. qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.

B) <u>Piano urbanistico attuativo (PUA) obbligatorio</u>: in piani attuativi di cui al precedente articolo, hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".
Il ricorso al PUA si rende necessario negli ambiti specificamente ad esso assoggettati dal P.I.; può avvenire su iniziativa pubblica o di privati, anche in ambiti non assoggettati qualora gli interventi previsti di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione comportino la necessità di un ridisegno complessivo dell'area interessata e delle relative opere di urbanizzazione, e comunque nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente e specificamente prevista dal P.I.. Le unità minime di intervento in cui gli strumenti attuativi potranno articolarsi dovranno comunque sostanziarsi come funzionali e sufficienti a garantire un intervento organicamente completo e coerente all'ipotesi generale di disegno urbano che dovrà essere verificato anche attraverso la redazione di uno studio di Piano Guida relativo al massimo ambito di riferimento.
Il Piano degli Interventi contiene indicazioni grafiche relative allo schema viario, all'organizzazione degli spazi pubblici e alle tipologie relative all'assetto delle aree da urbanizzare, il cui carattere va assunta come guida per la progettazione attuativa. In sede attuativa tali indicazioni andranno verificate e le eventuali varianti dovranno risultare (a discrezione dell'Amministrazione Comunale) come

migliorative dello schema proposto, anche in termini di operatività delle stesse, salvo diversa prescrizione del repertorio normativo e fermo restando le quantità minime e massime previste.
Per la realizzazione di opere di viabilità all'interno di ambiti soggetti a S.U.A. è prescritta una sezione minima stradale per la parte carrabile pari a ml 6,50 a cui si aggiungono ml 1,50 di marciapiede.
Negli ambiti soggetti a P.U.A. possono essere prescritte modalità attuative inerenti ad opere anche esterne ma direttamente funzionali alle aree in oggetto, che andranno previste in sede di convenzionamento in termini di partecipazione delle ditte lottizzanti, anche in forma di contributo. Tale prescrizione è espressa mediante specifica notazione nel Repertorio Normativo per le Zone Omogenee del P.I.
Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella indicata dal P.I.(deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc... fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

B1) **Piano Particolareggiato** (P.P.) di cui alle disposizioni degli artt. di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni e dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

B2) **Piano per l'Edilizia Economica e Popolare** (P.E.E.P.) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni. e dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

B3) **Piano per insediamenti Produttivi** (P.I.P) il P.I. non prevede sul territorio comunale ambiti soggetti a P.I.P.

B4) **Piano di Recupero**: è lo strumento per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della L.457/78. Il P.I. individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e le aree, edifici o complessi isolati, individuati dal P.I. quali edifici e complessi di valore storco e testimoniali , dove tale strumento si rende necessario per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art.31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico, e slavo per già quanto previsto dalle Schede di Intervento codificato.
In sede di redazione del PdR, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento.
In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto o delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole progettuali di P.I., in conseguenza di una più approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale. La modifica del grado di protezione può essere di un solo grado di differenza con esclusione del grado relativo alla demolizione e può essere applicata una sola volta.
L'Amministrazione Comunale potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standards prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità materiale di reperirli all'interno dei piani di recupero individuati dal P.I.. In tal caso le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli stessi standards in aree adeguate.

B5) **Piano di lottizzazione**: il Piano di Lottizzazione sviluppa le quantità' globali (o percentuali qualora si operi per stralci funzionali dell'ambito considerato dal P.I.) e le varie indicazioni contenute nel P.I., indicando le soluzioni progettuali per le parti da convenzionare. Sviluppa altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).
Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia

degli elementi costruttivi sia degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa.
La viabilità e le altre aree di urbanizzazione convenzionabili o scomputabili dagli oneri dovranno riguardare le sole opere di interesse pubblico; le altre, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruitori.

C) Piano Guida: è lo strumento di coordinamento per interventi attuativi per stralci funzionali, ovvero, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità, l'intervento attuativo può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a strumento urbanistico attuativo. Il Piano Guida dovrà contenere tutti gli elaborati grafici di cui al corrispondente SUA e dovrà verificare, inoltre, la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area indicato nello strumento urbanistico generale. Lo strumento attuativo relativo allo stralcio che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale. Il Piano guida, per gli ambiti esterni allo stralcio specifico previsto, non può prevedere modifiche alle indicazione grafiche, per servizi e tipologiche indicate negli elaborati del P.I.. Il Piano Guida è recepito dall'Amministrazione Comunale e approvato dalla Giunta Comunale con le procedure previste per gli strumenti urbanistici attuativi, con individuazione d'ambito dello stralcio funzionale.

D) Programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

Articolo 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio Comunale, secondo la grafia allegata al P.I., è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:
ZONE A - CENTRO STORICO E AMBITI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO
ZONE C1
ZONE C1 SPECIALI
ZONE C2
ZONE D E AMBITI RELATIVI ALLE ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE
ZONE E RURALI
ZONE E DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE
ZONE F

Per ogni zona o sotto zona le presenti norme e gli allegati di P.I. prescrivono:
1) Modi di intervento
2) Destinazioni d'uso
3) Parametri edificatori
4) Carattere degli interventi.

Per tutti gli edifici esistenti il presente Piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione ed i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o puntuali, per ogni singolo edificio o complesso di edifici.

Articolo 7 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme.
Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

a) Zone residenziali (ZTO A, C1, C1 speciali, C2)
Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi, salvo diversa specifica indicazione di P.I.:

- negozi o botteghe per esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 150;
- attività commerciali di media struttura con superficie di vendita non superiore a mq 600 nelle zone “A” e mq 1.000 nelle zone C1 – C2, con applicazione degli standards minimi previsti dalla normativa di settore vigente, e relative circolari esplicative e del Regolamento Comunale per le Medie Strutture di Vendita, monetizzabili solo in CENTRO STORICO alle condizioni di cui all’Art.13 – punto 1.a) della LR 37/99.
- studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, salvo diverse prescrizioni specifiche del P.I.;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè, servizi turistici e agriturismo;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di P.I., macelli e tutte le attività produttive classificabili come industrie insalubri di I e II classe (D.M. 5.9.1994) e comunque che provocano inquinamento o molestia;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali (tranne che nelle zone E4);
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco e su parere della Commissione Edilizia

Comunale, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.

b) Zone produttive D:
- attività artigianali
- attività commerciali e terziarie
- attività turistiche e ricettive
- Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.

per gli ambiti relativi alle attività di ristorazione:
- attività turistiche e ricettive
- attività di somministrazione, le attività commerciali connesse, intrattenimento e svago

c) Zone agricole E
- gli edifici funzionali alla conduzione del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);
- gli allevamenti zootecnici secondo le modalità e i limiti dettati dalla legislazione vigente;
- le strutture per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti diretti;
- le attività ricreative, di somministrazione e ricettive agrituristiche
- la residenza
- le attività ammesse specificatamente con le Schede di Intervento Codificato, ovvero artigianato artistico o di servizio, attività terziarie quali studi professionali e assimilabili, attività di somministrazione, ricreative e ricettive.

e) Indicazioni particolari per le installazioni delle stazioni radiobase per telefonia mobile:
è fatto divieto di insediamento nelle aree poste a tutela dei beni storici architettonici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, e nei contesti figurativi, in conseguenza dei valori storici, artistici, ambientali e paesaggistici intrinseci che esse esprimono e che il P.I. riconosce.

Articolo 8 - CENTRO STORICO.

Il territorio comunale presenta quattro aree che per il livello di storicizzazione del tessuto insediativo sono definite come ZTO "A" secondo la L.R n.80 del 31 maggio 1980 e possiedono le caratteristiche per essere considerate un bene ambientale e architettonico, così come le aree, edifici o complessi isolati, di particolare valore storico ambientale individuati dal P.I.

Tali zone coincidono con quelle classificate come "centro storico" dall'Atlante Regionale e quelle individuate con la successiva ridefinizione e puntualizzazione nell'ambito del PRC:

- centro storico di Zovencedo secondo il censimento Regione Veneto (L.R. n.80 del 31.05.1980 atlante dei centri storici del Veneto)
- nucleo storico 1 di VIA BORGO San Gottardo
- nucleo storico 2 di VIA BORGO San Gottardo
- nucleo storico di Calto
- nucleo storico di Mottolo

Questi ambiti presentano generalmente aggregazioni edilizie a corte lungo i principali assi stradali; non mancano comunque episodi architettonici isolati anche in ambiti extraurbani, ai quali si estendono le norme per il Centro storico.

In tali zone gli interventi edilizi dovranno tendere a valorizzare gli elementi storico-architettonici e ambientali presenti, eventualmente anche attraverso sistematiche operazioni di riordino, recupero e ripulitura, mentre l'inserimento di nuovi elementi, dove ammesso, dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche del centro storico, o dell'ambiente storicizzato, delle funzioni urbane e territoriali ad esso connesse e del suo stratificato tessuto connettivo con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi rimasti inedificati e alla loro riqualificazione ambientale tramite il recupero o la riproposizione di corti, giardini, broli e orti.

La zona "A" é definita "zona di degrado" ed assoggettata a strumento urbanistico attutivo che può consistere in un Piano Particolareggiato, o in Piano di Recupero. Fino all'approvazione dello strumento attuativo o del Piano di Recupero sono ammessi direttamente gli interventi previsti dall'art 31 lettere a,b,c,d, della L. 457/28 rispettando la tipologia originaria e usando i materiali tradizionalmente impiegati. Sono altresì consentiti modesti ampliamenti esigenze igienico-sanitarie o funzionali per il migliore godimento dell'immobile, fino ad un massimo di 100 mc per unità edilizia residenziale.

In assenza del PUA gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento devono osservare le seguenti prescrizioni:

- la metrica di facciata e le falde di copertura dovranno essere conformi a quelle originarie o venire adeguate a quelle tipiche della zona. Con la eventuale sopraelevazione non dovranno essere superate le massime linee di gronda degli edifici contigui.
- L'ampliamento orizzontale é consentito solo se non altera gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici.
- Gli ampliamenti possono non rispettare le norme generali sulle distanze a condizione che non si sopravanzi rispetto alla massima superficie coperta del fabbricato esistente.
- Per gli edifici privi di valore storico o architettonico e in particolari condizioni statiche gli interventi ammessi possono essere eseguiti anche con demolizione e ricostruzione,
- Al fine di assicurare l'omogeneità degli interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il responsabile area tecnica, sentita la C.E.C. può subordinare l'approvazione alla presentazione di un progetto etto esteso ad una più ampia unità immobiliare, da realizzare anche per stralci, e sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

- In ogni caso gli interventi dovranno rispettare il vigente Piano del Colore

In ogni zona "A" sono disponibili per ampliamenti e nuove costruzioni i volumi indicati nelle tabelle allegate : (rif. tavole scala 1:2000 – zona centro storico)

Zovencedo (A5)

area A	N° 1	Mc 307
area A	N° 2	Mc 600
area A	N° 3	Mc 600 (di cui 400 già utilizzati)
area A	N° 4	Mc 1.300
area A	N° 5	Mc 600
area A	N° 6	Mc 500
area A	N° 7 + C.Storico Zona Castello	Mc 500 (utilizzati mc. 100 da Var. n° 4 P.I.)
area A	N° 8	Mc 210
area A	N° 9	Mc 700 (utilizzati mc. 150 da 2° P.I.)
area A	N° 10	Mc 400
sommano		Mc 5.717
Totale volume da aggiungere a residenza, *restano da edificare mc. 5.067*		

San Gottardo Borgo (A1):

parametri urbanistici	**Situazione esistente**
Superficie territoriale	Mq 7.576
Volume edificato	Mc 13.637 +(980 *da Var. n°4 al primo PI.)*= Mc14.617
Densità territoriale	Mc/mq 1,80
	Situazione di progetto
Superficie territoriale	Mq 7.576
Densità territoriale	Mc/mq 2,50
Volume potenziale di zona	Mc 18.940
Totale volume da aggiungere a residenza, *restano da edificare mc. 5.303-980= mc. 4.323 (utilizzati mc. 980 da Var. n°4 al primo PI.)*	

Mottolo (A2):

parametri urbanistici	**Situazione esistente**
Superficie territoriale	Mq 3.480
Superficie coperta	Mq 1.150
Volume edificato	Mc 8.700
Densità territoriale	Mc/mq 2,50
Indice di copertura fondiaria	% 33,05
	Situazione di progetto
Superficie territoriale	Mq 3.480
Densità territoriale	Mc/mq 3,00
Densità fondiaria massima	PdR
Volume potenziale di zona	Mc 10.440
Indice di copertura fondiaria	PdR
Totale volume da aggiungere a residenza, *restano da edificare mc. 1.740*	

Franceschini (A3)

parametri urbanistici	**Situazione esistente**
Superficie territoriale	Mq 1.500
Superficie coperta	Mq 520
Volume edificato	Mc 3.500
Densità territoriale	Mc/mq 2,34
Indice di copertura fondiaria	% 34,67
	Situazione di progetto
Superficie territoriale	Mq 1.500
Densità territoriale	Mc/mq 3,00
Densità fondiaria massima	PdR

Volume potenziale di zona	Mc 4500
Indice di copertura fondiaria	PdR
Totale volume da aggiungere a residenza, *restano da edificare mc. 1.000*	

Calto (A4)

parametri urbanistici	**Situazione esistente**
Superficie territoriale	Mq 3.168
Superficie coperta	Mq 1.200
Volume edificato	Mc 6.500
Densità territoriale	Mc/mq 2,05
Indice di copertura fondiaria	% 37,88
	Situazione di progetto
Superficie territoriale	Mq 3.168
Densità territoriale	Mc/mq 2,50
Densità fondiaria massima	PdR
Volume potenziale di zona	Mc 7.920
Indice di copertura fondiaria	PdR
Totale volume da aggiungere a residenza, *restano da edificare mc. 1.420*	

L'utilizzo del volume globale disponibile e le modalità di intervento sono disciplinate dagli strumenti attuativi anche PdR Il Piano Particolareggiato, PdR o da scheda di intervento puntuale codificato, determina altresì le distanze da osservare dalle strade,dai confini e tra edifici, anche diverse da quelle generali previste dal P.R.G., ai sensi del D.M. 144/68 art.9 ultimo comma e del punto 3 dell'art. 17 della L.R. 11/2004

In sede di PdR non è necessario reperire gli standards secondari in quanto già previsti nel dimensionamento generale del P.R.G.

Sugli edifici individuati con apposita grafia nelle tavole di P.R.G., in attesa del PdR, possono essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c, art.31 L.457/78. Con apposita deliberazione del C.C., possono essere individuati altri edifici soggetti alla stessa disciplina

Le destinazioni d'uso in atto nelle zone 'A', possono essere conservate o modificate nell'ambito delle destinazioni ammesse per la zona.

I PUA sulla base delle categorie di seguito individuate, attribuiscono a ciascun manufatto la corrispondente categoria di intervento attraverso gradi di protezione:

1. edifici o porzioni di edifici che sono da considerarsi capisaldi dell'architettura tradizionale e storica dell'area berica, dell'immagine consolidata dell'area berica, nonché testimonianze storiche ed architettoniche esemplari. Gli interventi ammessi saranno volti a conservare l'edificio in tutti gli aspetti costitutivi: cioè volti ad elevarne la funzionalità, confermando e mantenendo le prestazioni sufficienti o migliorando quelle insufficienti nel rispetto dei caratteri distributivo, strutturale, formale, materiale. Particolare attenzione dovrà essere volta a valorizzare i caratteri architettonici, decorativi e ambientali originari del fabbricato con lo scopo del rigoroso restauro storico ed il recupero architettonico del fabbricato, sia circa l'aspetto esteriore che circa l'impianto strutturale storico-tipologico, provvedendo ad eliminare le aggiunte deturpanti e le superfetazioni recenti, ripristinando gli elementi cadenti o degradati e completando le parti incompiute, utilizzando materiali analoghi a quelli originali e comunque tradizionali. La categoria d'intervento ammessa è quella del restauro; la manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammesse purché si uniformino ai criteri conservativi propri del restauro.
2. edifici o porzioni di edifici di minor pregio ma che comunque concorrono a costituire la pecularietà dell'architettura dell'area berica, in essi possono essere presenti episodi di trasgressione con l'inserimento forzato di tipi e di caratteri formali incongrui; per tali edifici sarà previsto il restauro, la ordinaria e straordinaria manutenzione con obbligo della ristrutturazione edilizia finalizzata alla riproposizione dei caratteri, il ripristino e riqualificazione degli elementi di trasgressione, le sopraelevazioni per l'adeguamento delle altezze interne prevedendo il mantenimento coperture inclinate a vista nei locali interni (senza quindi solai-soffitti piani) e ciò al fine di evitare inutili e ulteriori innalzamenti delle linee di gronda considerando l'altezza minima abitabile quella media delle falde inclinate.
3. edifici o porzioni di edifici per lo più precari o annessi e adiacenze di carattere minore privi di caratteristiche architettoniche di pregio per i quali è prevista la ristrutturazione-ricostruzione. La ristrutturazione-ricostruzione potrà comprendere interventi di riplasmazione architettonica degli edifici con modifiche forometriche, alla sagoma e volumetriche finalizzate alla riqualificazione e ad ovviare all'impatto negativo che hanno con l'intero o con l'edificio principale.
4. edifici o porzioni di edifici parzialmente demoliti dei quali sono presenti i ruderi e le tracce del vecchio impianta . Per essi è ammessa la ricostruzione al fine di ripristinare l'originaria presenza utilizzando materiali analoghi a quelli originali e comunque tradizionali. L'eventuale ridisegno prospettico dovrà tener conta dell'interno e dei caratteri formali degli edifici adiacenti e dovrà essere consono ai caratteri dell'architettura berica di quel genere.
5. edifici o porzioni di edifici per lo più di fabbricazione recente o che hanno subito ristrutturazioni pesanti che rappresentano evidenti episodi di trasgressione, con caratteri incongrui con la tipologia e l'architettura berica; essi hanno perso completamente le caratteristiche del loro impianta primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomie e caratteri completamente estranei all'architettura berica. Tali edifici possono essere recuperati in forme diverse mediante la ristrutturazione totale senza aumenti di volume riproponendo una riqualificazione sia volumetrica che formale consona all'ambiente berico.

Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.
Obbligo di conservazione sia delle essenze che dei tappeti erbosi: eventuali variazioni devono essere precedute da uno studio approvato dalla Regione.
I progetti e gli studi di cui sopra, relativi ai fabbricati, parchi, giardini, ecc. devono essere accompagnati da una esauriente documentazione fotografica ambientale.
Per questa zona, infine, si intendono valide tutte le norme di cui alla legge- n. 1497/1939.

Articolo 9 - AMBITI PUNTUALI: AMBITI ED EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE , AMBITI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO

9.A EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

Tali beni riguardano sia gli edifici di carattere storico testimoniale di primaria importanza esterni al centro storico, sia i fabbricati minori, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, o perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche. L'individuazione degli edifici e complessi di valore storico testimoniale e gli ambiti relativi è riportata sulle tavole di P.I. e in particolare nelle Schede di Interventi Codificati, dove sono raccolte la documentazione fotografica e planimetrica relativamente allo stato di fatto, nonché le specifiche indicazioni progettuali.

Gli interventi sono ammessi in concessione diretta, previo acquisizione dei parerei degli eventuali enti specifici preposti alla tutela di tali beni se gli interventi rientrano in zone soggette a i Beni ambientali di cui alla L.n. 42/2004 e riguardano

- in attuazione degli gli interventi indicati nelle specifiche schede
- qualora trattasi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, per dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici,
- per l'eliminazione di superfetazioni deturpanti indicate nelle specifiche schede, il cambio di destinazione d'uso purchè compatibile con la residenza e come previsto all'ultimo comma del presente articolo. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad un PUA approvato.

Le aree di pertinenza, così come desumibili dalla relativa schedatura, sono inedificabili e andranno recuperate ad uso cortilizio e secondo le indicazioni contenute nel Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale e nel rispetto di quanto stabilito al punto successivo.
In caso di intervento che superi l'ordinaria o straordinaria manutenzione, dovrà essere prodotta un'ipotesi progettuale che, analizzi attentamente e verifichi il grado di coerenza ambientale di tutta l'area pertinenziale, ed eventualmente di quelle limitrofe, proponendone dove necessario il miglioramento, in particolare per quanto riguarda la riproposizione di giardini, orti, broli, murature di recinzione, alberature. In tali ipotesi la eliminazione delle superfetazioni indicate sulle schede si rende obbligatoria.
Nel rispetto di quanto prescritto nelle schede di intervento codificato sono sempre ammessi l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino al raggiungimento degli 800 mc, il recupero degli annessi rustici non più funzionali secondo quanto prescritto al successivo art. 16.4
Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, le attività connesse alla produzione agricola e quelle secondarie e terziarie che non contrastino con il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali richiamate e la conservazione e recupero dei fabbricati, ovvero artigianato artistico o di servizio, attività terziarie quali studi professionali e assimilabili, attività di somministrazione, ricreative e ricettive.
In ogni caso gli interventi dovranno rispettare il vigente Piano del Colore

A. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

EDIFICI DI CLASSE 1

In questa classe sono compresi quegli edifici o porzioni di edifici che sono da considerarsi capisaldi dell'architettura rurale berica, dell'immagine consolidata dell'area berica, nonché testimonianze storiche ed architettoniche esemplari.

Gli interventi ammessi sono quelli volti a conservare l'edificio in tutti gli aspetti costitutivi: cioè volti ad elevarne la funzionalità, confermando e mantenendo le prestazioni sufficienti o migliorando quelle insufficienti nel rispetto dei caratteri distributivo, strutturale, formale, materiale.

Particolare attenzione dovrà essere volta al fine di valorizzare i caratteri architettonici, decorativi e ambientali originari del fabbricato con lo scopo del rigoroso restauro storico ed il recupero architettonico . del fabbricato, sia circa l'aspetto esteriore ore che circa l'impianto strutturale storico-tipologico, provvedendo ad eliminare le aggiunte deturpanti e le superfetazioni recenti, ripristinando gli elementi cadenti o degradati e completando le parti incompiute, utilizzando materiali analoghi a quelli originali e comunque tradizionali.

La categoria d'intervento ammessa è quella del restauro; la manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammesse purchè si uniformino ai criteri conservativi propri del restauro.

Gli interventi comunque si dovranno adeguare alle indicazioni progettuali e ai caratteri espressi nelle schede specifiche che sono vincolanti.

EDIFICI DI CLASSE 2

In questa classe sono compresi quegli edifici o porzioni di edifici di minor pregio ma che comunque concorrono a costituire la pecularietà dell'architettura dell'area berica, in essi possono essere presenti episodi di trasgressione con l'inserimento forzato di tipi e di caratteri formali incongrui; si prescrive per tali edifici il restauro, la ordinaria e straordinaria manutenzione con obbligo della ristrutturazione edilizia-finalizzata alla riproposizione dei caratteri, il ripristino e riqualificazione degli elementi di trasgressione, per gli edifici a 2 piani sono consentiti ampliamenti di volume per ricondurrei locali interni dei soli Piano Terra e Piano Primo alle altezze minime previste per l'abitabilità.

Per gli edifici a 2 piani + Piano Sottotetto sono consentiti ampliamenti di volume per ricondurrei locali del Piano Terra e del Piano Primo alle altezze minime previste per l'abitabilità precisando che per i piani sottotetto gli ampliamenti dovranno prevedere coperture inclinate a vista nei locali interni (senza quindi solai-soffitti piani) e ciò al fine di evitare inutili e ulteriori innalzamenti delle linee di gronda considerando l'altezza minima abitabile quella media delle falde inclinate.

Gli interventi comunque si dovranno adeguare alle indicazioni progettuali, ai contenuti e ai limiti espressi nelle schede specifiche che sono vincolanti.

3. EDIFICI DI CLASSE 3

In questa classe sono compresi quegli edificio porzioni di edifici per lo più precari o annessi e adiacenze di carattere minore privi di caratteristiche architettoniche di pregio per i quali è prevista la ristrutturazione-ricostruzione.

La ristrutturazione-ricostruzione può comprendere interventi di riplasmazione architettonica degli edifici con modifiche forometriche, alla sagoma e volumetriche finalizzate alla riqualificazione e ad ovviare all'impatto negativo che hanno con l'intorno o con l'edificio principale.

Gli interventi comunque si dovranno adeguare alle indicazioni progettuali e ai contenuti espressi nelle schede specifiche che sono vincolanti.

4. EDIFICI DI CLASSE 4

In questa classe sono compresi quegli edifici o porzioni di edifici parzialmente demoliti dei quali sono presentì i ruderi e le tracce del vecchio impianto .

Per essi è ammessa la ricostruzione al fine di ripristinare l'originaria presenza utilizzando materiali analoghi a quelli originali e comunque tradizionali.

L'eventuale ridisegno prospettico dovrà tener conto dell'intorno e dei caratteri formali degli edifici adiacenti e dovrà essere consono ai caratteri dell'architettura berica di quel genere.

Gli interventi comunque si dovranno adeguare alle indicazioni progettuali e ai contenuti espressi nelle schede specifiche che sono vincolanti.

5. EDIFICI DI CLASSE 5

In questa classe sono compresi quegli edifici o porzioni di edifici per lo più di fabbricazione recente o che hanno subito ristrutturazioni pesanti che rappresentano evidenti episodi di trasgressione, con caratteri incongrui con la tipologia e l'architettura berica; essi hanno perso completamente le caratteristiche del loro impianto primitivo., assumendo in modo irreversibile fisionomie e caratteri completamente estranei all'architettura berica.

Tali edifici possono essere recuperati in forme diverse mediante la ristrutturazione totale senza aumenti di volume riproponendo una riqualificazione sia volumetrica che formale consona all'ambiente berico.

Gli interventi comunque si dovranno adeguare alle indicazioni progettuali -e ai contenuti espressi nelle schede specifiche che sono vincolanti.

In sede di PUA e/o di revisione della Scheda di Intervento Codificato si potrà variare la categoria attribuita ai manufatti dal PI, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore rispetto al valore attribuito e per una sola volta. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d’atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici di classe 1”.

B. CATEGORIE D'INTERVENTO

1- MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli basati su opere di riparazione, pulitura ripassatura, ovvero su alcune opere di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici, nonché su opere dirette ad integrare e mantenere in efficienza impianti preesistenti. E' d'obbligo la comunicazione all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune con una descrizione sommaria delle opere corredate da documentazione fotografica. Su copia della comunicazione verrà apposto dall'Ufficio un visto con valore di benestare (a lato di ogni tipo di opera è indicata la documentazione da allegare alla comunicazione) anche in relazione al vigente Piano del Colore . Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti negli edifici di classe A1 – A2 – A3 – A4 – A5.

Possono rientrare nella Manutenzione Ordinaria:

1. La ripassatura del manto di copertura;
2. La riparazione e la sostituzione di grondaie e pluviali;
3. Il risanamento delle pavimentazioni di terrazze e coperture piane;
4. La pulitura e la riparazione mediante consolidamento di elementi decorativi di facciata quali: fregi, mensole, balaustre, cornicioni;
5. La riparazione di parti di impianti tecnologici esistenti e la sostituzione di apparecchi igienico-sanitari;

6. La pulitura, la riparazione, la tinteggiatura e la parziale sostituzione di infissi esterni (in Al e A2 solo se trattasi di scuri alla veneta);
7. Riparazione e sostituzione di infissi interni;
8. Pulitura, ridipintura di recinzioni metalliche;
9. Riparazione e risanamento di pavimenti di aree scoperte o di sottoportico con gli stessi caratteri materiali e le stesse tecniche;
10. Risanamento e riparazione, ovvero sostituzione di pavimenti interni;
11. Rifacimento parziale di intonaci e di rivestimenti interni nonché il rifacimento parziale di intonaci esterni;
12. La tinteggiatura degli intonaci interni nel rispetto degli eventuali decori esistenti
13. Tinteggiatura della facciata.

2- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

E' d'obbligo l'autorizzazione comunale; la domanda per ottenerla deve essere corredata da un apparato grafico di rilievo e di progetto adeguato alla consistenza dell'intervento, così come precisato a lato di ciascun tipo di opera. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono consentiti negli edifici di classe A1 - A2 – A3.

Possono rientrare nella manutenzione straordinaria:

1. Il rifacimento di parte dell'orditura strutturale del tetto, senza modifiche del piano d'imposta e dei materiali in essere;
2. il consolidamento, la demolizione e la ricostruzione di parti di solai;
3. Il consolidamento anche con rimozione e ricostruzione di parti modeste di muri portanti e fondazioni;
4. La demolizione e ricostruzione di tramezzi, mantenendo le caratteristiche funzionali esistenti anche con piccoli spostamenti e modifiche nei materiali;
5. L'inserimento di nuovi servizi igienici con la costruzione dei relativi nuovi tramezzi e dell'eventuale sistema di ventilazione forzata;
6. La demolizione di tramezzi senza modifiche distributive sostanziali;
7. La costruzione di caminetti, canne fumarie e relativo comignolo;
8. Il rifacimento di intonaci interni previo sondaggio;
9. Il rifacimento di intonaci esterni con demolizione di quelli esistenti;
10. La tinteggiature esterna sia su supporto esistente che su nuovo intonaco;
11. Il rifacimento di pavimenti esterni (viottoli, marciapiedi, passi carrai, aree soste) con le stesse caratteristiche ovvero con caratteristiche diverse purchè compatibili;
12. Sostituzione di infissi esterni con le stesse caratteristiche ovvero con caratteristiche nuove compatibili;
13. Sistemazione o rifacimento di scale interne con la medesima ubicazione e le medesime caratteristiche metriche, se consentiti nella classe di appartenenza,
14. L'inserimento sotto il manto di copertura di elementi di isolamento termico o di impermeabilizzazione;
15. il risanamento delle murature dell'umidità risaliente; il risanamento di vespai;
16. l'impermeabilizzazione interna di scantinati.

Sono consentite le realizzazioni di nuove forometrie al fine di illuminare, arieggiare e quindi rendere abitabili i locali interni purchè siano in sintonia formale e dimensionale con le forometrie già esistenti e coni caratteri tipici dell'architettura berica.

3- RESTAURO

Si intende per restauro un insieme sistematico di opere volte a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità; può riguardare tutti gli elementi costitutivi e non solo le finiture e le parti strutturali.

Negli edifici della classe Al, gli interventi di restauro possono riguardare il consolidamento statico., l'inserimento degli elementi accessori (ad es. una scala a giorno interna ad una singola unità abitativa) e degli impianti tecnologici, nonché dei servizi igienici necessari, il ripristino di elementi costruttivi se giustificato e documentato, la demolizione di elementi estranei all'assetto organico dell'edificio e la sostituzione degli elementi accessorie delle finiture incompatibili con elementi idonee all'assetto formale e al carattere dell'edificio.

Nel caso in cui i materiali in uso e le quote d'imposta dei solai denuncino una intervenuta trasformazione che abbia modificato anche l'aspetto tipologico, è consentito riproporrei solai alle quote d'imposta originarie.

E' inoltre consentita l'installazione nelle falde di copertura di lucernari a filo falda apribili con telaio fisso e mobile per favorire l'utilizzo residenziale dei piani di sottotetto, qualora l'altezza media lo consenta.

Sono consentite le realizzazioni di nuove forometrie al fine di illuminare, arieggiare e quindi rendere abitabili i locali interni purché siano in sintonia formale e dimensionale con le forometrie già esistenti e con i caratteri tipici dell'architettura berica.

4- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINALIZZATA ALLA RIPROPOSIZIONE DEI CARATTERI TRASGREDITI

Gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla alla riproposizione dei caratteri trasgrediti sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente conservando però l'edificio nei prospetti, volumi, copertura e finalizzando le trasformazioni al solo scopo di ripristinare i caratteri tipici dell'Architettura Berica.

Sono consentite le realizzazioni di nuove forometrie al fine di illuminare, arieggiare e quindi rendere abitabili i locali interni purchè siano in sintonia formale e dimensionale con le forometrie già esistenti e con i caratteri tipici dell'architettura berica.

5- RISTRUTTURAZIONE-RICOSTRUZIONE

Gli interventi di Ristrutturazione-Ricostruzione sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente attraverso anche ad una ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma e prospettiche, o interventi di demolizione e ricostruzione secondo canoni e caratteri consoni e tipici dell'Architettura Berica.

6- RICOSTRUZIONE

Gli interventi di ricostruzione sono quelli volti a ricostruire le parti di edifici demolite o parzialmente demolite nel rispetto, dell'impianto originario, delle sagome, delle forme, e delle tracce presenti, riproponendo il ripristino dell'originaria presenza con prospetti,
volumi, coperture, tipologia e caratteri per quanto possibile analoghi agli originari, e comunque in sintonia con i caratteri dell'Architettura Berica.

7- RISTRUTTURAZIONE TOTALE

Gli interventi di ristrutturazione totale sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un intervento sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente attraverso anche la demolizione totale o parziale, e la ricostruzione in loco senza aumenti di volume, secondo canoni e caratteri tipici ed in sintonia con le caratteristiche dell'Architettura Berica.

8- DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

La demolizione Senza ricostruzione è prevista per quegli edifici o porzione di edifici che risultano in

contrasto con qualsiasi ipotesi di riqualificazione del tessuto edilizio, che hanno caratteristiche incongrue e sono di disturbo all'impianto originario (per lo più superfetazioni). E' ammessa direttamente la sola ordinaria manutenzione.

C. NORME DI CARATTERE GENERALE

1. In generale tutti gli interventi ammessi relativamente agli edifici individuati da apposita scheda dovranno rispettare il contesto storico-ambientale dell'area berica armonizzandosi in linea di massima con esso nel disegno come pure nei materiali e nei colori. Per quanto possibile si dovranno rispettare i caratteri di riferimento per gli interventi previsti per gli edifici individuati come beni architettonici-ambientali in zona "E" di cui al Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale. Eventuali soluzioni-tipo diverse da quelle previste sono ammesse purchè conformi a soluzioni tradizionali, delle quali si allegherà comprovata documentazione.

2. Per gli edifici presenti in zona "F individuati con apposita scheda, è previsto l'obbligo di attenersi alle indicazioni progettuali nonché ai contenuti espressi nella scheda stessa relativamente agli interventi di:
   Restauro;
   Ristrutturazione edilizia finalizzata alla riproposizione dei caratteri trasgrediti; Ristrutturazione - Ricostruzione;
   Ricostruzione;
   Ristrutturazione Totale

   L'ordinaria manutenzione e la straordinaria manutenzione non sono obbligate alle indicazioni progettuali della scheda di cui sopra.

Il P.I. . definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario secondo quanto indicato all'articolo 5 punto A2 delle presenti norme

9.B AMBITI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO

Tali ambiti sono caratterizzati da aggregati cortilizi a carattere residenziale in contesto rurale. Gli ambiti con edifici di interesse storico sono destinati quindi al riordino e alla riqualificazione del tessuto edilizio ed ambientale. Sono ammessi per gli ambiti con edifici di Interesse Storico privi di schedatura fino all'approvazione del P.I., solo gli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b), c), d) del DPR 380/2001:

- gli interventi di integrazione e riordino indicati nelle specifiche schede SIC, repertorio normativo, raccolta delle schede per i beni storici e testimoniali, secondo le quantità ammesse per la zona agricola e per riqualificazione secondo le indicazioni del Prontuario delle opere di mitigazione
- ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, per dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici,
- per l'eliminazione di superfetazioni deturpanti indicate nelle specifiche schede, il cambio di destinazione d'uso purchè compatibile con la residenza e come previsto all'ultimo comma del presente articolo. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad un PUA approvato. Restano vigenti le norme dei PUA già approvati alla dta di adozione del presente Piano
- nel rispetto delle Schede di Intervento Codificato sono ammessi gli interventi di cui al titolo V della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni, compreso le nuove edificazioni e gli ampliamenti rispettando l'integrità storica, le indicazioni planivolumetriche delle schede e la tipologia conforme a quella tradizionale del luogo
- nel rispetto delle Schede di Intervento Codificato sono ammessi gli interventi per il recupero

degli annessi rustici non più funzionali di cui al successivo art. 16.4

9.B1 ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezza massima dei fabbricati come definita nel rispetto delle Schede di Intervento Codificato.

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanza stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00. fatto salvo quanto prescritto al successivo art. 17.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla meta' dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
- la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

9.C VILLINO BONIN LONGARE – CONTESTO FIGURATIVO

Edificio inserito nel catalogo dell'Istituto Regionale per le Ville Venete in cui vanno previsti interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili e secondo quelle di zona. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:
a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
b) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
c) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
d) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
e) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
f) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
g) il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale;

h) dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile. I volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio.

Il P.I. individua inoltre l'ambito del contesto figurativo di Villino Bonin Longare. All'interno del contesto figurativo non possono essere realizzate opere di modifica del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, all'organizzazione cortilizia, dovranno altressì essere valorizzati i coni visuali, le vedute paesaggistiche

9.D CASTELLO

Complesso di particolare interesse storico e ambientale, gli interventi ammessi sugli edifici sono quelli previsti dalla specifica schedatura del Piano per gli edifici e complessi di valore storico testimoniale. Con l'intervento di recupero dovrà essere posta particolare attenzione alla riqualificazione e valorizzazione dell'ambito pertinenziale e alle testimonianze storiche e archeologiche.

9.E CASA RUPESTRE

Complesso di particolare valore storico testimoniale gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla specifica schedatura del Piano per gli edifici e complessi di valore storico testimoniale in relazione alla destinazione pubblica dell'area e della fruibilità sociale e turistica del bene.

Articolo 10 ZONE RESIDENZIALI

Oltre alle zone di Centro Storico il P.I. individua come aree a prevalente destinazione residenziale, ai sensi dell'art. 7a, quelle di più recente realizzazione, già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del perimetro urbano già consolidato dove la superficie coperta degli edifici esistenti risulta maggiore al 7,5% della superficie fondiaria e la densità territoriale risulta superiore a 0,50 mc/mq per le z.t.o. C1, e quelle allo scopo previste dal presente P.I. dove le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate ex novo o completate e il rapporto di copertura e la densità territoriale in atto risultano inferiori, ovvero le z.t.o. C2.

Le presenti norme specificano per ciascuna sottozona le caratteristiche e le modalità di intervento, fermo restando quanto previsto per eventuali edifici tutelati con specifico grado di protezione per cui valgono le norme di cui al precedente articolo 9 circa le modalità di intervento

Articolo 11 - ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE.

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore al 7,5% dell'area di pertinenza , definite come zone C1 con apposita campitura negli elaborati grafici di P.I.. In tali zane valgono le seguenti norme.

11.1 INTERVENTI AMMESSI

1. Nuova edificazione secondo le quantità derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario (come definito della Regolamento Edilizio) pari a 1,5 mc/mq su lotti minimi di superficie di mq 500.
Ove indicato negli elaborati grafici del Piano nuova edificazione secondo le indicazioni di "progetto unitario" o di "comparto di completamento" codificato nelle tavole di P.I. e nel repertorio normativo, secondo le modalità di cui all'art. 5 lettera A1 e A2 delle presenti NTA, dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.
2. interventi sull'esistente che non incidono sull'applicazione degli indici di cui al punto precedente:
a) aumento volumetrico del 20%, relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano e con un massimo di 150 mc. per edificio. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.
b) possibilità di aprire lucernari per il recupero dei sottotetti nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n.12/99;
c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 e succ., mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente;
d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime): applicazione degli indici territoriali di zona;

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc. prescritte mediante progetto unitario o comparto di completamento), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo quanto eventualmente prescritto per ambiti specifici soggetti a Progettazione Unitaria o Comparto di Completamento.

11.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni o nuove costruzioni gli edifici possono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

Sono ammesse costruzioni accessorie separate dal fabbricato principale solo qualora si configuri un ordinata composizione cortilizia secondo gli schemi dell'architettura tradizionale, ovvero in cui sia identificabile un spazio libero centrale (corte, aia) fronteggiante il fabbricato principale e gli sviluppi accessori si pongano a perimetro di tale spazio lasciando libero il cono visuale sul fabbricato principale da strada o da sud a seconda dell'esposizione dello stesso, o qualora l'accessorio si ponga sul retro del fabbricato stesso

L'indice di copertura non deve essere superiore al 30% .

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

11.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezza massima dei fabbricati come definita all'articolo 6 punto 8 del Regolamento Edilizio: ml 8,50 con massimo di due piani fuori terra oltre l'eventuale scantinato o seminterrato

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanza stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00. fatto salvo quanto prescritto al successivo art. 17.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla meta' dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
- la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

Articolo 12 - ZONE C1 SPECIALI - PARTI DEL TERRITORIO A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN CONTESTO AMBIENTALE NON URBANO

Ambiti di aggregazione extraurbana a destinazione residenziale in contesto rurale, urbanizzate. Tali zone derivano da un tessuto territoriale rurale, ma hanno ormai perso quasi del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un rapporto sostanzialmente positivo con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune attività produttive, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità e con le attività di servizio.

12.1 INTERVENTI AMMESSI

a) aumento volumetrico del 20% relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano e con un massimo di 150 mc. per edificio. Gli ampliamenti non potranno in ogni caso superare il limite massimo di mc 800, compreso il volume esistente, per ciascun edificio. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.

b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire lucernari per il recupero dei sottotetti;

c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);

d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime) secondo le quantità e modalità di cui al precedente punto a).

e) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati, o nei sedimi di ampliamento indicati, con una cubatura massima indicata negli elaborati grafici del Piano, dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà

g) nuova edificazione secondo le indicazioni di Schede di Intervento Codificato nelle tavole di Piano, secondo le modalità di cui all’art. 5 lettera A2 delle presenti NTA, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà

f) ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti alla data di approvazione del PAT fino ad un massimo di mc 800 comprensivi dell’esistente. Per fabbricato residenziale va intesa l’unità edilizia originaria divisa da cielo a terra indipendentemente dal numero delle unità immobiliari che la compongono, in caso di composizioni in linea, corte, schiera, ogni modulo s identificabile mediante distinzione verticale da cielo a terra costituisce uno specifico fabbricato al fine dell’applicazione del presente punto.

g) è ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari , senza però che ciò dia luogo a identificazione di un ulteriore "fabbricato o residenza" di cui al punto precedente.

Nelle aree nelle quali è prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc. prescritte mediante progetto unitario), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità.

Nelle zone C1-S Il cambio di destinazione d’uso degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo ai fini residenziali è comunque ammesso purchè trattasi di fabbricati inseriti all’interno del fabbricato medesimo e/o adiacente o limitrofo a fabbricati residenziali esistenti che nell’insieme creano e formano un unico aggregato funzionale cortilizio. La volumetria massima residenziale complessiva, compresa l’esistente, non può in ogni caso superare i 1200 mc.

12.2 TIPOLOGIE AMMESSE.

L'inserimento di nuovi fabbricati e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie della zona agricola , privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati, il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo. Gli interventi dovranno avvenire recuperando, anche dove compromessa da interventi recenti e deturpanti, una tipologia conseguente a quella tradizionale dell'ambiente rurale Berico.
Dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio svolgendo parallelamente alle curve di livello del'andamento naturale del terreno. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato.
In particolare sono esclusi gli edifici con perimetro particolarmente irregolare, quelli che per foggia, tipologia, materiali e finiture, contrastano nettamente con il tradizionale contesto ambientale Berico.
Non sono inoltre ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, mentre le cornici dovranno essere sagomate, la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri un legno verniciati secondo le indicazioni del vigente Piano del Colore, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o tegole a forma di coppo, con andamento a capanna e pendenze dal 35% al 40%, con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda) solo in casi di comprovata necessità, in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone. La tinteggiatura dovrà avvenire secondo le indicazioni del vigente Piano del Colore.

Sono ammesse costruzioni accessorie separate dal fabbricato principale solo qualora si configuri un ordinata composizione cortilizia secondo gli schemi dell'architettura tradizionale, ovvero in cui sia identificabile un spazio libero centrale (corte, aia) fronteggiante il fabbricato principale e gli sviluppi accessori si pongano a perimetro di tale spazio lasciando libero il cono visuale sul fabbricato principale da strada o da sud a seconda dell'esposizione dello stesso, o qualora l'accessorio si ponga sul retro del fabbricato stesso

Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da non risultare una gratuita aggiunta deturpante.

Le norme di cui al presente articolo si applicano su tutti i fabbricati esistenti o previsti, qualsiasi ne sia la destinazione d'uso.

12.3 MODALITA' D'INTERVENTO.

Oltre a quanto previsto in presenza eventualmente di prescrizioni di progettazione unitaria, è previsto il rilascio del Permesso di Costruire in conseguenza di un progetto che individui, rilevi e analizzi l'intera area di pertinenza come delimitata all'interno della zona nelle tavole di PRG, con particolare riguardo alla definizione degli spazi scoperti in funzione di un utilizzo a giardino, orto, brolo o agricolo specializzato, con indicazione delle essenze arboree esistenti e da inserire e secondo le indicazioni contenute nel "prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale". In sede di approvazione del progetto possono essere prescritte piantumazioni ulteriori, con utilizzo di essenze tipiche della zona, che dovranno essere poste a dimora prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

12.4 ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE E CONFINI, DISTACCO FRA I FABBRICATI.

Altezze: le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno, diversamente non potranno essere maggiori a ml 7,50 fuori terra, misurata come indicato all'artico 6 punto 8 del Regolamento Edilizio; fatte salve diverse limitazioni prescritte

dalla schede di intervento codificato

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanza stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 7.50 fatte salve maggiori distanze prescritte al successivo art. 17.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
- la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
- Distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

Articolo 13 - ZONE C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, con indice territoriale attuale inferiore a 0,5 mc/mq, nelle quali gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solamente previo approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o PdL) secondo le modalità di cui al precedente articolo 5.

Le quantità edificabili saranno derivate dall'applicazione dei seguenti parametri:

- indice di edificazione territoriale: 1,50 mc/mq
- superficie minima del lotto mq 500
- indice di copertura 30% del lotto
- altezza massima ml 7,50 misurata come indicato all'artico 6 punto 8 del Regolamento Edilizio

Dovranno essere previsti adeguati spazi per standard di verde pubblico e parcheggio, nelle quantità minime previste dalla vigente normativa statale e regionale, oltre a quelle prescritte nel repertorio normativo e riportate nelle tavole di P.I., ai sensi dell'art.32 dell L.R.11/2004 qualora all'interno del PUA *tali* aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della medesima legge.

Il disegno contenuto nelle tavole di P.I. delle infrastrutture da ritenersi indicativo e da assumere come riferimento schematico per la loro progettazione salvo diversa indicazione del repertorio normativo per la zona omogenea.

Negli ambiti soggetti a S.U.A. possono essere prescritte modalità attuative partecipate inerenti ad opere di urbanizzazione anche esterne ma direttamente funzionali alle aree in oggetto, che andranno previste in sede di convenzionamento in termini di partecipazione delle ditte lottizzanti, anche in forma di contributo economico in forma perequata.

13.1 INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI

Negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo già approvato alla data di adozione del presente P.I. sono confermate le indicazioni contenute in tali strumenti, salvo diversa specifica prescrizione.
Per quanto a riguarda gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I., in assenza di strumento attuativo, sono comunque ammessi direttamente:

a) aumento volumetrico del 20%, relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.

b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n.12/99;

c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);

Sono ammesse costruzioni accessorie separate dal fabbricato principale solo qualora si configuri una ordinata composizione cortilizia secondo gli schemi dell'architettura tradizionale, ovvero in cui sia identificabile un spazio libero centrale (corte, aia) fronteggiante il fabbricato principale e gli sviluppi accessori si pongano a perimetro di tale spazio lasciando libero il cono visuale sul fabbricato principale da strada o da sud a seconda dell'esposizione dello stesso, o qualora l'accessorio si ponga sul retro del fabbricato stesso

13.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Le tipologie edilizie e l'organizzazione planivolumetrica saranno stabilite con lo strumento attuativo in base alle indicazioni di P.I. che, dove non diversamente specificato, non hanno carattere prescrittivo ma orientativo. In sede di formazione dello S.U.A. tali indicazioni andranno verificate ed approfondite,

eventuali variazioni andranno comunque giustificate in funzione di una più precisa articolazione ed omogeneità del disegno urbano.
Per quanto riguarda gli edifici esistenti gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti;
L'area scoperta degli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative.

Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno dello S.U.A e che si espliciti comunque un disegno organico congruente.

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

13.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno dell'area;

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanza stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 7.50. In sede di redazione dello S.U.A. andranno previsti gli allineamento obbligatori atti a conferire omogeneità del disegno urbano, fatte salve maggiori distanze prescritte al successivo art. 17.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, solo se previste nello S.U.A. o per ampliamento di edifici preesistenti alla data di adozione del P.I., e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, e' in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla meta' dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
- la costruzione in aderenza e' sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

Articolo 14 - ZONE D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO , COMMERCIO E SERVIZI

Sul territorio comunale sono presenti zone D1 (completamento) e D2 (espansione) per attività produttive secondarie e terziarie a completamento di quelle esistenti o di nuova formazione;
In conformità al PAT tali zone vengono riclassificate come aree idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale o per la realizzazione di programmi complessi da attuare secondo le modalità di cui al precedente articolo 5 lett. D) secondo gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'articolo 29 delle Norme Tecniche del PAT. e mediante contestuale assunzione del PUA mediante specifica variante al Piano degli Interventi.
Sui fabbricati produttivi esistenti in tali zone alla data di adozione del P.I. sono ammessi direttamente solo gli interventi di cui alle lettere alle lettere a,b,c, art.31 L.457/78
Sugli edifici residenziali o ad altra destinazione compatibile sono ammessi direttamente gli interventi di cui al precedente articolo 11.1 punto 2 lettere a) b) c)

14.1 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ISOLATI

Per gli insediamenti produttivi isolati che risultano compatibili con l'organizzazione territoriale comunale e con gli strumenti di pianificazione sono ammessi gli interventi mediante la disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive. ovvero i criteri di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98) "Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, e successive modificazioni o integrazioni, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla legge regionale n. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica, coerentemente con quanto previsto dalla normativa statale e regionale, in particolare con quanto previsto dalla DGRV 832/2008 nella forma seguente:
"Sportello unico per le attività economiche in variante al P.I.

a. Gli interventi ammessi in zona impropria con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore al 80% della superficie coperta esistente con il limite di m^2 1.500, escludendo, di norma e fatti salvi casi particolari, gli ampliamenti che:
   1. comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
   2. comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.I.;
   3. comportino l'ampliamento di strutture precarie;
   4. comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
   5. comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
   6. comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
   7. comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc..

Si richiamano i contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010 (Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c), della L.R. n. 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004.

b. Inoltre, nel rispetto del principio dello sviluppo ambientalmente sostenibile, gli ampliamenti sono consentiti a condizione si favorisca un approccio ecologico da prevedersi nella fase di progettazione.

c. Dovrà essere quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche associabile ad una determinata scelta progettuale oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, ossia degli ecosistemi presenti nel territorio, quindi la necessità di approntare interventi compensativi/mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela

dell’ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

e. Al fine di ridurre l’impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, utile diventa l’utilizzo del “verde come strumento di recupero dell’ambiente”, finalizzato a quanto di seguito sintetizzato:
   1. controllo dell’inquinamento diffuso:
   - inquinamento atmosferico (particolato solido, inquinanti gassosi, ciclo biochimico del carbonio);
   - inquinamento acustico (riduzione inquinamento acustico stradale);
   - inquinamento idrico (i processi di depurazione, zone umide artificiali, relazioni pianta-terreno);

   2. regolazione idrotermica dell’ambiente e salvaguardia del suolo:
   - regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo;

   3. funzione di equilibrio tra le specie;
   4. riduzione dell’impatto ambientale;
   5. miglioramento del paesaggio.

f. schemi progettuali relativi alle principali tipologie dei sistemi vegetali:
   1. quinte vegetative (siepi, fasce vegetali lungo infrastrutture lineari, fasce di forestazione urbana, rilevati con copertura vegetale);
   2. schermi a struttura mista (terre armate rinforzate vegetate, muri vegetati);
   3. realizzazione delle nuove unità naturali (localizzazione, vincoli normativi).

g. L’area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

Le varianti che comportino modificazioni al PAT, vanno coordinate con le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della legge regionale n. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di scurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, legge regionale n. 11/2004.

Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

14.2 AMBITI RELATIVI ALLE ATTIVITA' DI RISTORAZIONE

Il P.I. individua gli ambiti relativi alle attività di ristorazione in cui sono ammesse le attività turistiche e ricettive, le attività di somministrazione, le attività commerciali connesse, intrattenimento e svago. Per le modalità di intervento, i parametri ed altre indicazioni progettuali valgono le indicazioni del PDR già vigente.

Articolo 16 - ZONE AGRICOLE.

16.1 ZONE AGRICOLE

Sono definite quali zone agricole i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 02 aprile 1968, n. 1444,

Il P.I. distingue le seguenti zone agricole:

- zone rurali
- zone di prevalente interesse paesaggistico e ambientale

Per tutti i corsi d'acqua è da rispettare una fascia di rispetto di inedificabilità di m. 10 per quelli non arginati e di 50 m. per quelli arginati, salvo maggiori distanze riportate negli elaborati grafici di P.I. e secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 17

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico. Dovranno rispettare inoltre le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo; dove possibile l'orientamento dei fabbricati dovrà mantenere o riproporsi con la facciata principale rivolta a sud o lungo le curve di livello, eventuali sedimi a "L" dovranno valorizzare e delimitare lo spazio cortilizio. Eventuali corpi staccati, o annessi dovranno disporsi sul perimetro dello spazio cortilizio o sul retro del fabbricato
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali (pendenze indicativamente dal 30% al 40%), con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione, manto di copertura omogeneo, in coppi tradizionali o simili con caratteri di uniformità e linearità (indicativamente con un sola interruzione di falda);
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali con esclusione di comignoli in cemento;
- la cornice di gronda deve sporgere per non più di cm 50 nelle facciate principali e dovrà essere sagomata salvo particolari e comprovate esigenze costruttive, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona, dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri in legno, salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse; sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;
- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra locale o dal mattone pieno;
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punto di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati a grezzo o a fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo e i colori nel rispetto del "Piano del Colore" vigente;
- deve essere salvaguardato l'andamento naturale del terreno.
- Porticati: Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato, armonicamente inseriti nel fabbricato principale, in proseguimento delle falde di copertura, sulla proiezione laterale del sedime o comunque tali da

non risultare una gratuita aggiunta deturpante. Non sono ammessi porticati costruiti su parte della facciata.

Annessi rustici: la tipologia dovrà riferirsi quanto più possibile a quella tradizionale e come descritta la punto precedente, salvo specifiche esigenze tecnico agronomiche l'altezza massima non dovrà essere superiore ml 6,50; in casi di comprovata necessità, la copertura potrà essere realizzata in coppi e i serramenti potranno essere in materiale metallico verniciato in colore verde bottiglia e comunque secondo le indicazioni del Piano del Colore vigente

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004. Il loro recupero potrà avvenire mediante aggregazione ad ambiti già costituiti, o trasferimento in aggregazione di zone edificabili C1 – C1/s o C2 previste dal P.I.

Sono ammessi gli interventi volti a ricostruire le parti di edifici demolite o parzialmente demolite nel rispetto, dell'impianto originario, delle sagome, delle forme, e delle tracce presenti, riproponendo il ripristino dell'originaria presenza con prospetti,volumi, coperture, tipologia e caratteri per quanto possibile analoghi agli originari, e comunque in sintonia con i caratteri dell'Architettura Berica.

le piante di alto fusto esistenti nella zona agricola devono essere conservate o sostituite con analoghe essenze in caso di deperimento.

nelle zone boscate è consentito lo sfruttamento del patrimonio boschivo in conformità e nel rispetto della legislazione vigente.

è vietata qualsiasi edificazione che non sia strettamente necessaria in diretta relazione con la silvi coltura salvo quanto previsto da Schede di Intervento Codificato e quanto previsto palle presenti NTO per gli edifici esistenti

eventuali manufatti devono essere preferibilmente in legno o pietra viva e devono avere altezza non superiore a ml 3,50 al colmo del tetto e con copertura a capanna.

16.2 ZONE RURALI.

Nelle aree rurali in considerazione delle caratteristiche dell'area, sono ammessi gli interventi di cui al titolo V della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni, compreso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti fino alla formazione di una volumetria massima complessiva di mc 800, nonché gli interventi previsti dalle specifiche schedature puntuali del P.I.
Sugli edifici residenziali o ad altra destinazione compatibile sono ammessi direttamente gli interventi di cui al precedente articolo 11.1 punto 2 lettere a) b) c)
Le nuove costruzioni ad uso abitativo dovranno essere collocate entro un raggio di 30 m da edifici esistenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda), inteso che questo spazio costituisca l'ambito che garantisce la massima tutela e l'integrità del territorio agricolo, salvo diversa prescrizione derivante da norme igienico sanitarie.
L'altezza massima consentita è di m 6.5. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5.00, mentre, rispetto alle strade il nuovo edificio non dovrà sopravanzare rispetto agli edifici adiacenti (intendendosi come tali gli edifici appartenenti alla stessa azienda o, in caso di edifici in proprietà diversa, a distanza dal sito della nuova costruzione non superiore a 30 metri), ed in ogni caso, dovrà rispettare le fasce di rispetto definite dal nuovo codice della strada.
La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quando previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004. il loro recupero potrà avvenire mediante aggregazione ad ambiti già costituiti, o trasferimento in aggregazione di zone edificabili C1 – C1/s o C2 previste dal P.I.

Per gli edifici esistenti non più funzionali al fondo, ai sensi delle presenti norme, il PI disciplina gli interventi ammissibili di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) del DPR 380/2001 di cui al successivo art. 16.4

16.3 ZONE DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

Esse comprendono gli ambiti di invariante paesaggistico-ambientale (aree boscate – parti permanenti), dove è prevalente la componente naturale, limitata l'attività agricola e l'edificazione estremamente contenuta. Sono parti dove l'ecosistema mantiene le caratteristiche naturali più specifiche del territorio collinare Berico. Comprende i versanti della Valle Liona e della Valle Gazzo e i margini boscati dei pianori di Zovencedo e San Gottardo.
In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni, compreso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti fino alla formazione di una volumetria massima complessiva di mc 800, nonché gli interventi previsti dalle specifiche schedature puntuali del P.I.

Nelle aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale, sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle presenti norme

Tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

La progettazione in tali aree dovrà:

- valorizzare gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- favorire la fruizione turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche, didattiche e di servizio prevedendo il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, 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; in tal caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali;
- prevedere la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti utilizzando possibilmente il medesimo accesso aziendale.

Vanno in ogni caso tutelate e conservate le invarianti ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, e indicati nella tav. 4.2 del PAT

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela

dell’ambiente ivi compresa l’applicazione delle direttive sui nitrati, all’inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

Per gli edifici esistenti non più funzionali al fondo, ai sensi delle presenti norme, il PI disciplina gli interventi ammissibili di cui all’articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) del DPR 380/2001 2001 secondo le modalità di cui al successivo art. 17 .

Le destinazioni d’uso ammesse per il recupero, salvo diversa e specifica indicazione della Scheda di Intervento Codificato sono la residenza

16.4 DISCIPLINA DEGLI EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Il P.I. rileva gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, ed i fabbricati dismessi, che possono essere recuperati ad altre destinazioni d’uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O., mediante specifica schedatura e disposizione di Schede di Intervento Codificato. In tali ambiti le modalità di intervento sono quelle indicate all’art. 4 punto A2) delle presenti Norme.
Tali interventi danno luogo a vincolo di non edificabilità sia per annessi rustici che per altri interventi ai sensi dell’art. 44 della L.R. 11/2004 nella rimanente area in proprietà ricadente in ZTO E, da trascrivere all’atto del rilascio del permesso di costruire.

Nelle zone C1-S Il cambio di destinazione d’uso ai fini residenziali è comunque ammesso purchè trattasi di fabbricati inseriti all’interno del fabbricato medesimo e/o adiacente o limitrofo a fabbricati residenziali esistenti che nell’insieme creano e formano un unico aggregato funzionale cortilizio. La volumetria massima residenziale complessiva, compresa l’esistente, non può in ogni caso superare i 1200 mc

La variazione di destinazione d’uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti di variazione di destinazione d’uso. Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati e sono soggetti a perequazione a condizione che l’edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un’analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato. le modalità e quantità del recupero dell’annesso sono determinate tenuto conto del rapporto fra la consistenza e il valore dell’immobile oggetto di trasformazione, e il valore della nuova destinazione prevista

Articolo 17 - AREE O FASCE DI RISPETTO.

Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. In esse non sono ammesse nuove edificazioni, bensì solo interventi di restauro e ristrutturazione dell'esistente compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle ZTO limitrofe.

Fasce di rispetto fluviale (F): negli elaborati di P.I. sono individuate le fasce di rispetto relative ai corsi d'acqua (rii montani, scaranti canali e fiumi) soggetti a vincolo idrogeologico di inedificabilià per una profondità di ml 10 ai sensi. Per i fabbricati esistenti all'interno del perimetro di tali fasce, sono ammessi comunque gli interventi di cui all'art. 31, lett. a – b – c – d, gli interventi di riordino, accorpamento e ricomposizione dei corpi precari, nonché gli adeguamenti igienico sanitari, nonché gli interventi puntuali previsti dalla Schede di Intervento Codificato. Nelle aree in adiacenza a tutti i corsi d'acqua deve essere mantenuta la fascia di rispetto prevista dall'art. 96 del R.D. n. 523 del 25 luglio 1904; gli interventi che ricadono in fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali sono soggetti a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Genio Civile e Consorzio di Bonifica).

Fasce di rispetto stradale: Nelle fasce poste a rispetto stradale sono ammessi, esclusivamente nel rispetto della normativa del Codice Stradale di cui al DPR 147/93 e successive modificazioni, gli interventi previsti per la specifica ZTO in cui esse ricadono. Nelle fasce di rispetto stradale derivanti dall'applicazione del codice della strada, anche se non individuate in grafia di P.I., sono ammessi nuovi insediamenti per servizi alla circolazione ed in particolare le stazioni di servizio e rifornimento carburanti, eventualmente integrate con servizi commerciali, di somministrazione e artigianato di servizio, secondo le quantità specificatamente indicate al repertorio normativo per le Z.T.O. "F" di cui all'articolo 19, per una superficie massima unitaria pari a mq 2000 ed una profondità dal ciglio strada massima pari a ml 40, e comunque nel rispetto degli indirizzi regionali di settore e delle caratteristiche ambientali dell'area;

tabella distanze dal ciglio stradale:

tipo di strada	Zone C	Zone D	Zone E	Zone F
provinciale	10,00	20,00	30,00	10,00
comunali:				
L: minore di ml 7,00	5,00	20,00	20,00*	10,00
L: maggiore o pari a ml 7,00 e minore di ml 15,00	7,50	20,00	20,00*	12,50
L: maggiore di ml 15,00	10,00	30,00	30,00*	15,00

*:per le strade vicinali in zona E ml 10,00

L: larghezza della sede stradale compreso banchine e fossati di proprietà dell'Ente

fasce di rispetto per elettrodotti:. Nelle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto così individuate, non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti, destinate ad abituale e prolungata permanenza di persone; ovvero destinate a residenza od attività lavorative. L'ampiezza delle fasce di rispetto, al di là dell'eventuale indicazione grafica di P.I., è verificata in base alle indicazioni della normativa regionale richiamata ed eventuali successive modificazioni. Il vincolo non è permanente e decade o viene ad adeguarsi automaticamente al variare delle caratteristiche dell'elettrodotto stesso e/o ad eventuali prescrizioni dettate dall'ARPAV

Fasce di rispetto cimiteriale: negli elaborati di P.I. sono individuate le fasce di rispetto cimiteriale soggette a vincolo di inedificabilià. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso (fra quelli ammessi per la zona), oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Vassoi assorbenti: Il P.I. rileva il vassoi assorbenti presenti sul territorio e le relative fasce di rispetto Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. In esse non sono ammesse nuove edificazioni, bensì solo interventi di restauro e ristrutturazione dell'esistente compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle ZTO limitrofe.

Servitù militare: il P.I. individua l'ambito soggetto a servitù militare di San Gottardo, su cui valgono le norme statali specifiche.

Fasce di rispetto fontane – siti storici individuati dalla Delibera di C.C. n. 33 del 30-11-2016: per le fontane e siti storici è prevista una fascia di rispetto pari a mt. 20,00 dai manufatti.

Fasce di rispetto sentieri naturalistici individuati dalla Delibera di C.C. n. 33 del 30-11-2016: per i sentieri naturalistici è prevista una fascia di rispetto pari a mt. 10,00 dai limiti del sentiero.

Articolo 17 BIS – COMPATIBILITA' IDRAULICA.

In sede di P.U.A. e P.I. dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio idraulico e nel parere del Genio Civile sulla valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.

Per gli interventi ammessi direttamente dal Piano Comunale si distinguono:

TRASCURABILE IMPERMEABILIZZAZIONE POTENZIALE
Per interventi che interessano aree di superficie inferiore a 1000 mq, è sufficiente adottare criteri costruttivi che tendano a ridurre al minimo le superfici da impermeabilizzare. Si dovrà quindi cercare di utilizzare pavimentazioni permeabili e dovrà essere incentivato il recupero di acqua piovana mediante l'installazione di apposite cisterne, vani di accumulo e/o invasi naturali.

MODESTA IMPERMEABILIZZAZIONE POTENZIALE
Per interventi su superficie comprese fra 0,1 e 1 ettaro oltre alle indicazioni valide per area di inferiore estensione, dovranno essere calcolati i volumi di invaso secondo le indicazioni riportate al presenta articolo; è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un tubo di diametro 200 mm e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro.

SIGNIFICATIVA IMPERMEABILIZZAZIONE POTENZIALE
Per interventi su superficie comprese fra 1 e 10 ettari andranno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso e le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione.

Qualora le condizioni del sottosuolo lo consentano e nel caso in cui non sia prevista una canalizzazione e/o scarico delle acque verso un corpo recettore, non è esclusa la possibilità della dispersione nel sottosuolo; previa apposita indagine geologica che attesti la mancanza di interferenze con il deflusso idrico sotterraneo, né il pericolo dello scadimento della qualità della risorsa idrica. In ogni caso il massimo volume che può essere attribuito al sistema di smaltimento delle acque nel sottosuolo non dovrà mai eccedere al 50% del volume complessivo da contenere per raggiungere gli obiettivi di invarianza idraulica.

Gli interventi dovranno sempre adeguarsi ai contenuti della D.G.R.V. n. 2948/2009 e a tutte le altre e successive indicazioni di settore (P.A.I., ecc.) e dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

<u>indicazioni delle valutazioni di compatibilità idraulica delle schede di intervento codificato del P.I.</u>

- parere del Consorzio di Bonifica Riviera Berica espresso con nota prot. n. 9929 del 27-11-2008

per il PAT;
- parere del genio Civile espresso per il PAT con nota n. 652341 del 09-12-2008; in particolare per quanto riguarda i valori minimi di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione, nel caso specifico di interventi di aree soggette a trasformazione urbanistica, essi dovranno essere i seguenti:
> 270 mc. per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 1 "Zovencedo";
> 280 mc. per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 2 "S. Gottardo".
Resta inteso che in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario, e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.
- per la fascia di 10 ml misurata dall'unghia arginale esterna o dal ciglio superiore delle sponde è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro tale fascia di rispetto; qualsiasi eventuale intervento dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dall'ente competente per il corso d'acqua interessato (genio Civile di Vicenza, Consorzio di Bonifica Riviera Berica);
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
- le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche saranno assolutamente inedificabili con l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo;
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente manutenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.
- in particolare per le strade eventuali di nuova realizzazione si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle, mediante la realizzazione di scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento, si dovrà evitare quindi lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante per evitare zone di ristagno.

Articolo 18 - CARATTERE DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di P.I., relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

percorsi non motorizzati (pedonali o ciclabili): tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazione tra punti significativi dell'insediamento urbano e territoriale; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono. Lungo i percorsi in oggetto è ammessa l'installazione di manufatti temporanei e/o stagionali per attività collettive, pubbliche, connesse alla fruizione sociale dell'ambiente berico

viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; in funzione di uno specifico disegno urbanistico attuativo possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.

Piazze: indicativo di spazi pubblici pedonali centrali che andranno risolti in sede di progettazione

Portici: indicativo della prescrizione di realizzare percorsi coperti di uso pubblico che andranno risolti in sede di progettazione

Coni visuali significativi: indicativo di spazi liberi e aperture che permettono la fruizione visiva di parti particolari del paesaggio; tali ambiti dovranno essere mantenuti liberi da elementi detrattori, anche tecnologici. Gli interventi su eventuali fabbricati esistenti interessati dovrà avvenire con particolare riguardo alla non compromissione della fruibilità visiva del paesaggio.

Articolo 19 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Queste zone sono destinate:
a) all'istruzione;
b) ad attrezzature di interesse comune;
c) al parco, gioco e sport;
d) a parcheggio.
Secondo la disciplina dei successivi articoli con riferimento al D.M. 02.04.1968, n° 1444, all'articolo 31 della L.R. 11/04 e all'art. 30 delle NT del PAT, nelle sopraccitate zone non sono fissati i parametri edificatori, in quanto trattasi di opere di interesse/pubblico, la definizione delle quantità edificabili andranno precisate all'atto della progettazione dell'opera pubblica stessa.

Le aree sono così disciplinate:

a) **aree per l'istruzione**.

Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia di P.I. e in base alla vigente legislazione in materia, particolarmente con riguardo al D.M. 18.12.1975.
Valgono le seguenti norme generali in base al numero identificativo riportato nelle tavole di P.I.:

tipologia	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
isolata	2,00	25	10

b) **aree per attrezzature di interesse collettivo**

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico, come Municipi, chiese, mercati, centri sociali, centri di servizio, secondo i numeri codice riportati nelle tavole di piano e secondo le quantità riportate di seguito:

tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
Chiese	//	//	//
Centri religiosi e dipendenze	2,00	40	10
Municipio	//	//	//
Uffici pubblici in genere	//	//	10
Banche, sportelli bancari	//	//	10
Impianti telefonia mobile	//	//	//
Stazioni di servizio	//	10	//
Centro sociale e simili	//	//	10

NB: // = da definire in sede di progetto

c) aree a parco, gioco e sport.

tipo	I.F. mc x mq	I.C. % mq	Altezza massima ml
Area gioco bambini			
Giardino pubblico			
Impianti sportivi di base	//	//	//
Impianti sportivi agonistici	//	//	//
Parco urbano	//	//	//
Percorsi attrezzati			

nelle aree in oggetto è ammessa l'installazione di manufatti temporanei e/o stagionali per attività collettive, pubbliche, connesse alla fruizione sociale dei beni

d) aree per parcheggi

nelle aree in oggetto è ammessa l'installazione di manufatti temporanei e/o stagionali, impianti tecnologici, per attività collettive, pubbliche, connesse alla fruizione sociale dei beni e all'esercizio del servizio.

Articolo 20 – SENTIERI NATURALISTICI E VALENZE NATURALISTICHE IN AMBITO ZONE RURALI

Il P.I. individua il Sentiero degli "Spiadi" di interesse naturalistico che connota il territorio del Comune di Zovencedo con la presenza di segni storico-morfologici (covoli-abituri, bocche di cava, grotte, manufatti a testimonianza della civiltà rurale preindustriale, tradizioni locali e lavatoio). Per tale sentiero è stato individuato un ambito con destinazione zona F (Parco extraurbano) al fine di assegnare la valenza peculiare di tali testimonianze storico – culturali e definire quindi l'ambito di tutela per ipotizzare futuri interventi di recupero riqualificazione e salvaguardia.
Il P.I. individua anche le valenze naturalistiche in ambito zone rurali ed in particolare un giardino botanico privato di Interesse Naturalistico di pregio speciale.

Articolo 20 BIS – SENTIERI NATURALISTICI E SITI STORICI

Il Piano degli interventi recepisce la delibera di C.C. N. 33 del 30.11.2016 nella quale è stato approvato il regolamento di Viabilità urbana e vicinale nonché l'elenco delle strade comunali e vicinali fontane e siti storici , fontane "ab immemorabili usi" nonché l'approvazione delle planimetrie in scala 1:5000 con individuate tutte le strade esistenti nel territorio comunali, le fontane e siti storici.
Le distanze da rispettare in caso di permessi di costruire per le strade comunali, vicinali, fontane sentieri naturalistici e siti storici, sono quelli indicati dall'art. 17 delle Norme Tecniche Operative.
I sentieri, i siti storici, le fontane," ab immemorabili usi" come individuati nelle planimetrie allegate alla delibera di C.C. N. 33 DEL 30.11.2016 non possono essere chiusi con qualsiasi tipo di recinzione e/o ostacoli atti ad impedire il transito pedonale-ciclistico e/o visita degli stessi, non può inoltre essere manomesso e/o alterato il loro stato di fatto senza autorizzazione comunale.
Ogni eventuale modifica a sentieri, fontane e siti storici dovrà preventivamente essere autorizzata dal Comune e soggetta a quanto previsto dal D.P.R. N. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni
Le strade comunali ,vicinali, sentieri, fontane e siti storici sono disciplinati e soggette alle norme di cui al Regolamento della viabilità urbana, vicinale e silvo pastorale di cui alla delibera dio C.C.33 del 30.11.2016.

Articolo 21 – SITI PER CAPANNI-APPOSTAMENTI PER LA CACCIA

Il P.I. individua nella cartografia alcuni siti per la collocazione di capanni-appostamenti per la caccia i quali dovranno sottostare alle modalità previste dalla L.R. n° 23 del 24-09-2013 e gli indirizzi applicativi di cui alla D.G.R. n° 1987 del 28-10-2013.
I capanni-appostamenti dovranno essere realizzati secondo gli usi e le consuetudini locali nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- il materiale ammesso per l'allestimento degli appostamenti fissi deve essere in legno con rivestimento esterno in tavole di legno a taglio sega;

- la copertura se prevista deve essere realizzata in tavole di legno a taglio sega o in lamiera in policarbonato colore verde, l'eventuale struttura potrà essere anche a forma semplice in metallo o legno;

- sia le pareti che la copertura devono essere mimetizzate con mascheramenti con essenze arboree possibilmente con piante autoctone (faggio, carpino, ecc.);

- gli appostamenti devono essere privi di opere di urbanizzazione quali allacciamenti ad acqua, luce ,ecc. e di attrezzature per il riscaldamento ivi comprese le stufe a legna.

Articolo 22 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree.

Il P.I. individua gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., secondo il principio perequativo di cui al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G., non ancora convenzionati all'atto di adozione del P.I.. Ai fini perequativi il P.I. individua e ammette anche ambiti comprendenti aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.R.C., in particolare per quanto riguarda la dotazione, mediante accordo pubblico-privato, di servizi a scala territoriale. Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A.. Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata in relazione al plusvalore secondo i rapporti da assumere mediante specifica deliberazione del Consiglio Comunale. La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

- risanamenti e bonifiche sociali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione e/o permuta di aree, fabbricati e/o la realizzazione di opere da utilizzarsi con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazioni/mitigazioni ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.

Per gli interventi in cui l'entità sia contenuta e tale da non poter configurare cessioni o opere in grado da configurarsi come funzionali, è ammessa la monetizzazione dei corrispondenti valori secondo un parametro standardizzato in euro per mc di nuova edificazione residenziale ammessa fuori terra ed

entro terra, così come per i recuperi e i cambi di destinazione d’uso il valore standard, su valori da quantificare mediante specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Articolo 23 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 55.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titolo abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.C.I. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale,

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;
b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

Articolo 24 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica e di inserimento dello stesso nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può acquisire il consenso dell'espropriando alla applicazione della compensazione urbanistica. In tale ipotesi il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

Articolo 25 -ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/04 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04,nonché le aree residenziali di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di tali accordi .Il contenuto degli accordi pubblico-privati e degli accordi di programma di cui al punto precedente è parte integrante del P.I..

Il P.I. recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

Articolo 26 - CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.R.C. IN RAPPORTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Al fine di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P.R.C., nonché la verifica degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, in sede attuativa del P.I. si attua il monitoraggio ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 152/06 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di piano in fase realizzativa;

la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi predisposti. In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati i sotto riportati indicatori con i soggetti responsabili del monitoraggio:

Indicatore specifico	**Unità di misura**	**Cadenza delle verifiche**	**Autorità preposta alle misurazioni**
SAU: Superficie agricola utilizzabile	mq di SAU trasformata dal PI in rapporto alla SAU disponibile	biennale	COMUNE
consumo di suolo	sup. "riutilizzata" / consumo sup. agricola libera	biennale	COMUNE
popolazione direttamente esposta a rumore ed inquinamento del traffico veicolare	% pop. direttamente esposta	biennale	COMUNE - PROVINCIA
popolazione direttamente esposta a inquinamento elettromagnetico	% pop. direttamente esposta	biennale	COMUNE - ARPAV
Popolazione connessa alla rete di fognatura pubblica	% pop. allacciata	biennale	COMUNE
Tutela delle aree di valore naturale ed ambientale	Superficie comunale interessata da bosco	biennale	COMUNE
Rete percorsi naturalistici	Lunghezza dei percorsi ambientali e naturalistici	biennale	COMUNE
Riqualificazione dell'ambiente rurale	Interventi sui fabbricati tutelati in ambiente extraurbano	biennale	COMUNE
	volumi incongrui o non più funzionali soggetti ad interventi di trasformazione e riqualificazione	biennale	COMUNE
recupero dei siti di escavazione dismessi,	numero di interventi di recupero e riqualificazione dei siti estrattivi dismessi	biennale	COMUNE - REGIONE
Grado di riqualificazione urbana: riqualificazione e riconversione e opere incongrue	superficie aree a destinazione produttiva che il PAT prevede di trasformare a residenza e usi urbani compatibili	biennale	COMUNE
ritmo del costruito/non costruito nel sistema insediativo diffuso	Sviluppo lineare dei fronti inedificati all'interno delle zone di edificazione diffusa in relazione agli interventi di addizione edilizia ammessi dal PAT	biennale	COMUNE
Edilizia sostenibile	nuovi edifici rispondenti ai principi della sostenibilità / totale nuovi edifici	biennale	COMUNE
sviluppo delle attività economiche compatibili	Insediamento/formazione di nuove attività di carattere agrituristico, ricettivo, ricreativo, di somministrazione, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti locali, turistico culturali	biennale	COMUNE
Attuazione del piano (residenziale)	Volume previsto dal PI / volume previsto dal PAT	biennale	COMUNE

L’Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell’ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell’ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.)”. L’individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici. I dati sono approvati dalla Giunta Comunale e devono contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.

Articolo 27 -DEROGHE

Il permesso di costruire in deroga al P.R.C. è rilasciato esclusivamente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 80/01, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel

D. Lgs. 42/04 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n° 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle presenti N.T.O., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

Articolo 28 -DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.

Per tutti i titoli autorizzativi rilasciati, si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio dei lavori avvenga entro i termini di legge.

Nel caso di decadenza del titolo autorizzativo per mancata osservanza dei termini di validità, il nuovo titolo autorizzativo dovrà essere conforme alle presenti N.T.O..

Articolo 29 -ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE AL P.I.

Il P.I. e le sue varianti diventano efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione del BUR dell'avvenuta approvazione. L'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.