# COMUNE DI MONTEVIALE
## Provincia di Vicenza

**VARIANTE N. 3-I° AL**
**PI**
**(QUARTO PIANO DEGLI INTERVENTI)**

**Elaborato**

# Norme tecniche operative

Elaborato adeguato alla D.C.C. n. 24 del 23/07/2026

**Sindaco**
Claudio Cegalin

**Assessore Pianificazione e Gestione Urbanistica**
Marco Aleardi

**Responsabile Area Tecnica**
Flavio Francescato

**Progettista**
Luca Zanella



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


**luglio 2026**

## INDICE

**TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI ..... 6**
Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore Comunale ..... 6
Art. 2 - Contenuti del P.I. ..... 6
Art. 3 - Validità e decadenza delle previsioni del PI ..... 7
**TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO ..... 8**
Art. 4 - Strumenti di attuazione del P.I. ..... 8
Art. 5 - Accordi tra soggetti pubblici e privati ..... 9
Art. 6 - Rimozione degli elementi di degrado ..... 9
Art. 7 - Credito edilizio ..... 9
Art. 8 - Perequazione ..... 10
**TITOLO TERZO - eliminato ..... 11**
Art. 9 - eliminato ..... 11
Art. 10 - eliminato ..... 11
Art. 11 - eliminato ..... 11
Art. 12 - eliminato ..... 11
Art. 13 - eliminato ..... 11
Art. 14 - eliminato ..... 11
Art. 15 - eliminato ..... 11
Art. 16 - eliminato ..... 11
Art. 17 - eliminato ..... 11
Art. 18 - eliminato ..... 11
**TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE ..... 12**
Art. 19 - Norme per l'edilizia esistente ..... 12
Art. 19bis - ZTO di tipo A e B1 a valenza ambientale ..... 12
Art. 20 - ZTO di tipo B - residenziali di completamento ..... 19
Art. 20bis - ZTO di tipo C1 - residenziali rade ..... 23

Art. 21 - ZTO di tipo C - residenziali di espansione ..... 24

Art. 22 - Ambito agro-urbano di collina ..... 26

Art. 23 - Zone di riqualificazione urbanistica e Zone soggette ad accordo pubblico/privato ..... 29

Art. 24 - ZTO di tipo D artigianale, commerciale, direzionale ..... 29

Art. 25 - Zona agricola ..... 32

Art. 26 - Interventi non residenziali in zona agricola ..... 33

Art. 27 - Strutture agricolo-produttive ..... 35

Art. 28 - Edificabilità residenziale ..... 37

Art. 29 - Allevamenti zootecnici ..... 37

Art. 30 - Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo ..... 39

Art. 31 - Attività agrituristiche ..... 39

Art. 32 - Dotazioni urbanistiche ..... 40

Art. 33 - Aree per servizi tecnologici e cimiteri ..... 41

Art. 34 - Zone di interesse sovra comunale per attrezzature a parco, gioco, sport, salute e tempo libero ..... 41

Art. 35 - Impianti per la distribuzione di carburanti ..... 42

**TITOLO QUINTO - FASCE DI RISPETTO, VINCOLI ..... 43**

Art. 36 - Vincoli e norme di tutela ..... 43

Art. 37 - Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità ..... 43

Art. 38 - Fasce di rispetto fluviale ..... 44

Art. 39 - Depuratori ..... 45

Art. 40 - Elettrodotti ..... 45

Art. 41 - Cimiteri ..... 45

Art. 42 - Impianti di comunicazione elettronica ..... 46

Art. 43 - Vincolo sismico ..... 46

Art. 44 - Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua ..... 46

Art. 45 - Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923 e aree boscate ..... 46

Art. 46 - Aree a vincolo ambientale ..... 47

Art. 47 - Vincoli monumentali ..... 47

Art. 48 - Vincolo per allevamenti zootecnici intensivi ..... 47

Art. 49 - Gasdotto e fascia di rispetto..... 48

Art. 50 - Acquedotto e fascia di rispetto..... 48

**TITOLO SESTO - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO ..... 49**

Art. 51 - Edifici di valore storico, architettonico, ambientale ..... 49

Art. 52 - Contesti figurativi ..... 49

Art. 53 - Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale ..... 50

Art. 54 - Coni visuali e verde privato ..... 51

Art. 55 - Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi ..... 51

Art. 56 - Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica ..... 55

Art. 57 - Prescrizioni ambientali. ..... 59

**TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI ..... 62**

Art. 58 - Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO..... 62

Art. 59 - Norme di salvaguardia..... 62

Art. 60 - Modifiche conseguenti a varianti legislative ..... 62

ALLEGATO "ABACO DELLE UNITA' EDILIZIE NELLE ZONE A / B1" ..... 63

ALLEGATO "ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA" ..... 72

ALLEGATO "ACCORDI PUBBLICO - PRIVATI" ..... 74

# TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

## *Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore Comunale*

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
Il PAT è stato approvato con DGR 409 del 12/04/2011 e successiva pubblicazione sul BUR.
Per quanto previsto all'articolo 12 della Lr. 11/04, il PI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo art. 2 e queste Norme Tecniche Operative. Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali.
I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti del PAT non compresi nelle tavole di PI sono confermati. La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente. Le norme di attuazione del P.I. esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

## *Art. 2 - Contenuti del P.I.*

Il P.I., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art.17 della Lr. 11/04, è formato dai seguenti elaborati:

- tav. 1- Zonizzazione intero territorio comunale in scala 1:5 000;
- tav. 2.A – Zonizzazione False – Grumoletto in scala 1:2 000
- tav. 2.B – Zonizzazione Monteviale – Zona industriale in scala 1:2 000
- tav. 2.C – Zonizzazione Costigiola – Bagnara - Settecamini in scala 1:2 000
- tav. 2.D – Zonizzazione Villa Zileri – Biron di Sotto in scala 1:2 000
- tav. 3 - Centro storico - Categorie d'intervento e destinazioni d'uso delle aree in scala 1:1 000
- tav. 4 – Consumo di suolo – localizzazione degli interventi riferiti agli AUC in scala 1:5.000
- NTO norme tecniche operative
- Prontuario per la qualità architettonica ed edilizia
- schede dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo
- Schede puntuali di intervento
- Relazione illustrativa

- Registro dei crediti edilizi - RECRED

La simbologia usata nelle tavole del PI va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna, ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme.
Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.
Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.
Nel caso di discordanza tra norme e regolamento edilizio prevale il regolamento edilizio.
Nel caso di discordanze tra norme generali e allegati prevalgono le norme generali.
In caso di contrasto tra norme diverse prevalgono quelle disciplinano i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.
Nel caso di entrata in vigore di norme nazionali o regionali che disciplinano specifici istituti urbanistico/edilizi le presenti norme tecniche si intendono automaticamente superate laddove in contrasto con detta disciplina.
I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.
Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del PI.

## *Art. 3 - Validità e decadenza delle previsioni del PI*

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.
Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.
Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004.

# TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO

## *Art. 4 - Strumenti di attuazione del P.I.*

Il P.I. si attua a mezzo di intervento indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR 11/04.

Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente e comprendono:

- il permesso di costruire
- la denuncia di inizio attività (DIA)
- la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004;
- i programmi complessi.

**Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 – 21 della LR 11/2004.

Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.

Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- il numero massimo dei piani.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informatori del PUA, ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti; - per un più razionale tracciato dei sottoservizi.

E' ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

## *Art. 5 - Accordi tra soggetti pubblici e privati*

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, 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 eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati avviene attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi. L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.
I contenuti dell'accordo e la determinazione del beneficio pubblico e privato fanno riferimento all'Art. 8 delle presenti norme, pur non essendo esso vincolante.

## *Art. 6 - Rimozione degli elementi di degrado*

La demolizione degli elementi di degrado e delle opere incongrue individuate dal PI costituisce titolo per l'attribuzione di un credito edilizio secondo le modalità di cui all' Art. 7 delle presenti norme.

## *Art. 7 - Credito edilizio*

Il volume esistente per il calcolo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana è calcolato secondo due modalità:

- Volume del fabbricato calcolato come da definizione di Volume Edificabile del Regolamento Edilizio nel caso di edifici residenziali, direzionali e commerciali realizzati su uno o più piani o di edifici con altezza inferiore a 3 metri;
- Volume virtuale corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m negli altri casi.

Nel caso di demolizione nelle zone diverse da quelle agricole il volume del credito corrisponde:

- al volume esistente in caso di mantenimento della destinazione d'uso
- al volume esistente da produttiva a commerciale o viceversa;
- al volume esistente da produttivo a residenziale
- 50% del volume esistente da commerciale a residenziale.

Nel caso di demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria (Art. 57):

- raddoppio della superficie coperta se si sposta su una zona compatibile;

Nel caso di zone prevalentemente destinate all'agricoltura e recupero all'interno delle stesse zone, il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:

- 50% del volume esistente da rurale o produttivo a residenziale;
- 100% del volume esistente da rurale a rurale;
- 100% del volume esistente da residenziale a residenziale.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.
In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

Nel caso di trasferimento dei crediti edilizi a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di riduzione che seguono in modo da compensare i diversi valori immobiliari. Non sono ammessi i trasferimenti di cubatura dalle zone residenziali a quelle agricole.

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.
Il recupero del credito edilizio può avvenire:

- in loco fino a un massimo di 800 mc
- in ampliamento dell'edificio principale,
- iscritto nel Registro dei Crediti;
- nelle zone eventualmente indicate dal PI per atterraggio dei crediti.

Si richiamano le condizioni particolari di impiego dettagliate all'art. 19bis per i crediti edilizi annotati nel Registro dei Crediti originati da demolizioni in zona A e B1 finalizzate alla realizzazione di spazi pubblici.

### *Art. 8 - Perequazione*

Il presente articolo si applica:

- per gli interventi di cui all'Art. 22 delle presenti norme
- per gli interventi di cui all'Art. 30 delle presenti norme;
- per gli interventi in zona B introdotti con il primo PI o con la variante 1 al PI, evidenziati con apposita grafia nelle tavole.

Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un vantaggio economico rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'attuazione degli interventi ammessi è assoggettata all'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio in conformità agli indirizzi di cui all'art. 56 - 57 - 58 delle NTA del PAT secondo i criteri approvati dal Comune.
Conseguentemente il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:

- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- prima dell'adozione dello strumento urbanistico attuativo, se previsto.

Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.
La perequazione si applica anche per gli interventi nelle zone D/06 e D/08 attraverso un accordo Pubblico-Privato o una convenzione che, riconosciuto il differenziale di valore tra la condizione iniziale e quella derivante dalla trasformazione, quantifichi non meno del 20% come beneficio pubblico.

# TITOLO TERZO - eliminato

***Art. 9 - eliminato***

***Art. 10 - eliminato***

***Art. 11 - eliminato***

***Art. 12 - eliminato***

***Art. 13 - eliminato***

***Art. 14 - eliminato***

***Art. 15 - eliminato***

***Art. 16 - eliminato***

***Art. 17 - eliminato***

***Art. 18 - eliminato***

# TITOLO QUARTO - DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE

## *Art. 19 - Norme per l'edilizia esistente*

Nelle zone residenziali A, B e C sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita;
- strutture terziarie (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico-ricettive;
- piccole attività artigianali compatibili con la destinazione residenziale con una superficie massima di mq 150.

Nelle zone residenziali soggette a strumento urbanistico attuativo, sono consentite inoltre le medie strutture commerciali.

Possono altresì essere ammesse attività di artigianato di servizio, alle seguenti condizioni:

- le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate.

Sono escluse le officine, le carrozzerie, le attività manifatturiere non ammesse nelle zone residenziali.

Dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Per ogni unità abitativa (alloggio) esistente che abbia saturato gli indici di piano alla data di adozione del PI è consentito, per una sola volta, l'ampliamento fino a 30mc, purché non ne abbia già usufruito in precedenza, in deroga agli indici fondiario, di copertura e di altezza, e al grado di protezione (con esclusione dei fabbricati assoggettati ad intervento fino al restauro e risanamento conservativo), per l'adeguamento igienico o funzionale e/o di impianti a condizione che il nuovo volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente, tale deroga non si applica per gli edifici compresi nelle ZTO A e A1.

## *Art. 19bis - ZTO di tipo A e B1 a valenza ambientale*

Costituiscono nell'insieme l'ambito individuato e normato dal PRG ai sensi della LR 80/1980 del 31/05/1980, con la Variante di cui alla DGRV 340 del 8 febbraio 2000, corrispondente

all'agglomerato urbano che riveste carattere storico e di particolare pregio ambientale, esteso alle aree circostanti, considerate in tale circostanza parte integrante del centro storico dell'Atlante regionale recepito dal PTRC.
Il PI ne conferma progettualità ed impianto, provvedendo però ad ammodernarne il sistema documentale specifico, ora costituito da una sola tavola in scala 1:1 000 e da un abaco tabellare allegato alle presenti NTO con le prescrizioni significative residue, provvedendo nel contempo a compendiarvi gli esiti delle progettazioni attuative sopravvenute.
All'interno di tali perimetri sono state censite e sono normate analiticamente le singole unità edilizie, mediante le schede puntuali delle quali l'allegato abaco riprende i caratteri progettuali ulteriori rispetto alle classificazioni tematiche della tavola.
La cartografia individua altresì gli "ambiti d'intervento unitario" da assoggettare a piano attuativo con previsioni planivolumetriche obbligatorio.
Ove non diversamente specificato da prescrizioni puntuali valgono i seguenti parametri urbanistici:

- altezza del fronte (HF – Def. Unif. 27) massima del fabbricato: ove non definita puntualmente negli elaborati, non maggiore di quella degli edifici circostanti di interesse architettonico o ambientale e comunque mai superiore a tre piani abitabili o agibili compreso l'eventuale sottotetto abitabile; altezze diverse possono essere ammesse previo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, purché non contrastanti con il carattere architettonico della zona; è ammesso il mantenimento di eventuali maggiori altezze;
- distanza dalle strade: in allineamento con i fronti esistenti; è facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto della vigente legislazione, imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente, ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti;
- le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444; in tal caso saranno precisate in sede di Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.;
- per i parametri non qui precisati si rimanda al Regolamento Edilizio, in particolare all'art. 3.

Le previsioni sono attuate mediante intervento edilizio diretto dai proprietari o aventi titolo, ovvero mediante individuazione di ambiti da assoggettare a Piano di Recupero.

In caso di prescrizione di Ambito d'Intervento Unitario (A.I.U.), le istanze di concessioni edilizie saranno subordinate all'approvazione di un piano attuativo esteso all'insieme dei fabbricati e delle aree comprese nel perimetro indicato. La realizzazione degli interventi previsti all'interno dell'A.I.U. potranno essere eseguiti, anche per stralci funzionali:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie i cui proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condominii o loro consorzi, dai consorzi tra i primi e i secondi, nonché dalle ATER o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative e loro consorzi;
- dal Comune, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a), nei seguenti casi:

- per gli interventi che il Comune intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
- per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari degli Ambiti d'Intervento Unitario, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo.

E' facoltà del Comune delegare in tutto o in parte, con apposita convenzione, l'esercizio delle sue competenze all'ATER competente per territorio o al relativo consorzio regionale o a società miste alle quali partecipi anche il Comune.

Nel caso di demolizione senza ricostruzione di unità edilizie ammesse alla "sostituzione edilizia", finalizzata alla creazione o all'incremento di spazi pubblici, la volumetria corrispondente verrà direttamente iscritta nel Registro dei Crediti edilizi di cui all' Art. 7 delle presenti norme e di qui potrà essere liberamente ceduta in tutto o in parte dagli aventi titolo per consentire nelle ZTO di tipo A, B1 a valenza ambientale soggetta alle categorie di intervento e B la realizzazione di volumi residenziali accessori ad un solo piano, nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini della ZTO di destinazione.
I crediti edilizi così generati potranno altresì incrementare la capacità edificatoria nella ZTO di tipo B, nel limite del rapporto di copertura fondiario incrementato al 40%, purché nel rispetto assoluto degli altri parametri edificatori comuni alle ZTO di tipo B.

Seguono le disposizioni relative agli ambiti di intervento unitario.

**A.I.U. A/1**

L'interesse pubblico va perseguito mediante:
- realizzazione di un parcheggio di uso comune, opportunamente piantumato, con superficie pari ad almeno 250 mq, e della relativa viabilità di accesso;
- realizzazione di un'area a verde pubblico, opportunamente piantumata, con superficie non inferiore a 300 mq.

L'interesse privato è così configurabile:
- realizzazione di un volume di mc 1.200, denominato **N.E. a1**, con destinazione residenziale;
- realizzazione di un'area a parcheggio privato di circa 450 mq con eventuale autorimessa interrata (max 1 piano).

Il nuovo volume **N.E. a1** potrà essere incrementato di 250 mc impiegando il credito edilizio derivante dalla riduzione della volumetria complessiva dell'intervento coordinato relativo alle unità edilizie A26, A27, A31 e A31a, maturato con agibilità del medesimo nei termini volumetrici di ciascuna unità schedata.

**A.I.U. B/2**

Realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico, opportunamente pavimentato e illuminato, congiungente vicolo Castello con l'area a destinazione pubblica di cui all'A.I.U. B/4.

**A.I.U. B/4**

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- eliminazione di attività produttiva localizzata in zona impropria, con riduzione dell'impatto ambientale e paesaggistico, e di altro edificio in contrasto con l'ambiente, per complessivi 3 158 mc di demolizioni;
- realizzazione di un parcheggio di uso comune, opportunamente protetto da alberature, di superficie non inferiore a 350 mq, con relativi corselli di servizio, e della relativa viabilità di accesso da via Callecurta;
- realizzazione di un'area pedonale pubblica, con pavimentazione di arredo urbano, articolata dal fronte di via Callecurta fino all'interno della zona perimetrata, e raccordata nelle sue parti da una continuità di percorsi e marciapiedi pedonali, per una superficie complessiva non inferiore a 750 mq; tale area sarà organizzata in modo tale da assicurare il futuro innesto dei collegamenti pedonali previsti verso via Castello e vicolo Castello;
- realizzazione di un fronte porticato di uso pubblico che colleghi via Callecurta, fronte scuole elementari, con l'interno dell'area di progetto.

L'interesse privato è così configurabile:

- realizzazione di nuovi volumi per 8.700 mc complessivi, compreso il volume dell'edificio B58 di cui alla Tav. n. 2, denominati **N.E. b5, N.E. b6, N.E. b7, N.E. b8, N.E. b9**, con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, e delle relative pertinenze scoperte con destinazione d'uso a verde privato.

**A.I.U. C/2**

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- realizzazione di un percorso pedonale pubblico, con pavimentazione di arredo urbano, di collegamento tra via Cibele e le parti pubbliche previste all'interno dell'U.M.I. C/1.

L'interesse privato è così configurabile:

- realizzazione di un nuovo volume di 1.000 mc complessivi, denominato N.E. c4, con destinazione residenziale e delle relative pertinenze scoperte con destinazione d'uso a verde privato.

**A.I.U. D/1**

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- frazionamento a spese della proprietà e cessione gratuita al Comune dell'area destinata a parcheggio come rappresentato in cartografia, con opportuna sistemazione dell'imbocco dello stesso da via Donestra;

L'interesse privato è così configurabile:

- recupero degli edifici esistenti a destinazione residenziale e commerciale e demolizione senza ricostruzione della struttura denominata "bocciodromo" con incremento dello spazio libero pertinenziale.

---

In sede di convenzione verranno fissate le modalità esecutive e le caratteristiche tecnico-tipologiche delle opere di urbanizzazione, da eseguirsi direttamente a cura dei proprietari o aventi titolo indipendentemente dall'entità degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando per i medesimi l'obbligo di corresponsione degli oneri parametrati al costo di costruzione.

In assenza della proposta di un programma integrato di intervento o di un programma di riqualificazione urbana, all'interno di ciascun comparto l'attuazione degli interventi è comunque subordinata alla costituzione di un Consorzio obbligatorio ai sensi dell'art. 62 della L.R. 61/'85 e alla stipula della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/'85 ove, tra l'altro, sia stabilito l'impegno alla realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dal Piano. All'interno di ciascun comparto è in ogni caso stabilito un equo riparto degli oneri e dei benefici tra i diversi proprietari.

Nel caso l'indicazione cartografica o descrittiva preveda l'allineamento tra coperture o il raccordo tra più coperture o loro falde, l'indicazione cartografica ha valore di orientamento per il successivo progetto esecutivo ed è da ritenersi ammissibile anche quando comporta, senza incremento di superfici utili, un limitato aumento di volume altrimenti non consentito.

Resta ferma, entro i limiti sopra descritti, la possibilità da parte dei progettisti di proporre soluzioni diverse che si integrino armonicamente con l'intorno edificato e con le ulteriori eventuali possibilità di ampliamento verticale ammesse.

Tutte le indicazioni di altezza, ancorché espresse in forma di allineamenti sono da intendersi massime e non obbligatorie in assoluto.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria sono sempre consentiti; per la corretta applicazione delle categorie di intervento non direttamente riferibili alla normativa nazionale si precisa quanto segue

Costituiscono interventi di **risanamento conservativo** quelli finalizzati al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Costituiscono **ristrutturazione edilizia parziale** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi

costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale non configurano aumenti di superfici utili e di volumi. E' ammessa in questo caso la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari o, se non riconoscibili, attingendo a modelli di maggior qualità offerti dal contesto; è ammessa altresì la chiusura di logge e verande, mentre non sono ammesse nuove aperture.

Costituiscono interventi di **ristrutturazione edilizia totale** gli interventi 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comprendere la demolizione e ricostruzione anche con variazione di superficie utile e recupero del volume esistente, confondendosi con la sostituzione edilizia. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Costituiscono interventi di **sostituzione edilizia** gli interventi volti a sostituire il fabbricato esistente con altro avente impianto tipologico e caratteristiche costruttive tendenti a migliorarne l'inserimento nel contesto, nel rispetto della disciplina generale di Piano.
E' consentita la traslazione del sedime originario del fabbricato, purché non interessi una superficie coperta superiore al 50% di quella originaria, fatte salve eventuali diverse prescrizioni puntuali riportate negli elaborati grafici.
L'altezza preesistente può essere conservata fino al limite massimo di 6.50 ml.

Costituiscono **ampliamento mediante sopraelevazione** gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato: tali interventi possono comprendere sia l'adeguamento che la nuova realizzazione di un piano mansarda coerentemente alle indicazioni cartografiche di piano. Anche ove non esplicitamente prescritto, ma riferibile in generale dalla natura degli edifici interessati, l'intervento dovrà essere esteso all'edificio principale con specifica attenzione all'unità formale dell'involucro esterno.

L'**ampliamento mediante nuova edificazione laterale o posteriore** di volumi esistenti è costituito dagli interventi di nuova edificazione in ampliamento volti ad aumentare l'estensione in senso orizzontale del fabbricato. Ove indicato nelle prescrizioni tabellari d'intervento e/o nella cartografia di progetto, e ove richiesto in generale dalla natura degli edifici, l'intervento dovrà essere esteso all'edificio principale con specifica attenzione all'unità formale dell'involucro esterno, in particolare della copertura.

Gli interventi di **nuova costruzione** (cartiglio N.E. seguito da una sigla identificativa nella cartografia) consistono nella realizzazione di edifici su aree inedificate. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollate o demolite.

Nella tavola di piano è individuata per ciascun nuovo corpo di fabbrica la massima superficie copribile e il volume massimo realizzabile fuori terra. Il volume massimo consentito e l'altezza massima della fronte, misurata all'intersezione tra la facciata e il solaio di copertura, sono definiti per ciascun fabbricato dalla tabella a lato.

| Nuova edificazione | Volume (mc) | Altezza del fronte (HF) massima (m) |
|---|---|---|
| N.E.a1 | 1.200 | 9,0 |
| N.E.a2 | 750 | 9,0 |
| N.E.a3 | 100 | 3,5 |
| N.E.a4 | 265 | 6,0 |
| | Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità | |
| N.E.b1 | 1.500 | 6,5 |
| N.E.b2 | 1.200 | 6,5 |
| N.E.b3 | 550 | 5,5 |
| N.E.b4 | 1.000 | 9,0 |
| N.E.b5 | 2.000 | 9,0 |
| N.E.b6 | 1.500 | 9,0 |
| N.E.b7 | 2.200 | 8,5 |
| N.E.b8 | 1.800 | 8,5 |
| N.E.b9 | 1.200 | 8,5 |
| N.E.b10 | 1.500 | 8,5 |
| N.E.b12 | 500 | 3,5 |
| N.E.c1 | 700 | 6,5 |
| N.E.c2 | 700 | 6,5 |
| N.E.c3 | 700 | 6,5 |
| N.E.c4 | 1.000 | 5,5 |
| N.E.c5 | 500 | 3,5 |
| N.E.c6 | 1.800 | 8,5 |
| N.E.d1 | 1.200 | 3,5 |
| N.E.d3 | 700 | 8,5 |
| N.E.d4 | 400 | 3,5 |
| N.E.e1 | 1.150 | 7,5 |
| N.E.e2 | 1.150 | 7,5 |
| N.E.e3 | 1.000 | 8,5 |
| | Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti | |

| Nuova edificazione | Volume (mc) | Altezza del fronte (HF) massima (m) |
|---|---|---|
| | puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità | |
| N.E.e4 | 850 | 8,5 |
| N.E.e5 | 850 | 8,5 |
| N.E.e6 | 850 | 8,5 |
| N.E.e7 (fabbricato ad uso accessorio aperto su 3 lati) | 90 | 3,0 |
| | Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità | |

## *Art. 20 - ZTO di tipo B - residenziali di completamento*

Sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate: all'interno di tali aree il PI si attua mediante interventi edilizi diretti.

Sui fabbricati esistenti sono consentiti tutti gli interventi sul volume esistente secondo l'indice di zona.

Per le nuove edificazioni valgono le prescrizioni di volumetria, sagoma, allineamenti, contenute nelle presenti norme o nelle schede puntuali di intervento quando presenti; negli altri casi, il nuovo corpo di fabbrica deve essere realizzato sulla base dei parametri di cui al presente articolo e risultare tipologicamente coerente con le caratteristiche di ciascuna zona quanto ad altezza, impianto planivolumetrico, allineamenti e orientamento, evitando inserimenti dissonanti.

Parametri edificatori comuni alle ZTO di tipo B:

a) distacco dai confini: vedi art. 8 Regolamento Edilizio;
b) distacco tra fabbricati: vedi art. 8 Regolamento Edilizio;
c) distanza dalle strade: vedi art. 8 Regolamento Edilizio;
d) numero massimo dei piani, altezza massima della fronte e altezza del fronte (HF - Def. Unif. 27) massima come da successive tabelle.
e) rapporto di copertura fondiario 35%
f) le coperture dei nuovi fabbricati dovranno uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, o a padiglione, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; le pendenze dovranno essere comprese tra il 22% e il 45% ed eventuali pendenze di copertura diverse verranno valutate rispetto al contesto edilizio nel quale vengono proposte; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza; il materiale di copertura potrà essere in coppo o similcoppo ed eventuali finiture di copertura con tipologie diverse verranno valutate rispetto al contesto edilizio nel quale vengono proposte; gli sporti potranno avere profondità massima di 150 cm. Sono ammesse coperture ad una falda per i soli manufatti accessori e di modesta entità sempre con pendenze comprese tra il 25 e 40 %

| N° zona | Indice fondiario (mc/mq) | Massima altezza del fronte (m) HF (Def. Unif. 27) |
|---|---|---|
| B/1 | 1,00 | 8,00 |
| B/2 | 1,00 | 8,00 |
| B/3 | 1,00 | 8,00 |
| B/4 | 1,00 | 8,00 |
| B/5 | 1,00 | 8,00 |
| B/6 | 1,00 | 8,00 |
| B/7 | 1,00 | 8,00 |
| B/8 | 1,00 | 8,00 |
| B/8bis | 800 mc | 6,00 |
| B/9 | 1,00 | 8,00 |
| B/10 | 1,00 | 8,00 |
| B/11 | 1,00 | 8,00 |
| B/12 | 1,00 | 8,00 |
| B/13 | 1,00 | 8,00 |
| B/14 | 1,00 | 8,00 |
| B/15 | 1,00 | 8,00 |
| B/16 | 1,00 | 8,00 |
| B/16bis | 2.255 mc | 8,00 |
| B/16ter | 945 mc<br>Vedi prescrizioni | 8,00 |
| B/17 | 1,00 | 8,70 |
| B/18 | 1,00 | 8,70 |
| B/19 | 1,00 | 8,70 |
| B/20 | 1,00 | 8,70 |
| B/21 | 1,00 | 8,70 |
| B/22 | 1,00 | 8,70 |
| B/23 | 1,00 | 8,70 |
| B/24 | 1,50 | 8,70 |
| B/25 | 1,50 | 8,70 |
| B/26 | 1,50 | 8,70 |
| B/27 | 1,00 | 8,70 |
| B/28 | 1,00 | 8,70 |
| B/29 esistente | 1,50 | 8,70 |
| B/29 nuova edificazione | 1,50 | 6,00 |
| B/30 | 1,50 | 8,70 |
| B/31 | 1,50 | 8,70 |

| N° zona | Indice fondiario (mc/mq) | Massima altezza del fronte (m) HF (Def. Unif. 27) |
|---|---|---|
| B/32 | 1,50 | 8,70 |
| B/33 | 1,50 | 8,70 |
| B/34 | 1,50 | 8,70 |
| B/35 | 1,00 | 8,70 |
| B/36 | 1,00 | 8,70 |
| B/37 | 1,00 | 8,70 |
| B/38 | 1,00 | 8,70 |
| B/39 | 1,00 | 8,70 |
| B/40 | 1,00 | 8,70 |
| B/41 | 0,50 | 8,00 |
| B/42 | 0,50 | 8,00 |
| B/43 | 0,50 | 8,00 |
| B/44 | 0,80 | 8,00 |
| B/45 | 0,80 | 8,00 |
| B/46 (Prà Verde) | confermato il volume esistente | |
| B/47 | 1,00 | 8,00 |
| B/48 (PdR Biron) | Confermato il PUA vigente | Confermato il PUA vigente |
| B/50 | 0,30 | 6,50 |
| B/51 | 0,80 | 6,50 |
| B/52 | 1,00 | 8,70 |
| B/53 | esistente | esistente |
| B/54 | 1,50 | 8,70 |
| B/55 | esistente | 6,00 |
| B/57 | 800 mc | 7,00 |
| B/58 | 4000 mc Vedi prescrizioni | 8,70 |

Si richiama la possibilità di impiego dettagliata all'art. 19bis per i crediti edilizi annotati nel Registro dei Crediti originati da demolizioni in zona A e B1 finalizzate alla realizzazione di spazi pubblici.

Nelle zone B numerate da 1 a 16 per tutti gli interventi diversi dalle manutenzioni, e fatte salve diverse prescrizioni o limitazioni dell'eventuale scheda puntuale d'intervento, valgono le seguenti indicazioni:

a) obbligo di un progetto unitario finalizzato alla riqualificazione complessiva del manufatto, esteso all'intera area di proprietà e tale da consentire una piena valutazione del nuovo inserimento nel contesto naturale e costruito;

b) salvaguardia dell'unitarietà formale dell'intero fabbricato, specie nei casi di ampliamento, con particolare riguardo alla copertura e alle finiture esterne;
c) possibilità di sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime, ove l'intervento consenta un evidente miglioramento sia dal punto di vista architettonico che del rapporto con la viabilità, con il contesto e con il paesaggio.

Tutti gli interventi vanno attuati previo progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza, con accurata documentazione fotografica, potranno essere richieste esemplificazioni del nuovo inserimento nel contesto ambientale.

Parcheggi privati.

Con apposita grafia sono individuati come tali gli ambiti di proprietà privata lungo via Giovanni XXII che costituiscono stalli riservati nella disponibilità dei proprietari. Tali ambiti sono da intendersi zone residenziali prive di capacità edificatoria propria; in relazione alla funzione omogenea rilevata sono ammesse solamente strutture ombreggianti permeabili con possibile funzione antigrandine, assolutamente prive di sostegni lungo la strada pubblica e subordinate alla definizione di un progetto unitario prescrittivo, il quale potrà essere attuato anche per stralci, ma per non meno di tre stalli contigui.

La possibilità di realizzare strutture ombreggianti è estesa a tutti i parcheggi privati, precisando che qualsiasi installazione costituente struttura ombreggiante verrà sottoposta a preventiva attenta verifica di non interferenza con la circolazione, mantenendo l'accessibilità in sicurezza alle aree private dalle vie principali, sempre nel rispetto del codice della strada e dei pertinenti regolamenti comunali.

Prescrizioni particolari.

La zona B/53, originata da piano di lottizzazione, è dotata di capacità edificatoria ulteriore limitata al recupero funzionale integrale dei volumi interni alle sagome esistenti.

Nella zona B/54 I volumi esistenti potranno essere oggetto di ristrutturazione con cambio d'uso nei termini ammessi dall'art. 19 solamente entro la capacità edificatoria fondiaria indicata.

Nella zona B/16ter, ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026, preventivamente all'attuazione edilizia sul mappale 613 – foglio 2, dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità

La zona B/58 dovrà essere attuata con permesso di costruire convenzionato, regolatore del sistema degli accessi e delle dotazioni urbanistiche delle aree residenziali (art. 32). Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità.

## *Art. 20bis - ZTO di tipo C1 - residenziali rade*

Sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate, non già riconosciute dal PRG come "B", per le quali sono confermati esclusivamente i volumi esistenti, salvo diverse precisazioni specifiche del presente articolo: all'interno di tali aree il PI si attua mediante interventi edilizi diretti.

Nella zona C1/3, è ammessa la realizzazione di un fabbricato residenziale con Volume edificabile (VE) [Def. Com. 2] massimo di 600 mc e Altezza del fronte (HF - Def. Unif. 27) di 6,50 m.

Nella zona C1/4, l'attuazione mediante intervento edilizio diretto con Volume edificabile (VE) [Def. Com. 2] massimo di 1 600 mc e Altezza del fronte (HF - Def. Unif. 27) di 6,50 m è subordinata alla realizzazione del parcheggio pubblico contiguo e del prolungamento di via Norma Cossetto interni all'ambito soggetto a perequazione regolata da apposita convenzione preliminare.

Nella zona C1/5 la distanza da via False è stabilita in 5,00 m; i lotti evidenziati nell'estratto cartografico a margine sono stati oggetto di valorizzazione mediante variazione urbanistica con il Piano delle Alienazioni giusto art. 58 del D. Lgs 112/08 convertito con modificazioni nella L. 133 del 06/08/08, ammettendo per gli stessi l'intervento edilizio diretto essendo prospicienti via False ove sono presenti le principali reti dei sottoservizi esclusa fognatura acque nere da gestire individualmente con subirrigazioni o vassoio assorbente. L'accesso al lotto 2 avverrà attraverso il lotto 1 verso sud con obbligo di ricavo lungo via False di almeno due posti auto di mq 12,50 ciascuno dei due lotti è dotato capacità edificatoria per 800 mc su due piani massimi fuori terra.

<u>Ambiti di edificabilità condizionata.</u>

Nella zona C1/1, all'interno dell'ambito edificabile con condizioni "A" è ammessa la realizzazione di un fabbricato accessorio di servizio per la piscina privata con Volume edificabile (VE) [Def. Com. 2] massimo di 100 mc e massima Altezza del fronte (HF - Def. Unif. 27) di 3,50 m.

Nella zona C1/2, all'interno dell'ambito edificabile con condizioni "B" è ammessa la realizzazione di un fabbricato residenziale con Volume edificabile (VE) [Def. Com. 2] massimo di 600 mc e Altezza del fronte (HF - Def. Unif. 27) di 6,50 m. Per tale ambito, ubicato in zona pedecollinare, ai sensi del Parere dell'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza prot. n. 526829 del 10/11/2021 e della richiamata nota della Direzione Difesa del Suolo e della Costa prot. n. 506617 in data 04/11/2021, è necessario provvedere, in fase esecutiva degli interventi, a specifici approfondimenti sismici così come richiesto dalle disposizioni del D.M. 17/01/2018 con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione. il sito è ubicato nella zona pedecollinare e, pur non essendo interessato da zone di attenzione per instabilità o da particolari forme morfologiche (creste o terrazzi) di superficie, è collocato in un contesto non

monodimensionale, probabilmente interessato da morfologie sepolte legate alla presenza delle colline circostanti, che potrebbe essere causa di particolari fenomeni di amplificazione topografia.

## *Art. 21 - ZTO di tipo C - residenziali di espansione*

Comprendono le aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione residenziale. In tali zone il PI si attua mediante piano urbanistico attuativo.

| N° zona | Indice territoriale mc/mq | Massima altezza del fronte (m) HF (Def. Unif. 27) |
|---|---|---|
| C1 | 0,70 | 8,70 |
| C2 | 0,30 | 8,70 |
| C3 | 0,70 | 8,70 |
| C4 | 0,50 | 8,70 |
| C5 | confermato il PUA vigente "*ex campo da calcio"* | confermato il PUA vigente "*ex campo da calcio"* |
| C6 | 1,50 | 11,70 |
| C7 | 0,50 | 8,70 |
| C8 | 0,30 | 8,70 |
| C9 | 0,30<br>Vedi prescrizioni | 8,70 |
| AMBITI PEREQUATI | | |
| C10 Bagnara | confermato il PUA vigente, con superamento del vincolo di parziale destinazione a ERP. | confermato il PUA vigente |
| C12 Donestra nord | confermato il PUA vigente | confermato il PUA vigente |
| C13 Donestra est | confermato il PUA vigente | confermato il PUA vigente |
| C14 Donestra sud | confermato il PUA vigente | confermato il PUA vigente |
| C16 Fornaci sud | confermato il PUA vigente | confermato il PUA vigente |
| C17 Donestra-Callecurta | confermato il PUA vigente | confermato il PUA vigente |
| C18 Biron ovest | confermato il PUA vigente | confermato il PUA vigente |
| C19 PIRUEA Finmont | Variante al PIRUEA | confermato il PIRUEA vigente |
| AREE DI ESPANSIONE | | |
| C21 via Gallo | Vedi prescrizioni | Vedi prescrizioni |
| C22 via Gallo | 0,70 | 6,00 |
| C23 Via Biron | Vedi prescrizioni | |

| N° zona | Indice territoriale mc/mq | Massima altezza del fronte (m) HF (Def. Unif. 27) |
|---|---|---|
| C24 Via Baden Powell | Stralcio funzionale del PP di iniziativa pubblica approvato con DCC n.12 del 12/03/2008 con convenzione regolatrice rapporto con il maneggio registrata presso Ufficio delle Entrate di Vicenza il 1/8/2008. Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità | |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- **C09**. Per l'area C09 la capacità edificatoria generata dall'indice territoriale può essere incrementata di 600 mc impiegando il credito edilizio riconosciuto agli aventi titolo dell'ampliamento originariamente attribuito all'edificio A8 nella zona A/2.
- **C19**. Per l'area C19 si prevede una variante al PIRUEA che definisca il rapporto di copertura pari al 30%, le modalità di calcolo del volume come da Regolamento Edilizio e quantifichi il beneficio pubblico della variante e le modalità di cessione con riferimento all'Art. 8 delle presenti norme.
- **C22.** Nel caso di riduzione a 4.000 mc della capacità edificatoria massima attribuita e contenimento a 4 del numero massimo di unità abitative, nonché in relazione alla dotazione infrastrutturale sostanzialmente già disponibile, l'attuazione del comparto potrà avvenire per intervento edilizio diretto previo convenzionamento del progetto unitario dell'infrastrutturazione dell'area, il quale preveda almeno 8 posti auto privati aperti al pubblico in prossimità dell'accesso dalla viabilità pubblica. In tal caso, in considerazione del sovradimensionamento degli standard a verde realizzati contigui, la quota parte dello standard dovuto potrà essere convertita a parcheggio o monetizzata; rimane ammessa la libera attuazione della caratura piena, subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
- **C23**. L'area corrispondente all' "ex zona produttiva Biron" viene classificata come zona residenziale C soggetta a PUA. I parametri per la trasformazione sono i seguenti:
  - superficie territoriale interessata mq.7.048,
  - indice di edificabilità 1,2mc/mq,
  - altezza massima degli edifici m.7,50.

  A titolo perequativo la quota del 20% prevista per le aree di espansione dal PAT viene ridotta in quanto si tratta di un'area già edificabile e perché la superficie sarà al netto delle opere di urbanizzazione che rimangono a carico del privato. Dovrà, quindi, essere ceduta a titolo gratuito una superficie di mq.800. Il lotto ceduto all'Amministrazione dovrà avere forma e posizione tali da essere facilmente edificabile.

  Nel rispetto delle previsioni specifiche di PAT (Allegato A alle Norme Tecniche "ATO e aree strategiche") il quale, pur dichiarando obiettivo specifico dell'area il miglioramento della qualità insediativa e dei servizi dell'abitato di Biron, non dispone obbligatoriamente il

trasferimento dell'azienda insediata, se ne ribadisce la compatibilità urbanistica, ammettendovi nell'ambito della volumetria e delle destinazioni attuali il ricavo di spazi residenziali e commerciali compatibili con la zona C, purché siano realizzati gli standard funzionali a parcheggio che non potranno essere in nessun caso monetizzati.

## *Art. 22 - Ambito agro-urbano di collina*

Il PI perimetra gli ambiti agro-urbani di collina. Tali ambiti sono sottratti alla zona agricola, pertanto non si applicano le norme di cui agli articoli 44, 45 della Lr 11/2004 e delle norme del PAT sulle zone agricole. All'interno di tali aree sono ammessi:

- per gli edifici tutti gli interventi sul volume esistente;
- i nuovi edifici nel rispetto delle indicazioni planimetriche riportate nelle tavole in scala 1/2000 del PI con le seguenti quantità e parametri riferiti ai "lotti liberi o ambiti edificabili condizionati" numerati:

| **N°** | **VIA** | **ESTREMI CATASTALI.** | | **INTERVENTO AMMESSO** | **VOLUME AMMESSO MC** |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Fg** | **Mapp.** | | |
| 1 | via Brunori | 1 | 1289 | Nuova costruzione | 600 mc comprese eventuali preesistenze |
| 2 | via Gallo | 2 | 652 | Ampliamento abitazione esistente | 600 mc compreso esistente |
| 3 | via Gallo | 2 | 539 82 | Si riconosce capacità edificatoria alla porzione dei mappali indicati, vincolandone però l'esecuzione nel mapp. 652, coordinando l'intervento con il lotto n. 2 | 600 mc ulteriori rispetto all'intervento sul lotto libero n. 2 |
| 4 | via Brunori | 1 | 303 | Nuova costruzione | 600 mc comprese eventuali preesistenze |
| 5 | via Brunori | 1 | 214 - 617 | Nuova edificazione con obbligo di riordino dei manufatti precari sui mappali interessati | 600 mc comprese eventuali preesistenze |
| 6 | via Brunori | 1 | 1200 | Cambio d'uso | 600 mc comprese eventuali preesistenze |
| 7 | via Brunori | 1 | 1263 | Cambio d'uso | 600 mc comprese eventuali preesistenze |
| 8 | via Brunori | 1 | 1225 | Nuova edificazione | 600 mc comprese eventuali preesistenze |
| 9 | via Brunori | 1 | 325 | Nuova edificazione dove esiste già il piccolo annesso | 600 mc comprese eventuali preesistenze |
| 10 | via Brunori | 1 | 1046 e 219 | Demolizione e ricostruzione con traslazione del sedime all'interno del lotto, arretrando oltre la fascia di rispetto stradale | volume esistente |
| 11 | via Brunori | 1 | 1324 | Nuova edificazione | 600 mc comprese eventuali preesistenze |

## NORME TECNICHE OPERATIVE

| N° | VIA | ESTREMI CATASTALI. | | INTERVENTO AMMESSO | VOLUME AMMESSO MC |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Fg | Mapp. | | |
| 12 | via Brunori | 1 | 1362 e 1353 | Nuova edificazione | 600 mc comprese eventuali preesistenze |
| 13 | via Brunori | 1 | 734 | Nuova edificazione 600 mc subordinata alla demolizione dell'edificio esistente compreso nell'ambito. | 600 mc comprese preesistenze |
| 14 | via Roma | 1 | 1360 | Posizione adiacente edificio esistente | 600 mc |
| 15 | via Gallo | 2 | 588 | Cambio d'uso e ampliamento | 600 mc comprese preesistenze |
| 16 | via Gallo | 2 | 79 | Cambio d'uso e ampliamento | 600 mc comprese preesistenze |
| 17 | Via Brunori | 1 | 627 | Nuova edificazione | 600 mc comprese eventuali preesistenze |
| 19 | Via Brunori | 1 | 1364 | Nuova edificazione | 600 mc comprese eventuali preesistenze |
| 20 | | 1 | 1030 | Credito edilizio<br>Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità. | 600 mc da utilizzare all'interno di lotti liberi già individuati |
| 21 | Via Brunori | 1 | 343 | Nuova edificazione<br>Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità | 400 mc oltre l'esistente |
| 22 | Via Gallo | 2 | 248 | Nuova edificazione | 600 mc comprese eventuali preesistenze |
| 23 | Via Brunori | 1 | 301 | Nuova edificazione<br>Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità | 600 mc |

| N° | VIA | ESTREMI CATASTALI. | | INTERVENTO AMMESSO | VOLUME AMMESSO MC |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Fg | Mapp. | | |
| 24 | Via Gallo | 2 | 82 e 539 | Nuova edificazione<br>Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità | 600 mc |
| 25 | Via Brunori | 1 | 308 | Nuova edificazione<br>Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità. | 600 mc |

Gli interventi sono disciplinati da permesso di costruire che deve prevedere l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti dei sottoservizi. L'Amministrazione comunale può stipulare convenzioni che riguardino più proprietà nei casi in cui sia necessario garantire la continuità delle opere di urbanizzazione.
Gli interventi sono soggetti alla corresponsione del contributo di sostenibilità con le modalità di cui all'Art. 8 delle NTO
Le costruzioni dovranno rispettare le indicazioni tipologiche assegnate per le zone agricole e riportate nell'allegato Prontuario per la qualità architettonica ed edilizia e nelle NTO.
In deroga al comma precedente è riconosciuta facoltà al progettista, nel rispetto dei parametri stereometrici e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi, aperture), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta e coerente progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.);
- descrizione e realizzazione dell'opera secondo i criteri di risparmio energetico e mitigazione dell'impatto ambientale dovuto all'utilizzo di materiali innovativi in ambito energetico, sismico e mitigazione al contesto cui inserito.

Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

E' sempre ammesso il cambio d'uso degli edifici non funzionali al fondo. Gli interventi sono disciplinati con permesso di costruire che prevede l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti dei sottoservizi. L'Amministrazione comunale può stipulare convenzioni che riguardino più proprietà nei casi in cui sia necessario garantire la continuità delle opere di urbanizzazione.
I filari e le alberature derivate dall'ortofoto e riportate nella planimetria hanno valore indicativo e intendono sottolineare la qualità paesaggistica di un ambito. Hanno valore di indirizzo alla conservazione del bene, ma non sono vincolanti.
Per il computo del volume si fa riferimento al Volume edificabile (VE – Def. Com. 2) definito all'art. 3 del Regolamento Edilizio.

## *Art. 23 - Zone di riqualificazione urbanistica e Zone soggette ad accordo pubblico/privato*

In applicazione del PAT il PI individua come zona D-C un'area di riqualificazione urbanistica dove è previsto il cambio di destinazione da area produttiva ad area residenziale favorendo il trasferimento delle aziende esistenti all'interno della zona produttiva sud. L'area individuata è la ex zona produttiva Biron, denominata dal PAT "Area strategica Settecamini".
Al momento il PI ne registra il permanere della funzione produttiva, attestando la condizione di "contrasto" disciplinata dall'art. 63 delle NT del PAT.
Sui fabbricati esistenti sono dunque ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico sanitario in conformità di specifiche disposizioni di legge o emesse dalle autorità competenti.

Gli ambiti soggetti ad accordo pubblico privato sono perimetrati in cartografia con specifica grafia e sono identificati con un numero progressivo. La documentazione relativa è allegata in calce alle presenti norme ed è parte integrante del PI.

## *Art. 24 - ZTO di tipo D artigianale, commerciale, direzionale*

Comprende porzioni di territorio destinate ad insediamenti di tipo artigianale, industriale commerciale e direzionale previo adeguamento degli spazi pubblici o di uso pubblico alle quantità minime stabilite dalla normativa specifica.
La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti. Può essere negata la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.

Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata
All'interno delle ZTO D il PI si attua nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura fondiaria massimo: 50%;
- altezza massima del fabbricato: h = 10,00 ml aumentabili fino a 12 per documentate esigenze tecniche legate al ciclo produttivo.

E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 400 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 500 mq nel rispetto degli indici di PI; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

**zona D/06 e D/08**
L'attuazione come zona di completamento è soggetta a un nuovo accordo ex-art. 6 della LR 11/04 oppure ad una convenzione nel quale sono specificati gli obblighi, il beneficio pubblico e le urbanizzazioni a carico del privato secondo quanto previsto dalla normativa in materia.

**zona D/07**
L'ambito è soggetto a strumento urbanistico vigente**.**

**ZONA D/09**
L'attuazione è soggetta a un nuovo accordo ex-art. 6 della LR 11/04 oppure ad una convenzione nel quale sono specificati gli obblighi, il beneficio pubblico e le urbanizzazioni a carico del privato secondo quanto previsto dalla normativa in materia. In ogni caso il beneficio pubblico non potrà essere inferiore al valore del 20% dell'area attivata. Tale valore potrà essere convertito nella realizzazione di un'opera pubblica.

**Standard urbanistici**
Lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio nelle seguenti quantità minime:

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

| destinazione d'uso | verde e parcheggio | note |
|---|---|---|
| industria e artigianato | 10% della superficie territoriale di cui almeno l'8% riservato a parcheggio | con un minimo di 3 posti auto per unità produttiva |
| commerciale e direzionale | 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio | sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 15/04 e smi |

| | | |
|---|---|---|
| Turistica e ricettiva | 15 mq/100mc | con un minimo di 1 posto auto per ogni camera (art. 31, comma 10, LR 11/2004) |

**OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

| destinazione d'uso | verde e parcheggio | note |
|---|---|---|
| industria e artigianato | 10% della superficie territoriale di cui almeno l'8% riservato a parcheggio | con un minimo di 3 posti auto per unità produttiva |
| commerciale e direzionale in espansione tessuto residenziale di nuovo impianto | 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento interamente riservato a parcheggio | sono fatte salve le eventuali norme più restrittive contenute nella LR 15/04 e smi |
| Turistica e ricettiva | 15 mq/100mc | con un minimo di 1 posto auto per ogni camera (art. 31, comma 10, LR 11/2004) |

I parcheggi pertinenziali potranno essere coperti con strutture leggere (pensiline) di altezza non superiore a 2,50 ml aperte su ogni lato, le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

**Attività di tipo commerciale/terziario**

La dotazione di aree a standard può essere conseguita, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso o che non abbiano la vendita diretta al pubblico, con valori di mercato delle opere e delle aree.

Le superfici destinate a standard concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

La localizzazione delle aree a standard eventualmente indicate nelle tavole di Piano all'interno dell'ambito di intervento è da ritenersi preferenziale in sede di progettazione attuativa: in particolare le aree verdi dovranno essere localizzate a confine con le zone residenziali ogni qualvolta possibile.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta della effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 150m dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale, consentire la monetizzazione delle aree a parcheggio afferenti l'attività commerciale che sia frutto di

ampliamento e/o trasferimento entro un'area di ugual raggio o, in alternativa, prevederne il conferimento ove indicato dal PI.
Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o il Comune, date le caratteristiche del sito, non ne ritenesse opportuna la realizzazione, ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta, previo computo metrico per la realizzazione delle opere e del valore di mercato delle aree non cedute.
Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio rispetto a quelle realizzate in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, andranno individuate solo le ulteriori aree.

**Attività produttive in zona impropria**
La cartografia di PI individua le attività esistenti riconosciute ai sensi dell'art. 29 delle Norme Tecniche di PAT, disciplinandole con scheda puntuale specifica riportata in allegato alle presenti NTO.

## *Art. 25 - Zona agricola*

Le zone agricole inedificate o poco edificate sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

**Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola**
Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e successive modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.
Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti NTO e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.
Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta**,** quando prevista.
Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricolo produttive) compresi nel raggio di 100 m dall'area di pertinenza relativa al centro aziendale o dalle altre proprietà nel caso di nuove aziende. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni devono essere realizzate al massimo a 50 metri dalla viabilità pubblica. Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante.

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della LR 11/2004.
Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI.
Al fine di mantenere la permeabilità dei suoli, in tutta la zona agricola è ammesso ricavare interrati al di fuori del sedime degli edifici soprastanti solamente per una superficie massima pari al 50% del sedime medesimo.

Ambiti di edificabilità condizionata.

All'interno dell'ambito edificabile con condizioni "C" in via Roma, posto in posizione intermedia tra i due ambiti agro-urbani di collina, è ammessa la realizzazione di un fabbricato residenziale con Volume edificabile (VE) [Def. Com. 2] massimo di 600 mc e Altezza del fronte (HF - Def. Unif. 27) massima di 6,00 m subordinato alla completa demolizione del fabbricato residenziale esistente. Per quanto non qui precisato si applicano i parametri definiti all'art. 28 delle presenti NTO.

## *Art. 26 - Interventi non residenziali in zona agricola*

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante);
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, 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;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e 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 tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.

Non sono consentiti i seguenti interventi:
- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio dell'attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Sono ammesse:
- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

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

## *Art. 27 - Strutture agricolo-produttive*

Si considerano le strutture agricolo-produttive (tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla DGRV 3187/2007, lett. d punto 3 e smi. La loro edificazione è definita sulla base di un P.A. approvato dall'AVEPA ai sensi degli art. 44 e 45 della LR 11/2004.
E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

**Annessi rustici:**

- massima altezza del fronte (HF – Def- Unif. 27) inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini:10,00 ml.
- distanza da fabbricati di terzi: 20,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni; Allevamenti aziendali (non intensivi):
- altezza massima: inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini: come da normativa vigente
- distanza da edifici residenziali di terzi:30,00 m
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà: m 10,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla DGRV n. 172/2010 e s.m.i. e alla legislazione vigente in materia.

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

E' ammessa in tutte le zone agricole la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, purché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a capanna, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale;
2. Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno; può essere ammesso il rivestimento di copertura:
   - in coppi tradizionali o simili di color cotto, qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale;

- con altro materiale di rivestimento di buona durabilità nelle tonalità dei rossi, dei verdi o dei marroni, previa specifica autorizzazione del comune, valutato il contesto del manufatto;

3 Dimensioni: superficie coperta massima 20 mq se il fondo agricolo di proprietà ha una superficie di almeno 2.000 mq; altezza media all'estradosso di copertura: 2,40 m; in caso di dimostrata funzionalità per appezzamenti di proprietà di superficie superiore a 3 000 mq la superficie massima può essere elevata a 30 mq e l'altezza media a 3 m;

4 Distacchi: 5 m dai confini salvo accordo tra confinanti e 10m tra pareti finestrate o in aderenza;

5 Quantità: massimo un manufatto per fondo di pertinenza di almeno 2 000 mq di superficie;

6 Localizzazione: è ammessa la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.

**Manufatti di cui all'art. 44 comma 5sexies della LR 11/'04 (strutture prefabbricate rimovibili)**

Sono ammessi in tutte le zone agricole nei seguenti limiti:

1 Dimensioni massime: come da disposizioni regionali;

2 Numero: massimo un manufatto per ciascun fondo agricolo;

3 altezza media: all'intradosso di copertura 2.40 m;

4 distacchi e distanze:
- 5,0m dai confini salvo accordo tra confinanti;
- 10,0m tra pareti finestrate o in aderenza;
- dalle strade come da art. 4 punto 8.1 del RET.

**Ricoveri per cavalli**

Trova applicazione quanto previsto dalla LR 11/'04, art. 44, comma 5 quinquies, in tutte le zone agricole. Fatte salve ulteriori specifiche disposizioni regionali, tali strutture devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1 tipologia: i box per il ricovero dei cavalli, mai inferiori a 2, dovranno essere conformi alle linee guida emanate dal Ministero della Salute (Norme e regole per la tutela del cavallo); dovrà essere garantito uno spazio libero scoperto non inferiore a 800 mq/animale, nella medesima proprietà ove sono realizzati i ricoveri;

2 Materiali: legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura; la lettiera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe: potrà essere realizzata su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purché non stabilmente infissa sul terreno e di facile rimovibilità;

3 Distacchi e distanze
- 10,0m dai confini salvo accordo tra confinanti;
- 10,0m da edifici della stessa proprietà;
- 25,0m da edifici di altre proprietà.

E' ammessa la recinzione dell'area pertinenziale il ricovero dei cavalli, unicamente con staccionate in legno o recinzione elettrificata.

## *Art. 28 - Edificabilità residenziale*

In questa zona è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente.
Gli interventi di nuova costruzione devono rispettarle i seguenti indici:

- altezza del fronte (HF - Def. Unif. 27) 6,00 m;
- distanza dai confini 5,00 m;
- distanza dalle strade 20,00 m fatte salve maggiori distanze derivanti da norme particolari; – distanza tra fabbricati 10,00 m
- coperture con tetto a falde inclinate dal 22% al 45% congiunte sul colmo e manto realizzato in coppi o in materiali tradizionali con sporti o sbalzi di almeno 10 cm.

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso alla data di adozione del PI è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc. L'ampliamento ammesso è da riferirsi alla totalità dell'edificio con riferimento al suo assetto originario; sono comunque fatte salve, in quanto prevalenti, le disposizioni regionali vigenti.
Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti alla proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.
Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

## *Art. 29 - Allevamenti zootecnici*

Le caratteristiche delle strutture e manufatti per l'allevamento degli animali, la sussistenza del nesso funzionale tra allevamento medesimo e azienda agricola, la determinazione di allevamento "zootecnico intensivo" sono contenuti negli Atti di Indirizzo all'art. 50 – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole, approvati con DGR n° 3178 del 08/10/2004 e smi.
Gli allevamenti esistenti dovranno adeguare le proprie strutture produttive entro il 15 dicembre 2012 in modo da impedire ogni forma di emissione nell'aria di odori ammorbanti.
L'Amministrazione comunale istituisce un apposito registro relativo al censimento e all'aggiornamento delle zone agricole oggetto di sversamento di liquami derivanti da deiezioni animali.
Tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico-privato secondo i criteri contenuti nell'Art. 6.

Per gli interventi edilizi riguardanti i ricoveri per animali si applicano le norme di seguito indicate per ciascuna delle seguenti tipologie di allevamento:

- allevamenti non intensivi: sono gli allevamenti configurabili come "strutture agricolo produttive" che non soddisfano i requisiti di cui all'art. 50 comma 1 lettera d) punto 3 della LR 11/2004 (atto di indirizzo DGRV n. 329/2010, All. A e s.m.i.)
- allevamenti intensivi: qualora non sussista il nesso funzionale tra l'allevamento medesimo e l'azienda agricola, l'allevamento è da considerarsi "zootecnico-intensivo" e pertanto assoggettato alla disciplina contenuta nel provvedimento di cui al punto 5), lett. d), comma 1 dell'art. 50 LR 11/2004 (atto di indirizzo atto di indirizzo DGRV n. 329/2010, All. A e s.m.i.).

Nella realizzazione di nuovi allevamenti agricolo-produttivi, devono sempre, essere adottate scelte progettuali e soluzioni tecniche orientate alle migliori tecniche disponibili (MTD), per quanto attiene ai principali aspetti di allevamento quali: tipologie di stabulazione e di rimozione delle deiezioni; sistemi di stoccaggio e trattamento degli effluenti.

L'insediamento degli allevamenti zootecnici intensivi, per la loro realizzazione, ampliamento o riconversione anche con mutazione della specie allevata dovranno essere rispettati i seguenti parametri/condizioni:

a) il punteggio massimo ammissibile ai fini della verifica delle distanze reciproche di cui al punto 5), lett. d), comma 1 dell'art. 50 L.r. 11/2004 (atto di indirizzo DGRV n. 329/2010, All. A) e s.m.i.) non può superare i 30 punti;
b) il sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni dovrà avvenire in concimaie coperte, vasche chiuse o vasche coperte senza arieggiatori;
c) nella realizzazione di nuovi allevamenti intensivi, nonché gli interventi di riconversione e trasferimento, devono sempre, essere adottate scelte progettuali e soluzioni tecniche orientate alle migliori tecniche disponibili (MTD), per quanto attiene ai principali aspetti di allevamento quali: tipologie di stabulazione e di ri mozione delle deiezioni; sistemi di stoccaggio e trattamento degli effluenti;
d) dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche atte alla massima riduzione della trasmittanza termica dell'involucro edilizio sia con riferimento alla fase di riscaldamento che di raffrescamento;
e) dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche con riguardo alla scelta di materiali e ai cromatismi dell'involucro edilizio volte alla massima mitigazione dell'intervento al contesto paesaggistico in cui andrà ad inserirsi; oltre all'involucro edilizio dovranno essere adottate ulteriori mitigazioni ambientali riguardanti la creazione di quinte arboree e filari come disposto dal prontuario di mitigazione ambientale o su specifico progetto di mitigazione;
f) nel caso di mutazione della specie allevata l'edificio che ospita l'allevamento dovrà essere privo di elementi costitutivi con presenza di amianto.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti è ammesso il mantenimento senza aggravio delle condizioni ambientali; l'eventuale riconversione anche con cambio della specie allevata è ammessa solo se ciò comporti il passaggio ad una classe dimensionale o di punteggio inferiore a quella esistente nel rispetto dei parametri/condizioni di cui sopra

In caso di distribuzione agronomica delle deiezioni prodotte, ogni variazione del fondo oggetto di spargimento deve essere comunicata all'Amministrazione comunale

## *Art. 30 - Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo*

Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo ed indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano, sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza, nel rispetto delle indicazioni, compresa la volumetria massima calcolata come da Regolamento Edilizio.
La definizione dei tipi di intervento contenuti nelle schede fa riferimento ai tipi di intervento descritti all'art. 19bis.
Per tutti i fabbricati individuati valgono le seguenti prescrizioni:

- con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali il PI vieta la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/'04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione;
- il cambio d'uso è ammesso nell'ambito dei cinque anni di validità del PI; deve essere integrale e non può quindi essere attuato per parti;
- l'attivazione delle indicazioni contenute nelle schede deve essere integrale e non può quindi essere attuata per parti;
- l'intervento deve essere accompagnato dalla contestuale demolizione degli edifici precari presenti nell'area di pertinenza;
- nel caso la scheda preveda il credito edilizio, questo diventa efficace con le modalità dell'art. 7 delle presenti norme;
- per volumi esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati misurati all'atto della pratica edilizia, le quantità riportate sulla scheda sono indicative e devono essere convalidate dal rilievo metrico;
- nei casi di sostituzione edilizia il nuovo edificio dovrà essere collocato in adiacenza all'edificio principale o nello stesso sedime del preesistente con possibilità di traslazione del 20%.

## *Art. 31 - Attività agrituristiche*

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale n° 9 del 18 aprile 1997 e dal suo regolamento di attuazione (Reg. reg. del 12 settembre 1997, n° 2) e nel rispetto di quanto previsto dalla Lr 11/2004
Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati**,** anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato**,** non comportano mutamento di destinazione d'uso.
Gli annessi rustici esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR. 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di

turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.
L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.
Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agriturismo.

## *Art. 32 - Dotazioni urbanistiche*

Il Piano regolatore comunale prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso. Le aree per servizi sono:

a) l'istruzione;
b) attrezzature di interesse comune:
   - l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
   - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
c) le attività culturali, associative e politiche;
d) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
   - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
   - gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
e) attrezzature per la mobilità:
   - i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici; le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

**Dotazioni urbanistiche per i PUA**
Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento nei PUA è assicurato tramite cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
Per l'attuazione degli interventi, fatta eccezione per quelli regolati da specifiche schede normative o accordi, è dovuto il reperimento di aree per servizi secondo le quantità indicate nelle seguenti tabelle, per ciascuna destinazione d'uso:

**DOTAZIONI URBANISTICHE NELLE AREE RESIDENZIALI (1 abitante = 150 mc)**

| ZTO | istruzione - interesse comune (mq/ab) | verde secondario (mq/ab) | Verde primario (mq/ab) | parcheggio primario (mq/ab) | parcheggio secondario (mq/ab) | totale dotazione minima (mq/ab) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A e A1 | 10 | 5 | 5 | 5 | 5 | 30 |
| B | 10 | 5 | 5 | 5 | 5 | 30 |
| C | 10 | - | 10 | 10 | - | 30 |

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi primari di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.
Negli insediamenti residenziali è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in accordo con i contenuti dell'art. 32 della LR 11/2004: in tal caso la superficie non ricavata è monetizzata secondo le modalità ed i valori stabiliti dall'apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

**Dotazioni urbanistiche nelle destinazioni residenziali (1 abitante = 150 mc)**
Superficie per opere di urbanizzazione primaria a parcheggio: 10 mq/ab con un minimo di un posto auto per ciascuna unità abitativa.
Negli insediamenti residenziali è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in accordo con i contenuti dell'art. 32 della LR 11/2004: in tal caso la superficie non ricavata è monetizzata secondo le modalità ed i valori stabiliti dall'apposita Deliberazione comunale.

## *Art. 33 - Aree per servizi tecnologici e cimiteri*

Le aree di cui al presente articolo non sono state computate ai fini del dimensionamento delle dotazioni urbanistiche del Piano.

**A - servizi tecnologici**
Si intendono gli impianti centrali dei servizi pubblici (servizi elettrici e telefonici, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua ecc.) per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e gli impianti di depurazione.
Possono essere realizzati nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

**B - cimiteri**
Qualsiasi intervento relativo ai cimiteri è regolamentato dal Testo Unico della legge sanitaria 27/7/1934 n°1265 e successive disposizioni di legge.

## *Art. 34 - Zone di interesse sovra comunale per attrezzature a parco, gioco, sport, salute e tempo libero*

Sono destinate a servizi ed attrezzature a valenza di ampio raggio territoriale. Si applicano le prescrizioni puntuali di cui ai punti successivi, previo progetto unitario esteso all'intero ambito di pertinenza indicato in planimetria di PI.
Tali aree sono da considerarsi a tutti gli effetti come zone a servizi privati di interesse pubblico. Vi sono ammesse solo funzioni strettamente legate all'attività. La residenza è comunque esclusa ad eccezione di un alloggio a servizio del personale operante nella conduzione di complessivi 400 mc.

**Area per attività ricreative e per l'equitazione**
In tale area si conferma l'Accordo pubblico-privato n. 2.
Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità

**Area di Via Fra' Mioli**
L'area è destinata a parco.
Qualsiasi trasformazione è condizionata ad accordo pubblico/privato, ex art. 6 della LR 11/04; attraverso la procedura dell'accordo pubblico-privato potranno essere inserite destinazioni d'uso diverse quali:
- l'utilizzo a residenza privata dell'edificio esistente e dell'area di pertinenza del fabbricato;
- la previsione di un percorso pedonale e ciclabile che consente la fruizione del parco;
- attrezzature per l'assistenza la salute, la riabilitazione e il benessere.

L'accordo deve prevedere obbligatoriamente anche la cessione a titolo gratuito al comune di Monteviale di un'area di circa 16.000 mq, oggetto di Contratto di Comodato del 26/10/2005 rep.31/05 Segretario Comunale, più i mappali descritti come parte B della bozza di convenzione allegata alla DCC25 del 06/05/2010 e mappali 21 e 217 Fg 3 da destinarsi in via prioritaria a sede dell'associazione Scout di Monteviale.
L'accordo dovrà verificare il rispetto delle caratteristiche litologiche dei terreni, le opere di drenaggio delle acque, il posizionamento più opportuno della viabilità.
All'interno dell'accordo stesso saranno precisate le destinazioni d'uso effettivamente ammesse tra quelle elencate nel presente articolo.
All'interno dell'ambito non sono ammissibili nuovi volumi oltre all'esistente.

## *Art. 35 - Impianti per la distribuzione di carburanti*

Le caratteristiche degli impianti devono rispettare le indicazioni di cui alla LR 23/2003 e s.m.i. e quanto indicato nella delibera di Giunta 497/2005 Criteri e direttive per l'individuazione, da parte dei comuni, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburanti (art. 4, comma 2, lett. a), LR 23 ottobre 2003, n. 23). Vanno inoltre verificate le indicazioni riportate sul Prontuario per la qualità allegato al presente PI.
Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti dell'area di pertinenza di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml. 200 da edifici vincolati.

# TITOLO QUINTO - FASCE DI RISPETTO, VINCOLI

## *Art. 36 - Vincoli e norme di tutela*

Il PI individua gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso.
La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.
Analogamente, l'errata indicazione negli elaborati grafici del PI di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.
Nei casi di discordanza tra elaborati del PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento. La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.
Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

## *Art. 37 - Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità*

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; sono altresì vietati i depositi permanenti o provvisori di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno.
Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi e standard, autolavaggi, stazioni di servizio, distributori di carburante.
Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificazione dell'area interna.
Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dal PI o da altra normativa regionale o statale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, nonché la demolizione e ricostruzione in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale, anche oltre gli indici di zona.
Sono inoltre ammesse le sopraelevazioni, purché le stesse non sopravanzino verso il fronte di rispetto, nemmeno con elementi aggettanti.
A norma dell'art. 36 della LR n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 7 delle presenti norme.
A norma dell'art. 37 della LR n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

## *Art. 38 - Fasce di rispetto fluviale*

Il PI indica le zone di tutela dei torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.
Qualora più ampia, la fascia è comunque calcolata dal limite dell'area demaniale.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD.
n.368/04 e dal RD. n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR. n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.
In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il PI, conformemente all'art.133 del R.D.
n.368/04, prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.
All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della LR. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni. All'interno delle zone di cui al comma precedente e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente:

a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
b) copertura di scale esterne;
c) gli interventi previsti dal titolo V della LR. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4,

lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
f) la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

## *Art. 39 - Depuratori*

Il PI individua degli impianti di depurazione autorizzati e degli impianti di trattamento rifiuti, ne definisce il perimetro e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della LR. 3/2000; dall'art. 62 del D. Lgs 152/06 e dal punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro.

## *Art. 40 - Elettrodotti*

Nelle tavole del P.I. sono individuati i tracciati degli elettrodotti con indicazione delle relative Distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008. La larghezza delle Dpa è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggiore cautela e quindi un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, a modifiche normative che potranno intervenire ed in relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Nelle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla vigente normativa, non è consentita lacuna nuova destinazione ad aree a gioco, ambienti abitativi o scolastici e comunque a luoghi destinati a permanenza di persone superiore a quattro ore.

## *Art. 41 - Cimiteri*

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal PI, nei limiti precisati dall'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D del 24

luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/'02 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero. In queste zone sono ammesse solamente le opere relative ai cimiteri

### *Art. 42 - Impianti di comunicazione elettronica*

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

### *Art. 43 - Vincolo sismico*

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 2, per effetto della Delibera di Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021.
In tutto il territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, così come disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

### *Art. 44 - Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua*

Il PI individua i corsi d'acqua ed i relativi ambiti territoriali assoggettati a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004.
Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa.
La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'Art. 7.

### *Art. 45 - Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923 e aree boscate*

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia. Sono vietati gli interventi che alterano le caratteristiche di naturalità e biodiversità quali cave, discariche, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere, in particolare lungo i corsi d'acqua; allevamenti zootecnici; nuove strade, ad esclusione di quelle di servizio all'attività rurale, agli edifici esistenti e alle nuove edificazioni eventualmente previste.
Le aree indicate nel PI come aree boscate sono soggette ai vincoli di legge. Il perimetro è indicativo ed è soggetto a verifica di dettaglio con la possibilità di modificarlo nei casi in cui il rilievo sul posto o l'utilizzo di una scala di maggiore dettaglio comprovino l'esistenza o meno di aree a bosco.

## *Art. 46 - Aree a vincolo ambientale*

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134, gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.
Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e ambientale.
Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone in cui ricadono.

## *Art. 47 - Vincoli monumentali*

Si riferiscono ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004.
Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario.
Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

## *Art. 48 - Vincolo per allevamenti zootecnici intensivi*

Gli allevamenti zootecnici intensivi indicati con un simbolo nelle tavole del P.I. e le relative fasce di rispetto hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.
In particolare, in coerenza con le norme citate, nell'ampliamento degli allevamenti zootecnico intensivi vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:
- dai limiti delle zone agricole;

- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili e concentrate).

Per la costruzione di nuove residenze civili entro il raggio di 250 metri dagli allevamenti intensivi, ai fini dell'applicazione della normativa sulle distanze reciproche, il richiedente deve certificare a proprio carico la classe dimensionale ed il punteggio dell'allevamento intensivo.
Le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate con riferimento alle strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte.
In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico. In deroga a quanto previsto al punto precedente, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché tutti gli interventi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale. Per insediamenti residenziali si intendono anche gli insediamenti sparsi di una certa consistenza, ricadenti in zona agricola ma prevalentemente di carattere residenziale che non hanno più alcun rapporto funzionale con l'attività agricola.

## *Art. 49 - Gasdotto e fascia di rispetto*

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte. Resta ferma ed inderogabile l'esclusiva competenza e responsabilità della Snam Rete Gas per interventi sulle sue condotte o impianti ad esse collegate. La Snam può precisare l'esatta servitù/fascia di rispetto di ogni singola condotta. Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenute nel D.M. del 17/04/2008 e s.m.i.

## *Art. 50 - Acquedotto e fascia di rispetto*

Nelle aree agricole dalle opere di presa dell'acquedotto va osservata una distanza di protezione di almeno 200 ml e 15 ml dai serbatoi idrici: per le altre zone vale la disciplina di Piano ma entro tali ambiti sono vietati versamenti sul terreno di sostanze inquinanti.
Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia: per gli edifici residenziali è consentito altresì un ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente a condizione che non sopravanzi rispetto alla infrastruttura protetta e fatte salve norme igienico-sanitarie secondo la normativa vigente.

# TITOLO SESTO - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

## *Art. 51 - Edifici di valore storico, architettonico, ambientale*

Gli edifici di valore storico, architettonico e ambientale sono individuati nelle planimetrie del PI e fanno riferimento a specifiche schede progettuali raccolte nel fascicolo con le schede puntuali di intervento.
Essi comprendono:

- edifici con vincolo monumentale e loro pertinenze;
- edifici significativi nell'impianto anche se non vincolati e loro pertinenze;
- edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze;

Gli interventi su unità edilizie vincolate con decreto della Soprintendenza ai beni storico architettonici sono subordinati al parere dell'organo competente.

**Recupero dei manufatti precari**
Sono ammessi gli interventi sui manufatti privi interesse storico o ambientale, purché si tratti di manufatti edilizi e non di costruzioni precarie e ne sia dimostrata la legittimità, con l'obiettivo di riqualificare il contesto del manufatto da tutelare. L'eventuale demolizione con recupero dei volumi deve essere preceduta da una scheda normativa, a cura del richiedente, che descriva le quantità, le modalità di recupero e le destinazioni dei fabbricati.

**Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione**
Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quella residenziale originaria, sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.
Per i fabbricati ricadenti in zona agricola il recupero ai fini residenziali è ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso, coerentemente con le limitazioni delle schede.

## *Art. 52 - Contesti figurativi*

Il PI recepisce i contesti figurativi delle ville di interesse provinciale e li integra con l'individuazione delle aree di pertinenza dei complessi rurali. L'obiettivo è quello di salvaguardare, oltre al manufatto architettonico, anche il contesto o l'ambito di riferimento. All'interno di tali contesti devono essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario circostante; All'interno dei contesti figurativi è ammessa l'edificazione nel rispetto degli art. 44 e 45 della Lr 11/04 prevedendo per gli elementi di degrado l'applicazione dei crediti edilizi.

Non è possibile istallare nuova cartellonistica pubblicitaria, deve essere eliminate la cartellonistica pubblicitaria esistente
E' prevista la sostituzione di eventuali guard-rail con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici.
Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono ammessi gli interventi che non comportano aumenti di volume, fatti salvo quanto previsto negli articoli 44 e 45 della LR 11/04. Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati condonati senza sopraelevazione, laddove l'intervento edilizio comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi.
All'interno dei contesti figurativi sono vietati gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti; il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

## *Art. 53 - Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale*

Si fa riferimento ad aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone S.I.C. e la 79/409/CEE Direttiva "Uccelli" per le zone Z.P.S., al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.
Nel territorio del Comune di Monteviale è presente il Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.): *Torrente Valdiezza* (IT3220038).
Nell'ambito e in un buffer di 200 metri dal perimetro del Sito di Importanza Comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n.3173 del 10 Ottobre 2006 avente per oggetto: *Nuove disposizioni attuative della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997- Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative*.
Tutti gli interventi previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di Incidenza Ambientale allegato al PAT.
La progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.
Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico devono essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non specie alloctone invasive.

Devono essere rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpetofauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat.

### *Art. 54 - Coni visuali e verde privato*

Il PI recepisce i coni visuali individuati dal PAT che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, ecc.) Negli ambiti interessati dai coni visuali:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione.
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

Le aree indicate come verde privato nelle tavole del PI sono soggette a vincolo di inedificabilità e non costituiscono indice di edificabilità per le zone adiacenti.

### *Art. 55 - Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi*

Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, alla tav. 3 il PAT classifica i terreni secondo 3 classi di compatibilità geologica ai fini urbanistici così suddivise:

- aree idonee,
- aree idonee a condizione,
- aree non idonee.

Qualunque sia il grado di idoneità dell'area interessata dall'intervento è comunque necessario che per la stessa siano adeguatamente definiti il modello geologico e la caratterizzazione geotecnica dei terreni, nonché le condizioni idrogeologiche ed idrauliche in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente.

In particolare, il modello geologico deve essere orientato alla ricostruzione dei caratteri stratigrafici, litologici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica/ idrogeologica del territorio.

La caratterizzazione geotecnica sarà finalizzata alla parametrizzazione del terreno ed all'analisi delle interazioni terreno-struttura.

Sia il modello geologico che quello geotecnico saranno basati su indagini specifiche ed adeguate per quantità, qualità e profondità, oltre che dall'importanza dell'opera, alle condizioni morfologiche, geologiche, idrogeologiche ed idrauliche del contesto in cui l'intervento si inserisce.

Si dovrà inoltre effettuare la caratterizzazione sismica del sito ai sensi della normativa vigente.

Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità/rischio idraulico, per gli interventi in progetto dovrà essere redatta apposita valutazione di compatibilità idraulica, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

**Aree idonee**
Sono caratterizzate dall'assenza di particolari penalità ai fini delle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano fatta salva la normativa nazionale e regionale in materia.
Si tratta di aree stabili, prive di dissesti idrogeologici e/o idraulici, con buone caratteristiche meccaniche e soggiacenza della falda medio–elevata.

**Aree idonee a condizione**
Si tratta di aree in cui gli aspetti morfologici, geologici, idrogeologici, idraulici e di stabilità tendono a condizionare in modo più o meno importante l'uso del territorio e richiedono interventi preventivi, correttivi o di sistemazione. In tali aree, caratterizzate dalla presenza di terreni con mediocri caratteristiche geotecniche, dalla presenza di falda a debole profondità o problemi nel drenaggio delle acque, e dalla presenza di dissesti potenziali per pendenze sensibili, gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali e particolari valutazioni geologico–tecniche, analitiche e progettuali, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Le valutazioni saranno finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.
Comprendono soprattutto le aree pianeggianti ma anche i settori collinari e pedecollinari a più elevata acclività, in cui le condizioni morfologiche (pendenze) nonché le caratteristiche stratigrafiche, litologiche e di permeabilità dei terreni sono tali da richiedere, in alcuni casi, specifiche indagini con grado di approfondimento rapportato all'importanza delle opere previste.
Ogni intervento urbanistico o opera che ricade in "Area idonea a condizione" dovrà essere correlato da un'indagine geologica estesa per un intorno e profondità significativi, rapportati all'importanza delle opere previste ed alla tipologia di condizione per l'idoneità, con rilievi di superficie, indagini, prove geologiche, geotecniche, geofisiche ed idrogeologiche. Tutto ciò al fine di garantire la corretta realizzazione degli interventi e le necessarie condizioni di idoneità, cioè di massima sicurezza, per gli abitanti, le strutture e le infrastrutture. Nel caso di condizioni fortemente penalizzanti, gli interventi dovranno essere subordinati ad una modellazione sufficientemente estesa anche alle aree circostanti in modo da poter avere anche una visione d'insieme dell'area di intervento e dovranno individuare l'elemento, o gli elementi, predominanti di criticità che penalizzano il territorio.
In base agli elementi predominanti di criticità geologica generale evidenziati nel territorio comunale sono state individuate quattro tipologie di aree idonee a condizione:

- **Tipo A**: aree di pianura e di fondovalle che, oltre ad essere costituite da tessitura prevalentemente limosa - argillosa, sono caratterizzate da livello di falda molto prossimo al piano campagna (soggiacenza compresa tra 0 e 2 m); la natura dei litotipi presenti determina una bassa permeabilità dei terreni e una conseguente difficoltà di drenaggio delle acque superficiali che può essere aggravata negli occasionali eventi di esondazione dei corsi d'acqua. Specifiche indagini idrogeologiche, a corredo dello Studio di Compatibilità Idraulica ed Idrogeologica (DGRV 1322 del 10.05.2006.) dovranno quindi essere condotte al fine della

valutazione delle possibili interferenze della falda freatica con le opere, in ottica di realizzazione e stabilità dell'opera stessa ma anche in riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero, il cui livello statico risulta periodicamente prossimo al piano campagna.

- **Tipo B**: aree collinari con pendenza <25% caratterizzate generalmente da depositi eluvio-colluviali di spessore rilevante; la presenza di tale copertura e comunque di un substrato affiorante o subaffiorante che presenta caratteristiche mediocri facilita lo sviluppo di dissesti gravitativi diffusi. Le coperture, di natura argilloso – limosa prevalente, sono inoltre oggetto di ruscellamento concentrato che ne può compromettere la stabilità. Indagini sulla stabilità di questi versanti collinari dovranno quindi essere condotte con particolare attenzione alla definizione dello spessore e delle caratteristiche geotecniche dei sedimenti di copertura nonché la modalità di deflusso delle acque di dilavamento superficiale.
- **Tipo C**: aree di versante collinare che presentano elevata acclività (> 25%); l'assetto geomorfologico di tali versanti evidenzia come essi possano essere soggetti a caduta massi, soprattutto in corrispondenza di versanti in litotipi calcarei e delimitati a monte da scarpate strutturali. La pendenza pronunciata inoltre risulta essere causa predisponente nei confronti di dissesto idrogeologici, connessi con la cattiva regimazione delle acque. Anche in questo caso, dovranno essere condotte indagini sulla stabilità di questi versanti collinari con particolare attenzione alla definizione dello spessore e delle caratteristiche geotecniche dei sedimenti di copertura nonché la modalità di deflusso delle acque di dilavamento superficiale. In quest'area gli interventi edilizi dovranno essere caratterizzati dall'assenza di riporti di terreno superiori a 1.50 m e sbancamenti superiori a 3.0 m dal piano campagna esistente.
- **Tipo D**: aree di ampiezza limitata in prossimità di ingressi di cavità ipogee e doline.
  Tali aree, soggette a tutela, sono caratterizzate da una fragilità connessa con il possibile franamento e/o sprofondamento dei terreni in prossimità degli ingressi stessi, sia a monte che a valle. Gli interventi e le indagini geognostiche che li precederanno dovranno tenere conto di tali potenziali dissesti, valutarne la possibilità con adeguate indagini sperimentali ed individuare gli interventi correttivi necessari.
  All'interno delle aree idonee a condizione si è operata una zonizzazione in funzione dei principali elementi di criticità; per ognuna di queste si sono riportati gli indirizzi e criteri da seguire per gli interventi urbanistici. Parte delle "Aree idonee a condizione" della zona di pianura rientrano infatti in una o più "Aree soggette a dissesto idrogeologico", una serie di perimetrazioni che evidenziano degli elementi di criticità le quali dovranno essere oggetto di approfondimenti specifici da parte del geologo o del laureato abilitato ed esperto del settore. Gli interventi che ricadono all'interno di uno dei perimetri di "Aree soggette a dissesto idrogeologico", in seguito descritti, dovranno contenere gli approfondimenti d'indagine previsti per quella perimetrazione. Nel caso di interventi urbanistici o progettuali che ricadono all'interno di più perimetri di "Aree soggette a dissesto idrogeologico" questi dovranno recepire tutte le prescrizioni e i vincoli previsti per ogni singola tipologia di dissesto.

**Aree non idonee**

L'elevata criticità preclude per queste aree un utilizzo che comporti incrementi del carico urbanistico.

In particolare in tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi. Sono ammessi solo le opere e gli interventi volti alla riparazione ed al consolidamento dell'esistente, nonché alla gestione del territorio in genere ed in particolare alla mitigazione della pericolosità ed alla stabilizzazione del dissesto. Possono essere consentiti anche gli interventi legati alla viabilità e sentieristica, alla posa di sottoservizi. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, previo puntuali e particolari valutazioni geologico - tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere e gli interventi da attuare per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.
Rientrano in questa classe porzioni limitate di territorio caratterizzate da un elevato grado di criticità tale da vietare ogni trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti un aumento del carico insediativo. In generale sono state considerate non idonee le aree ubicate lungo i versanti in corrispondenza di testate e fianchi delle incisioni vallive soggette a fenomeni erosivi.
Tutti gli interventi consentiti saranno comunque subordinati ad uno studio completo di fattibilità basato su indagini geologico – geotecniche e studi idraulici approfonditi ed adeguatamente estesi alle aree contermini, che affrontino in maniera approfondita ogni l'elemento di fragilità evidenziato nelle cartografie d'analisi. Le istanze dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che determini con adeguate indagini sperimentali i parametri geotecnici e geomeccanici, valuti l'interazione tra le strutture ed il sottosuolo, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza. Tali indagini dovranno inoltre indicare le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area nonché la realizzazione di opere di mitigazione del rischio geologico e/o idraulico.

**Aree soggette a dissesto idrogeologico**
Sono individuate quali aree soggette a dissesto idrogeologico:

- **Area esondabile o a ristagno idrico**: dovrà essere prodotta una valutazione di compatibilità idraulica che indichi le misure compensative necessarie per rendere sostenibili gli interventi, quali regimazione idrauliche e/o riporti di terreno.
- **Area soggetta ad erosione**: in queste aree dovranno essere condotte delle specifiche analisi sulla stabilità generale del pendio, considerando le zone a monte soggette ad erosione regressiva e quelle a valle interessate dal trasporto e dall'erosione attiva; in particolare, dovranno essere tenute in considerazione le modalità di deflusso delle acque superficiali e sotterranee e considerare una loro regimazione per limitare il propagarsi del fenomeno erosivo ad opera delle stesse.
- **Area soggetta a caduta massi**: nelle aree caratterizzate da tali dissesti, dovranno essere condotte delle specifiche indagini geologiche e geotecniche sulla stabilità globale del versante, considerando in particolare la zona a monte del dissesto, per quanto riguarda l'erosione regressiva, e la zona a valle dello stesso e considerando quindi le zone interessate dal trasporto solido; sarà quindi opportuno svolgere precise analisi geomeccaniche sulle formazioni oggetto del dissesto per una puntuale definizione dei dissesti potenziali e per poter intervenire sui dissesti in atto.
- **Area soggetta a sprofondamento carsico**: dovranno essere condotte delle specifiche indagini geologiche di rilievo in un intorno geomorfologico significativo l'area oggetto dello

sprofondamento, per verificare congiuntamente l'esistenza di altre cavità ipogee che potrebbero interferire con le opere oggetto dell'intervento.

- **Area di frana**: nelle aree caratterizzate da tali dissesti, dovranno essere condotte delle specifiche indagini geologico – geotecniche sulla stabilità globale del versante, considerando in particolare la zona a monte del dissesto, per quanto riguarda l'erosione regressiva, e la zona a valle dello stesso e considerando quindi le zone interessate dal deposito gravitativo. Dovrà quindi esser valutata con attenzione la regimazione delle acque superficiali e sotterranee per limitare le eventuali cause del dissesto quando questo risulta individuato nell'azione delle stesse. Infine dovranno essere valutati tutti i possibili interventi per la messa in sicurezza e le opere di mitigazione del dissesto idrogeologico.

Le istanze per l'approvazione di PUA, dei permessi di costruire e le DIA e le SCIA dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione delle aree soggette a dissesto idrogeologico, determini con adeguate indagini sperimentali i parametri geotecnici e geomeccanici, valuti l'interazione tra le strutture ed il sottosuolo, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza. Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e proporzionato al grado di penalità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.
Sulla base del Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico del bacino Brenta-Bacchiglione il PAT ha individuato le aree a pericolosità idraulica classificate in ambiti a pericolosità idraulica di tipo P1 (moderata) e P2 (media). In questi ambiti valgono le norme del PAI.
Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma".
Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc. sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

Per tutti gli interventi di trasformazione introdotti dal PI deve essere prodotto un elaborato dove viene valutata una misura idraulica compensativa per ogni singolo intervento.

## *Art. 56 - Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica*

Con riferimento alla Delibera della Giunta Regionale n. 1322 del 10/05/2006 (Normativa di riferimento sulla mitigazione del rischio idraulico) per le aree soggette a trasformabilità devono essere seguite le previsioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT.
I nuovi interventi dovranno essere attuati evitando la realizzazione di infrastrutture che producano impatti negativi per l'ambiente e il paesaggio. Devono cioè essere ricercate soluzioni che utilizzino la rete idrica esistente.
Le misure compensative per la valutazione del volume di invaso utile alla laminazione delle piene si dovranno basare su curve di possibilità pluviometrica relative ai tempi di ritorno definiti dalla

delibera regionale in argomento con riferimento anche alle misure per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, possibilmente aggiornate all'ultimo anno disponibile;
I valori minimi del volume di invaso da adottare per la Progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali inferiore al 50%, sulla base di quanto verificato nella relazione di compatibilità idraulica leggermente arrotondati nel caso specifico delle aree soggette a trasformazione urbanistica vengono generalmente determinati. per ogni Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) così come classificati nel PAT come segue:

- 280 $m^3$ per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n 1;
- 300 $m^3$ per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nuovamente nell'ATO: n. 2;
- 370 $m^3$ per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 3;

I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 100 anni nel caso ci si riferisca ad opere di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali inferiore al 50%. sulla base di quanto verificato nella relazione di compatibilità idraulica nel caso specifico delle aree soggette a trasformazione urbanistica vengono generalmente determinati leggermente arrotondati, per ogni Ambito Territoriale Omogeneo (ATO), così come classificati nel PAT, come segue:

- 350 $m^3$ per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 1;
- 340 $m^3$ per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nuovamente nell'ATO: n. 2;
- 400 $m^3$ per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite nell'ATO: n. 3.

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. É preferibile, altresì, che l'eventuale volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.
I fossi demaniali e privati esistenti, specialmente quelli aventi funzioni di scolo delle acque meteoriche e quindi di pubblica utilità, quali quelli ai bordi di strade e di aree impermeabilizzate più in genere dovranno essere soggetti a salvaguardia con continue attività di manutenzione e con il divieto di riduzione delle loro dimensioni e di interclusione senza opportune opere di compensazione nella raccolta delle stesse acque piovane.
Si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento.
In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno. Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Si recepiscono integralmente le prescrizioni contenute nel parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta n. 8255 del 26/05/2015 e nel parere del Genio Civile n. 259371/63000600/20-26 del 23/06/2015. In riferimento al Volume specifico calcolato, a prescindere dal tempo di ritorno adottato, ai fini della sicurezza idraulica si prescrive di utilizzare il valore di 500 mc/ha.

**INVARIANZA IDRAULICA**

Le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuovo superfici atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua, solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda e ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace.

Nelle zone collinari si impone che:

- i sistemi di filtrazione facilitata (pozzi perdenti, materassi drenanti, ecc.…) non siano situati in zone collinari con possibilità di creare dissesti con l'infiltrazione d'acqua nelle zone limitrofe;
- i sistemi di invaso situati in zone collinari, con possibilità di creare dissesti con l'infiltrazione di acqua nel suolo, siano resi impermeabili e vengano accompagnati da verifica di stabilità del versante. In tutti i casi il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a:
- la permeabilità del terreno;
- la presenza, profondità ed oscillazione annua della falda;
- l'eventuale presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico;
- l'acclività del terreno all'interno dell'area nei casi specifici; - la stabilità del pendio nei casi specifici.

L'azione di controllo viene esplicata in maniera ottimale solo in situazioni di invasi superficiali; inoltre, come da All.to A alla DGR n. 2948 del 06/10/2009: "… le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invasi per la laminazione di almeno il 50 % degli aumenti di portata" anche con l'utilizzo di sistemi di infiltrazione facilitata.

Per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti; nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 5 l/s per ettaro a fronte delle seguenti caratteristiche territoriali:

- criticità idraulica propria dell'area
- capacità di portata del reticolo idraulico
- presenza di manufatti idraulici particolari
- morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc..

Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano di intervento; nel caso di scarico in scoli di proprietà e l'attuazione da parte dello scrivente consorzio.

Per tutte le aree soggette a trasformazione, prima della loro alterazione, nelle fasi successive, dovranno essere preventivamente inviati all'ente preposto (consorzio di bonifica) gli elaborati

tecnici col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica in relazione anche alla definizione delle modalità di trasformazione dell'area interessata.
Relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, l'ente preposto (consorzio di bonifica) potrà effettuare ulteriori valutazioni in fase di approvazione degli elaborati esecutivi ed in particolare per le aree a pericolosità idraulica definite dal PAI del Brenta Bacchiglione; per suddette aree vige quanto stabilito nel Titolo II delle Norme di Attuazione e Prescrizione dei Piano.
Ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza del consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta, la portata, in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete.
È opportuno che tutte le aree a parcheggio debbano essere realizzate con pavimentazione poggiante su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti diametro 200 alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.
Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono funzione di trattenere l'acqua nella fase iniziale (anticipatamente al colmo di piena e si troveranno quindi già invasate nella fase di massima portata della piena).
Stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di m 10 da ciglio del canale; dovrà essere inviata domanda di "concessione idraulica" all'ente preposto (consorzio di bonifica), ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi, ecc.…) e/o provvedimenti di "autorizzazione idraulica", ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del RD 368/1904 e RD 523/1904.
Per gli interventi inclusi nel Piano e con trasformazione territoriale superiore a 0,1 ettari andrà redatto un ulteriore apposito studio di Compatibilità Idraulica in forma esecutiva, che dovrà venire valutato e accettato da codesto Comune nel rispetto delle indicazioni e dei volumi riportati nelle schede tecniche puntuali allegate alla Valutazione di Compatibilità.
Ai sensi della DGR n. 2948 del 06/10/2009, All. A, capitolo 7, capoverso 4, eventuali pareri si interventi puntuali aventi carattere definitivo o esecutivo saranno espressi solo dall'Ente gestore del corpo idrico recettore dei maggiori apporti d'acqua.
Per interventi con trasformazione del territorio inferiore ai 0,1 ettari sarà sufficiente l'adozione di buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili.
Prima di ogni studio per la mitigazione per filtrazione nei terreni con carattere esecutivo dovranno effettuarsi attente indagini geologiche e determinarsi i valori effettivi delle permeabilità k dei terreni.
Le opere di mitigazione ai dini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria.
Le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad esempio con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale).

Ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente manutenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

Si riportano infine i seguenti accorgimenti di mitigazione idraulica espressi dal Parere dell'Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza prot. n. 351209 del 05/08/2021:

- le aree destinate a nuovi posti auto siano dotate di pavimentazioni drenanti su sottofondo che ne garantisca l'efficienza di drenaggio o in pavimentazione impermeabile su materiale arido permeabile e all'interno condotte drenanti collegate a caditoie di raccolta delle acque meteoriche;
- le nuove coperture ed aree pavimentate dovranno venire dotate di apposito sistema di linee fognarie per la raccolta delle acque meteoriche con scarico nei vicini corsi d'acqua o nelle fognature e nei sistemi (pozzi, ...) disperdenti esistenti in prossimità delle aree d'intervento;
- le nuove linee previste per la raccolta delle acque meteoriche siano sovradimensionate nel diametro rispetto ai normali standard locali.

## *Art. 57 - Prescrizioni ambientali.*

Il presente articolo riporta la serie delle prescrizioni di carattere generale ricevute nell'ambito dei procedimenti valutativi del PI e delle sue varianti.
Ai sensi del Parere Motivato n.236 del 02/11/2022 espresso dalla Commissione Regionale VAS:

- Devono essere recepiti gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n.260/2022":
  - dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:
    A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
    B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
    C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017;
  - dichiarando per la variante 2 al terzo PI, comune Monteviale (VI), una conclusione positiva (con prescrizioni) della procedura di valutazione di incidenza (art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii.) a seguito del verificato rispetto dei requisiti di cui al paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017;
  - prescrivendo:
    1. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie

segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (prevedendo il rafforzamento delle condizioni ecotonali con le parti rurali contermini agli ambiti di variante anche attraverso l'integrazione o la realizzazione di fasce arboreo-arbustive perimetrali di adeguata ampiezza, con struttura plurifilare e multiplana e gestione a capitozza bassa di alcuni esemplari): *Osmoderma eremita, Cerambyx cerdo, Cobitis bilineata, Hyla intermedia, Rana dalmatina, Bufo viridis, Bombina variegata, Hierophis viridjflavus, Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Coronella austriaca, Zamenis longissimus, Lanius collurio, Pernis apivorus, Caprimulgus europaeus, Pipistrellus kuhlii, Hypsugo savii, Eptesicus serotinus, Rhinolophus ferrumequinum, Pipistrellus pipistrellus*;

2 di prevedere specifici interventi di miglioramento ambientale, al fine di incrementare o rafforzare gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario segnalate (ai sensi dell'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee), e a tal fine di integrare l'art. 53 "Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale" delle NTO, comportando l'aggiornamento dei riferimenti e contenuti normativi rispetto alla vigente disciplina statale e regionale. Tali interventi di miglioramento ambientale andranno opportunamente definiti rispetto alle specificità ecologiche e territoriali di ciascuna delle suddette specie e concordati con le competenti strutture regionali anche in merito alla necessità di riscontrarne l'efficacia sulla base di un monitoraggio dell'evoluzione delle componenti ambientali interessate;

3 di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;

4 di garantire la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario ivi presenti, evitando nella fase attuativa qualsiasi opera viaria in grado di generare barriera infrastrutturale, e laddove non siano ricollocate in altro contesto le aree a canneto, prevedendo la realizzazione di idonei e sufficienti passaggi per la fauna nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale, anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;

5 di verificare e documentare, per il tramite del comune di Monteviale (VI), il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza;

- per tutti gli interventi che comportino scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della vigente normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120/201 7);
- i materiali eventualmente risultanti dalla demolizione di fondazioni o sottofondi di strade/piazzali devono essere gestiti come rifiuti, mentre eventuali terreni contenenti materiali di riporto (presenza di materiale antropico inferiore al 20%, verifica da eseguire seguendo la metodologia di cui all'Allegato 10 del DPR 120/2017) possono essere riutilizzati solo se possiedono i requisiti di cui all'art. 4 comma 3 del DPR 120/2017;

- in considerazione del fatto che il Comune di Monteviale ricade all'interno delle fasce di protezione di 25 0 10 km da un osservatorio o sito di osservazione, tutti gli interventi introdotti con la variante devono essere rispettosi di quanto previsto dalla LR n. 17/2009;
- si richiama, in questa sede, il rispetto di quanto sancito dall'art. 65 comma 7 del D.Lgs 152/2006, relativamente all'attuazione ed osservanza delle misure di salvaguardia del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni 2021 — 2027, rimanendo fermo il rispetto di quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del succitato piano.

Il Parere Motivato VAS n.236 del 02/11/2022 fa proprio quando ulteriormente previsto nei contributi resi dalle Autorità Ambientali consultate, nel caso specifico solamente dal contributo VIACQUA prot. n. 12234 del 19/09/22 (prot. Reg. Ven. n. 430819 del 19/09/2022), il quale prescrive:

- per quanto riguarda l'acquedotto, ai sensi dell'art. 27 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, ci si riserva di produrre specifico preventivo al promotore del singolo intervento per l'introduzione del servizio, qualora lo stesso non sia presente o siano necessarie modifiche;
- per quanto riguarda le acque nere, ai sensi dell'art. 58 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, gli scarichi di acque reflue domestiche o assimilate sono sempre ammessi, previo nulla osta, purché osservino il Regolamento stesso;
- per quanto riguarda le acque bianche (meteoriche), ai sensi dell'art. 58 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, queste non possono per alcun motivo essere immesse nella fognatura nera; nel caso esista una rete fognaria mista, come precisato al comma 17 dello stesso articolo, potrà essere valutato il collegamento alla rete solo qualora adeguatamente dimensionata e non esista o non sia possibile utilizzare nessuna delle ipotesi alternative di smaltimento;
- per quanto riguarda gli interventi per i quali è previsto un piano di sviluppo (Piani di Lottizzazione, Piani Urbanistici Attuativi, ecc.) dovrà essere sottoposto ad approvazione uno specifico progetto, per il quale ci si riserva di impartire prescrizioni o indicazioni in ragione dello stesso, compresi eventuali potenziamenti delle reti esistenti, qualora necessari, secondo quanto previsto dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
- per quanto attiene agli interventi in ambito pubblico (strade, percorsi pedonali, ciclo-pedonali, ecc.), si chiede il giusto coordinamento con gli Uffici Comunali in merito, già in fase di progettazione, al fine di valutare eventuali interventi congiunti di manutenzione straordinaria delle reti gestite.

# TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

## *Art. 58 - Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO*

L'entrata in vigore delle presenti NTO. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e riportati nelle tavole di Piano e dei Permessi di costruire in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dalla relativa convenzione.
Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo ed il Permesso di costruire decadono per la parte non realizzata.

## *Art. 59 - Norme di salvaguardia*

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

## *Art. 60 - Modifiche conseguenti a varianti legislative*

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel RE si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate. Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.

## *ALLEGATO "ABACO DELLE UNITA' EDILIZIE NELLE ZONE A / B1"*

| Unità | Tipo intervento | Ampliamento quantità | Ampliamento modalità | Prescrizione |
|---|---|---|---|---|
| **A5** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 150 mc | Sottotetto esistente abitabile - Allineamento copertura | Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze |
| **A5a** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Conservazione della balaustra. |
| **A6** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 120 mc | Creazione sottotetto - Allineamento copertura | Elementi da riqualificare: Forature |
| **A9** | Risanamento conservativo | | | Elementi da riqualificare: Cornice della copertura |
| **A10** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 250 mc | Creazione sottotetto | |
| **A11** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 30 mc | Creazione sottotetto - Allineamento copertura | In caso di ristrutturazione edilizia totale dovranno essere utilizzate soluzioni compositive e di scelta dei materiali coerenti con il contesto storico. |
| **A11a** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Creazione sottotetto - Allineamento copertura - Sopraelevazione di un piano | |
| **A12** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 400 mc | Ampliamento planimetrico | |
| **A13** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **A14** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **A16** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare: Forature |
| **A17** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | volume max 150 mc | Sottotetto esistente abitabile - Creazione sottotetto - Allineamento copertura | |
| **A18** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | Allineamento copertura | Elementi da riqualificare: Forature |
| **A18a** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 200 mc | | L'ampliamento è ammesso fino all'allineamento una volta dimostrata le legittimità del manufatto. Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **A19** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare: Facciata sul retro |
| **A20** | Sostituzione Edilizia | volume max 400 mc | Sottotetto esistente abitabile | Totale mc di ampliamento con unità A21. Elementi da riqualificare: Forature |
| **A21** | Sostituzione Edilizia | volume max 400 mc | | L'ampliamento è consentito in attuazione dell'A.I.U. (400 mc con unità A20). Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **A22** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 350 mc | Creazione sottotetto - Allineamento copertura | Elementi da riqualificare: Forature |
| **A25** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 30 mc | Sottotetto esistente abitabile | |

## NORME TECNICHE OPERATIVE

| Unità | Tipo intervento | Ampliamento quantità | Ampliamento modalità | Prescrizione |
|---|---|---|---|---|
| **A26** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Intervento unitario coordinato sulle schede A26, A27, A31, A31a. Il rispetto delle prescrizioni di riduzione del volume esistente e la rinuncia agli ampliamenti assegnati originano un credito edilizio complessivo di 250 mc, spendibile unicamente nell'A.I.U. A/1, maturato al conseguimento dell'agibilità dell'intervento sulle quattro schede. |
| **A27** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare:<br>Forature - Balconi e terrazze. Intervento unitario coordinato sulle schede A26, A27, A31, A31a. Il rispetto delle prescrizioni di riduzione del volume esistente e la rinuncia agli ampliamenti assegnati originano un credito edilizio complessivo di 250 mc, spendibile unicamente nell'A.I.U. A/1, maturato al conseguimento dell'agibilità dell'intervento sulle quattro schede. |
| **A28** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 120 mc | Creazione sottotetto - Allineamento copertura | Conservazione degli elementi decorativi della facciata su corte. |
| **A29** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Creazione sottotetto | |
| **A30** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare:<br>Forature |
| **A31** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | riduzione volume esistente 80 mc | | Si prescrive l'allineamento delle coperture alla contigua unità A32 con riduzione del volume esistente di 80 mc. Intervento unitario coordinato sulle schede A26, A27, A31, A31a. Il rispetto delle prescrizioni di riduzione del volume esistente e la rinuncia agli ampliamenti assegnati originano un credito edilizio complessivo di 250 mc, spendibile unicamente nell'A.I.U. A/1, maturato al conseguimento dell'agibilità dell'intervento sulle quattro schede. |
| **A31a** | Sostituzione Edilizia | riduzione volume esistente 20 mc | Allineamento copertura - Sopraelevazione di un piano | Si prescrive la ricomposizione ad un solo piano (piano terra) con riduzione del volume esistente di 20 mc. Intervento unitario coordinato sulle schede A26, A27, A31, A31a. Il rispetto delle prescrizioni di riduzione del volume esistente e la rinuncia agli ampliamenti assegnati originano un credito edilizio complessivo di 250 mc, spendibile unicamente nell'A.I.U. A/1, maturato al conseguimento dell'agibilità dell'intervento sulle quattro schede. |
| **A32** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare:<br>Balconi e terrazze |
| **A35** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Vanno conservate le caratteristiche e gli elementi decorativi della facciata su corte. |
| **A36** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare:<br>Forature |
| **A37** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare:<br>Forature |

## NORME TECNICHE OPERATIVE

| Unità | Tipo intervento | Ampliamento quantità | Ampliamento modalità | Prescrizione |
|---|---|---|---|---|
| **A38** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 370 mc | Creazione sottotetto - Ampliamento planimetrico | Ampliamenti consentiti nell'ambito della ristrutturazione totale con particolare riferimento al fronte pubblico. L'ampliamento sul fronte interno corrisponde alla copertura piana praticabile (terrazza al primo piano) sull'ingresso. Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze |
| **A39** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Ampliamento volumetrico legato alla ristrutturazione totale con particolare riferimento al fronte strada. Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **A40** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | volume max 750 mc | Ampliamento planimetrico | L'ampliamento concesso è limitato ai volumi interrati o seminterrati. |
| **A41** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 80 mc | Ampliamento planimetrico | L'ampliamento concesso è limitato ai volumi interrati o seminterrati. Elementi da riqualificare: Forature |
| **A42** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Creazione sottotetto | Aumento volumetrico vincolato alla riqualificazione dei fronti. |
| **A43** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 200 mc | Allineamento copertura | Aumento vincolato alla riqualificazione dei fronti. Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze |
| **A47** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Con primo PI: modifica alla scheda per ampliare le destinazioni d'uso ammesse (commercio, terziario, artigianato al piano terra dell'ex Municipio). Elementi da riqualificare: Portico al piano terra |
| **A48** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Allineamento copertura - Sopraelevazione di un piano | Ampliamento volumetrico limitato alla parte più bassa e vincolato alla riqualificazione dei fronti. Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze |
| **A49** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 150 mc | Sottotetto esistente abitabile | Aumento volumetrico legato alla riqualificazione dei fronti. Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **A50** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | volume max 350 mc | Sottotetto esistente abitabile - Ampliamento planimetrico | Ampliamento vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **A50a** | Sostituzione Edilizia | | | Ampliamento vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. |
| **A53** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare: Forature |
| **B1** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze - Cornice della copertura |
| **B1a** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Determina modello continuità formale per B1b. |
| **B1b** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Stesso volume in continuità formale con l'unità B1a. |
| **B2** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze - Cornice della copertura |
| **B2a** | Sostituzione Edilizia | volume max 300 mc | Sopraelevazione di un piano | Limitatamente al concorso della sagoma in aderenza alla parete cieca del fabbricato adiacente di altra proprietà. |

## NORME TECNICHE OPERATIVE

| Unità | Tipo intervento | Ampliamento quantità | Ampliamento modalità | Prescrizione |
|---|---|---|---|---|
| **B3** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Scala esterna |
| **B5** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | volume max 150 mc | Allineamento copertura - Sopraelevazione di un piano | Ampliamento limitato alla parte di edificio più bassa. Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze - Corte |
| **B6** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare: Corte |
| **B7** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature |
| **B7a** | Sostituzione Edilizia | volume max 150 mc | Creazione sottotetto | |
| **B11** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 300 mc | Ampliamento planimetrico | Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero edificio. Falda unica a scendere verso valle. Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **B13** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature |
| **B14** | Sostituzione Edilizia | | Sottotetto esistente abitabile | L'ampliamento ammesso è di 700 mc compreso l'esistente, con altezza massima di 6 m. |
| **B15** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature |
| **B16** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 160 mc | Sottotetto esistente abitabile - Allineamento copertura | Elementi da riqualificare: Forature |
| **B18a** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Allineamento copertura | |
| **B19** | Sostituzione Edilizia | | | Vedere prescrizioni A.I.U. B/2. |
| **B19a** | Sostituzione Edilizia | | | Vedere prescrizioni A.I.U. B/2. |
| **B20** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Vedere prescrizioni A.I.U. B/2. |
| **B21** | Sostituzione Edilizia | | | Vedere prescrizioni A.I.U. B/2. |
| **B22** | Sostituzione Edilizia | | | Vedere prescrizioni A.I.U. B/2. |
| **B22a** | Sostituzione Edilizia | | | Vedere prescrizioni A.I.U. B/2. |
| **B23** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **B23a** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature |
| **B25** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | volume max 100 mc | Creazione sottotetto | Recupero e valorizzazione degli elementi in pietra. |
| **B26** | Sostituzione Edilizia | volume max 200 mc | | Creazione di cantine/autorimesse sotto il filo di strada. Intervento vincolato alla realizzazione del verde attrezzato e alla riqualificazione della corte. |
| **B27** | Sostituzione Edilizia | volume max 60 mc | | Entro la nuova sagoma assegnata. |
| **B28** | Ristrutturazione totale | | | Con obbligo di sviluppare una soluzione formale coerente con l'edificato prossimo è ammesso l'ampliamento corrispondente al volume residuo di competenza della nuova edificazione realizzata ad est attestato in 105 mc. |
| **B30** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare: Comignoli |
| **B32** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | Allineamento copertura | Allineamento sul lato strada. Elementi da riqualificare: Comignoli |
| **B34** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare: Comignoli |

## NORME TECNICHE OPERATIVE

| Unità | Tipo intervento | Ampliamento quantità | Ampliamento modalità | Prescrizione |
|---|---|---|---|---|
| **B35** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Creazione sottotetto | Intervento vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze |
| **B36** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Creazione sottotetto | Intervento vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **B38** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 150 mc | Creazione sottotetto | Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. La copertura va orientata secondo le prescrizioni cartografiche. Elementi da riqualificare: Forature |
| **B39** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze |
| **B41** | Sostituzione Edilizia | | | Entro sagoma assegnata. |
| **B42** | Sostituzione Edilizia | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **B45** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Serramenti in alluminio e avvolgibili |
| **B45a** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Progettazione unitaria con ricomposizione urbanistica nell'A.I.U. B/3. |
| **B46** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Serramenti in alluminio e tapparelle |
| **B47** | Risanamento conservativo | volume max 120 mc | Ampliamento planimetrico | La realizzazione del volume chiuso avverrà previo assenso del confinante. L'intervento deve prevedere soluzioni compositive e scelte di materiali coerenti con il contesto storico. Elementi da riqualificare: Comignoli |
| **B48** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Salvaguardare la cornice con mensola di copertura. Elementi da riqualificare: Forature |
| **B49** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare: Forature |
| **B50** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze |
| **B52** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **B53** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature |
| **B54** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **B56** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Riproposizione delle caratteristiche e dei particolari decorativi esterni. |
| **B58a** | Sostituzione Edilizia | | | Connessione alla nuova edificazione N.E.b5 nel rispetto dei caratteri tipologico-formali del fabbricato B58 |
| **B59** | Demolizione senza ricostruzione | | | Intervento compreso nella riqualificazione urbanistica dell'A.I.U. B/4. |
| **B59a** | Demolizione senza ricostruzione | | | Intervento compreso nella riqualificazione urbanistica dell'A.I.U. B/4. |
| **B63** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 1200 mc | Ampliamento planimetrico | Intervento compreso nella riqualificazione urbanistica dell'A.I.U. B/4. |
| **B64** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |

## NORME TECNICHE OPERATIVE

| Unità | Tipo intervento | Ampliamento quantità | Ampliamento modalità | Prescrizione |
|---|---|---|---|---|
| **B68** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze |
| **C5** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Allegato all'edificio adiacente. Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. |
| **C7** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **C8** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **C9** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature |
| **C10** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | volume max 80 mc | Sottotetto esistente abitabile - Allineamento copertura | |
| **C11** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 120 mc | Creazione sottotetto - Allineamento copertura | |
| **C13** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **C15** | Sostituzione Edilizia | volume max 120 mc | Creazione sottotetto | |
| **C18** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 500 mc | Sottotetto esistente abitabile - Creazione sottotetto - Ampliamento planimetrico | Intervento unitario con C19. Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **C19** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 150 mc | Allineamento copertura | Intervento unitario con C18. Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **C21** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **C28** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 50 mc | Allineamento copertura | |
| **C29** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 150 mc | Creazione sottotetto | |
| **C31** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | volume max 350 mc | Creazione sottotetto - Sopraelevazione di un piano - Ampliamento planimetrico | Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze |
| **C32** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Elementi da riqualificare: Forature |
| **D1** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Intervento inserito nell'A.I.U. D/1 subordinato alla cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico. Elementi da riqualificare: Cornice della copertura |
| **D2** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | Sottotetto esistente abitabile | Intervento inserito nell'A.I.U. D/1. subordinato alla cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico |
| **D5** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | | | Intervento inserito nell'A.I.U. D/1 subordinato alla cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico |
| **D6** | Demolizione senza ricostruzione | | | Intervento inserito nell'A.I.U. D/1 subordinato alla cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico |
| **D7** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 50 mc | | Mantenimento dei caratteri originali. Elementi da riqualificare: Forature |

## NORME TECNICHE OPERATIVE

| Unità | Tipo intervento | Ampliamento quantità | Ampliamento modalità | Prescrizione |
|---|---|---|---|---|
| **D10** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 150 mc | Creazione sottotetto | Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze |
| **D11** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 150 mc | Creazione sottotetto | Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **D12** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Creazione sottotetto - Allineamento copertura | |
| **D16** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 250 mc | Creazione sottotetto | Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **D17** | Ristrutturazione Edilizia Parziale | volume max 100 mc | Sottotetto esistente abitabile | Intervento rivolto alla riqualificazione contestuale dell'annesso D17a e della recinzione e dello spazio-corte. Elementi da riqualificare: Forature |
| **D17a** | Sostituzione Edilizia | volume max 50 mc | | In muratura e coppi. Intervento contestuale a D17. Recinzione in muratura. |
| **D18** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Sottotetto esistente abitabile | Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. |
| **D18a** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Allineamento copertura - Ampliamento planimetrico | Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. |
| **D19** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze |
| **D20** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 300 mc | Sottotetto esistente abitabile | Ricomposizione copertura. Elementi da riqualificare: Forature |
| **D21** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **D22** | Sostituzione Edilizia | volume max 100 mc | | |
| **D24** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Forature - Balconi e terrazze |
| **D25** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Sistemazione della corte contestuale all'intervento. Elementi da riqualificare: Forature |
| **D32** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 50 mc | Allineamento copertura | |
| **D33** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 250 mc | Sottotetto esistente abitabile - Ampliamento planimetrico | Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. Elementi da riqualificare: Forature |
| **D34** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 150 mc | Allineamento copertura | Elementi da riqualificare: Balconi e terrazze - Scala esterna, muretto sottoscala |
| **D34a** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 50 mc | Ampliamento planimetrico | |
| **D35** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Allineamento copertura - Ampliamento planimetrico | Elementi da riqualificare: Forature |
| **D36** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare: Cornice |

## NORME TECNICHE OPERATIVE

| Unità | Tipo intervento | Ampliamento quantità | Ampliamento modalità | Prescrizione |
|---|---|---|---|---|
| **D37** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 500 mc | Ampliamento planimetrico | Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. Elementi da riqualificare:<br>Forature - Balconi e terrazze |
| **E1a** | Sostituzione Edilizia | volume max 20 mc | | Entro sagoma assegnata. |
| **E3** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare:<br>Forature |
| **E4** | Risanamento conservativo | volume max 150 mc | Creazione sottotetto - Allineamento copertura | Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. |
| **E6** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 50 mc | Allineamento copertura | Elementi da riqualificare:<br>Forature |
| **E7** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 50 mc | Allineamento copertura | Elementi da riqualificare:<br>Forature |
| **E8** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Conservare le forature ad arco originali. Elementi da riqualificare:<br>Forature |
| **E9** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 100 mc | Ampliamento planimetrico | Mantenimento delle principali murature in cotto. Elementi da riqualificare:<br>Forature |
| **E10** | Sostituzione Edilizia | volume max 100 mc | Ampliamento planimetrico | Entro la sagoma assegnata. |
| **E11** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 150 mc | Sottotetto esistente abitabile - Allineamento copertura | |
| **E13** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 50 mc | Sottotetto esistente abitabile | |
| **E14** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare:<br>Forature |
| **E17** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare:<br>Forature - Balconi e terrazze |
| **E20** | Ristrutturazione edilizia Totale | | | Obbligo di mantenimento della facciata lungo via Bazza di Sopra come riferimento per la possibile sopraelevazione dell'edificio E21.<br>Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità |
| **E21** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | Sottotetto esistente abitabile - Allineamento copertura | Allineamento copertura con E20. |
| **E23** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 400 mc | Sopraelevazione di un piano | Mantenimento dell'orientamento attuale delle falde. Ampliamento volumetrico vincolato alla riqualificazione dell'intero fabbricato. Elementi da riqualificare:<br>Forature |

## NORME TECNICHE OPERATIVE

| Unità | Tipo intervento | Ampliamento quantità | Ampliamento modalità | Prescrizione |
|---|---|---|---|---|
| **E24** | Ristrutturazione Edilizia Totale | volume max 300 mc compreso esistente | | E' consentito il cambio d'uso a residenziale, altezza massima 4,5 m.<br>Ai sensi del parere di compatibilità sismica da parte dell'U.O. Genio Civile Vicenza prot. 0383659 del 26/06/2026 dovranno essere svolti approfondimenti puntuali in fase progettuale per la valutazione di una possibile presenza di cavità sotterranee e, di conseguenza, di un'eventuale propensione all'instabilità |
| **E25** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare:<br>Balconi e terrazze |
| **E26** | Ristrutturazione Edilizia Totale | | | Elementi da riqualificare:<br>Balconi e terrazze |
| **E28** | Sostituzione Edilizia | | | E' consentito il cambio d'uso a residenza. L'ampliamento ammesso è di 700 mc compreso l'esistente, con altezza massima di 6 m. |

## *ALLEGATO "ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA"*

# COMUNE DI MONTEVIALE (VI)

**scala 1:1000**

CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE
ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

SCHEDA
1

ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO 7 MAPPALE/I 33

UBICAZIONE
Via Biron n. 84

UTILIZZO ATTUALE
EURO SERVICE SRL

riparazione e manutenzione di estintori

SUPERFICIE COPERTA (mq)
226,50

SUPERFICIE LOTTO (mq)
2.178

PRESCRIZIONI

E' ammesso prolungare in ampliamento l'edificio esistente nel rispetto della distanza dalla strada Provinciale Via Biron (20 m), mantenendo la forma semplice del fabbricato esistente per dotare l'azienda di un'unità residenziale di presidio di 400 mc max.

In relazione alla collocazione ai margini del contesto figurativo di villa Loschi, ai sensi dell'art. 35 delle NT di PAT, dovranno essere contestualmente curati il colore delle facciate e la mitigazione vegetale dei margini dell'area pertinenziale.

***ALLEGATO "ACCORDI PUBBLICO - PRIVATO"***

2. LORO MARIA IDA (AZIENDA AGRICOLA)
3. BARUFFATO EDIZIANA

# ACCORDO N. 2

**ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART 6 L.R. 11/2004 E ATTO D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI MONTEVIALE - Variante 3 -**

Premesso che l'Amministrazione Comunale di Monteviale intende dare ulteriore attuazione al PAT, adottato con D.C.C. n. 11 del 12/02/2010 ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004, approvato in Conferenza di Servizi in data 15/03/2011 e ratificato con DGRV 409 del 12/04/2011 e successivamente modificato in recepimento delle disposizioni della L.R. 14/2017, applicando nel PI principi della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione come stabiliti agli art. 35, 36 e 37 della LR 11/2004 e s.m.i. predisponendo una nuova variante al Piano degli Interventi.

- Richiamato l'art. 56 delle NTA del PAT "*Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica*" con il quale "*Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali*" disponendo in particolare:

- *"Nelle aree interessate dalle linee di espansione residenziale e produttive previste dal PAT, la modalità perequativa viene definita in sede di PI. Tale cessione non potrà essere inferiore al 20% [del valore] dell'area che il PI attiverà e potrà essere convertita in realizzazione di opere di interesse pubblico qualora il PI ne ravvisi l'opportunità."*
  *[...]*
  *"Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione sopra indicati e, ove presenti, alle direttive del PAT contenute nell'allegato 8.A ."*
  *[...]*
  *"Anche per interventi edilizi diretti il PI potrà prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica."*

- Considerato opportuno ricorrere ad atto di programmazione negoziata in tutti i casi di trasformazione urbanistica soggetta a contributo straordinario perequativo

**Tutto ciò premesso,**

i sottoscritti:

- **Azienda Agricola "Loro Maria Ida"** con sede a Monteviale in via Frà Mioli, 16 - P.I. 04340430240 rappresentata da
  - **LORO MARIA IDA** nata a ARZIGNANO il 18/06/1996
    C.F LRO MRD 96H58 A459C residente a ORGIANO (VI)
    in via/piazza via IV NOVEMBRE, 15;

d'ora in avanti denominati "Ditta",

CONSIDERATO

CHE la Ditta è proprietaria nel Comune di Monteviale di immobili così censiti al NCT al foglio n. 3 mappale/i. n. 590 destinati, dal vigente Piano degli Interventi in zona F Attrezzature a parco, gioco, sport, salute e tempo libero di interesse sovracomunale e in minima parte in zona agricola mentre sono qualificati nella tavola 4 "Carta della Trasformabilità" del PAT come ambito di Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza e in minima parte in Paesaggio agroforestale di collina.

CHE è esplicita richiesta di interesse della Ditta la **AUMENTO POTENZALITA' DEL CENTRO EQUESTRE - MANEGGIO**

CHE tale previsione appare coerente e compatibile con gli obiettivi e gli indirizzi del PAT, nonché con gli indirizzi esposti dall'Amministrazione Comunale nel Documento Preliminare di variante al PI;

CHE l'ordinato razionale sviluppo insediativo costituisce azione di interesse pubblico nell'ambito di una corretta pianificazione urbanistica,

CONSIDERATO ALTRESI'

CHE l'immobile di proprietà della Ditta è perfettamente idoneo a ricevere la nuova previsione puntuale di ampliamento con specifica scheda puntuale.

CHE l'interesse privato deve opportunamente contemperare quello pubblico nel rispetto dei criteri perequativi demandati dal PAT al PI.

RITENUTO che la proposta formulata dalla DITTA rivesta interesse pubblico e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, il Comune si impegna:

- per quanto di sua competenza, a recepire nel PI, da sottoporre agli organi ed enti competenti per l'approvazione, i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla DITTA e assoggetta a successive revisioni al fine di ricondurre la stessa ai criteri di programmazione del P.I. ;
- a mantenere la validità del presente accordo per 10 anni dalla data di approvazione del P.I.;

**Tutto ciò premesso e considerato, la Ditta dichiara di assumersi e si assume i seguenti obblighi :**

## Art. 1

1. La Ditta, che fornisce la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati in premessa nonché della libertà delle stesse da oneri e servitù, si impegna a:
   a) corrispondere al Comune di Monteviale l'importo di 30.510,00 (Euro trentamilacinquecentodieci/00) quale contributo da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle opere pubbliche previste a scala comunale

2. Tale importo è stato determinato prevedendo una volumetria di 1.695 mc ad un valore perequativo di € 30/mc ridotti al 60% trattandosi di volumetrie accessorie.

3. Gli impegni di cui al precedente punto 1 viene sospensivamente condizionati all'adozione e all'approvazione, da parte del Comune, del Piano degli Interventi che individui la nuova previsione urbanistica di **AUMENTO POTENZALITA' DEL CENTRO EQUESTRE - MANEGGIO** sull'immobile di proprietà della Ditta medesima, catastalmente censita al NCT al foglio n. **3** mappale/i. n. **590** e verranno assolti con le modalità seguenti:

a) all'adozione della variante al P.I verrà corrisposto il 30% dell'importo di cui al precedente punto 1 lett. a) e del punto 3 pari a complessivi € 9.153,00 (Euro novemilacentocinquantatre/00) a seguito di comunicazione da parte del Comune dell'intervenuta adozione della variante;
b) prima dell'approvazione della variante al P.I., sempre a seguito di comunicazione da parte del Comune, verrà corrisposto il 70% dell'importo di cui al precedente punto 1 lett. a) e del punto 3 pari a € 21.357,00 (Euro ventunomilatrecentocinquantasette/00).

4. La somma versata di cui al punto 3 lett. a) e b) rimarrà nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale anche se, approvata la variante al PI col recepimento dei contenuti urbanistici della proposta presentata dalla "ditta", la medesima "ditta" non darà corso all'intervento edilizio.

5. In caso di non approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale, verrà restituita alla "ditta" l'intera somma versata, senza interessi; l'intera somma sarà restituita alla "ditta" anche in caso di annullamento dell'intervento conseguente all'accoglimento di eventuali ricorsi, senza alcuna compensazione ulteriore.

## Art. 2

1. Le obbligazioni contenute nella presente proposta sono immediatamente impegnative per la "ditta" già al momento della sottoscrizione del presente atto.

2. La "ditta" si impegna a non esercitare rivalsa o pretesa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale per tutte le spese sostenute, qualora l'iter di approvazione della variante al Piano degli Interventi non fosse completato secondo quanto indicato nella presente proposta; il parziale pagamento eventualmente avvenuto di cui all'art. 1 punto 3 lettera a) e b) verrà restituito alla ditta senza applicazione degli interessi di legge.

3. La "ditta" presta al Comune di Monteviale in modo esplicito e formale la più ampia ed illimitata garanzia per l'assunzione di tutte le spese e per l'assolvimento di tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente atto per sé stessa, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

4. La "ditta" presta al Comune di Monteviale in modo esplicito e formale la più ampia ed

illimitata liberatoria ad annullare qualsiasi modifica urbanistica fosse intervenuta nell'area nel caso di mancato pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 1 punto 3 lettera a) e b); il parziale pagamento eventualmente avvenuto verrà restituito alla ditta senza applicazione degli interessi di legge.

## Art. 3

Tutte le clausole contenute nel presente atto d'obbligo si intendono vincolanti, non solo per la Ditta, ma anche per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente, la Ditta assume specifico obbligo di curare l'inserimento degli impegni assunti con il presente atto in ogni contratto di compravendita delle aree di sua proprietà indicate nelle premesse e nei precedenti articoli.

## Art. 4

Il presente atto d'obbligo sarà registrato in caso d'uso a cura e spese della Ditta.

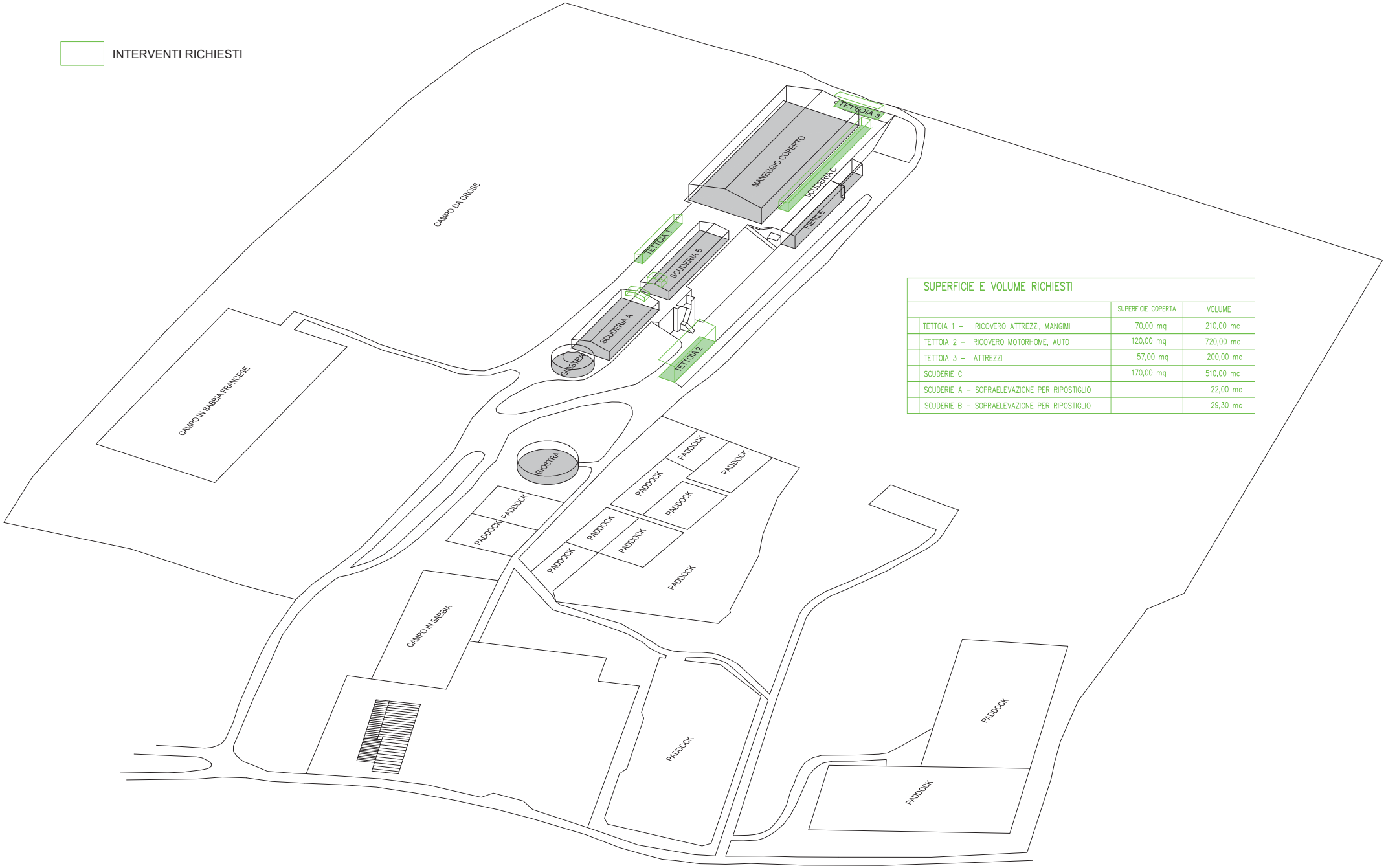
Monteviale, 01/07/2025

I sottoscrittori
LORO MARIA IDA

[Firma]

INTERVENTI RICHIESTI
- BOX CAVALLI LATO SUD MANEGGIO COPERTO
- TETTOIE RICOVERO VEICOLI
- TETTOIE DEPOSITO MANGIMI E ATTREZZI
- SOPRAELEVAZIONE PER VANI RIPOSTIGLIO
CAMPO DA CROSS
CAMPO IN SABBIA FRANCESE
GIOSTRA
GIOSTRA
PADDOCK
PADDOCK
PADDOCK
PADDOCK
PADDOCK
PADDOCK
PADDOCK
PADDOCK
PADDOCK
CAMPO IN SABBIA
PADDOCK
PADDOCK

INTERVENTI RICHIESTI




## SUPERFICIE E VOLUME RICHIESTI

| | SUPERFICIE COPERTA | VOLUME |
|---|---|---|
| TETTOIA 1 – RICOVERO ATTREZZI, MANGIMI | 70,00 mq | 210,00 mc |
| TETTOIA 2 – RICOVERO MOTORHOME, AUTO | 120,00 mq | 720,00 mc |
| TETTOIA 3 – ATTREZZI | 57,00 mq | 200,00 mc |
| SCUDERIE C | 170,00 mq | 510,00 mc |
| SCUDERIE A – SOPRAELEVAZIONE PER RIPOSTIGLIO | | 22,00 mc |
| SCUDERIE B – SOPRAELEVAZIONE PER RIPOSTIGLIO | | 29,30 mc |

# ACCORDO N. 3

**ACCORDO PUBBLICO PRIVATO EX ART 6 L.R. 11/2004 E ATTO D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI MONTEVIALE - Variante 3 -**

Premesso che l'Amministrazione Comunale di Monteviale intende dare ulteriore attuazione al PAT, adottato con D.C.C. n. 11 del 12/02/2010 ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004, approvato in Conferenza di Servizi in data 15/03/2011 e ratificato con DGRV 409 del 12/04/2011 e successivamente modificato in recepimento delle disposizioni della L.R. 14/2017, applicando nel PI principi della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione come stabiliti agli art. 35, 36 e 37 della LR 11/2004 e s.m.i. predisponendo una nuova variante al Piano degli Interventi.

- Richiamato l'art. 56 delle NTA del PAT "*Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica*" con il quale *"Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali"* disponendo in particolare:

- *"Nelle aree interessate dalle linee di espansione residenziale e produttive previste dal PAT, la modalità perequativa viene definita in sede di PI. Tale cessione non potrà essere inferiore al 20% [del valore] dell'area che il PI attiverà e potrà essere convertita in realizzazione di opere di interesse pubblico qualora il PI ne ravvisi l'opportunità."*
  *[...]*
  *"Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione sopra indicati e, ove presenti, alle direttive del PAT contenute nell'allegato 8.A ."*
  *[...]*
  *"Anche per interventi edilizi diretti il PI potrà prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica."*

Considerato opportuno ricorrere ad atto di programmazione negoziata in tutti i casi di trasformazione urbanistica soggetta a contributo straordinario perequativo

**Tutto ciò premesso,**

i sottoscritti:

- **BARUFFATO EDIZIANA** nata a VICENZA (VI) il 23/01/1960con C.F.: BRFDZN60A63L840D;

d'ora in avanti denominati "Ditta",

CONSIDERATO

CHE la Ditta è proprietaria nel Comune di Monteviale di immobili così censiti al NCT al foglio

n. 1 mappale/i n. 226, 227, 237 e 517 destinati, dal vigente Piano degli Interventi in zona AGRICOLA e qualificati nella tavola 4 "Carta della Trasformabilità" del PAT come area priva di previsioni strategiche limitrofa ad Ambito di Edificazione Diffusa.

CHE è esplicita richiesta di interesse della Ditta la **REALIZZAZIONE DELLA VOLUMETRIA CONCESSA NON PIU' IN ADERENZA ALL'ACCESSORIO ESISTENTE IN POSIZIONE PIU' CONSONA CON AMPLIAMENTO PER UN TOTALE DI mc 400 (275 mc IN AMPLIAMENTO ALL'ESISTENTE) CON CESSIONE DI AREA DI PROPRIETA' AD ACCESSO FUNZIONALE AL VICINO LOTTO LIBERO "C".**

CHE tale previsione appare coerente e compatibile con gli obiettivi e gli indirizzi del PAT, nonché con gli indirizzi esposti dall'Amministrazione Comunale nel Documento Preliminare di variante al PI;

CHE l'ordinato razionale sviluppo insediativo costituisce azione di interesse pubblico nell'ambito di una corretta pianificazione urbanistica,

CONSIDERATO ALTRESI'

CHE l'immobile di proprietà della Ditta è perfettamente idoneo a ricevere la nuova previsione puntuale di ampliamento in scheda esistente.

CHE l'interesse privato deve opportunamente contemperare quello pubblico nel rispetto dei criteri perequativi demandati dal PAT al PI.

RITENUTO che la proposta formulata dalla DITTA rivesta interesse pubblico e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, il Comune si impegna:

- per quanto di sua competenza, a recepire nel PI, da sottoporre agli organi ed enti competenti per l'approvazione, i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla DITTA e assoggetta a successive revisioni al fine di ricondurre la stessa ai criteri di programmazione del P.I.;
- a mantenere la validità del presente accordo per dieci (10) anni dalla data di approvazione del P.I.;

**Tutto ciò premesso e considerato, la Ditta**
**dichiara di assumersi e si assume i seguenti obblighi:**

## Art. 1

1. La Ditta, che fornisce la più ampia garanzia della piena proprietà degli immobili indicati in premessa nonché della libertà delle stesse da oneri e servitù, si impegna a:
   - corrispondere al Comune di Monteviale l'importo di € **8.250,00** (Euro **ottomiladuecentocinquamila**/00) quale contributo da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle opere pubbliche previste a scala comunale

2. Gli impegni di cui al precedente punto 1 vengono sospensivamente condizionati all'adozione e all'approvazione, da parte del Comune, del Piano degli Interventi che individui la nuova previsione urbanistica di **REALIZZAZIONE DELLA VOLUMETRIA CONCESSA NON PIU' IN ADERENZA ALL'ACCESSORIO ESISTENTE IN POSIZIONE PIU' CONSONA CON AMPLIAMENTO PER UN TOTALE DI mc 400 (275 mc IN AMPLIAMENTO ALL'ESISTENTE) CON CESSIONE DI AREA DI PROPRIETA' AD ACCESSO FUNZIONALE AL VICINO LOTTO LIBERO "C",** sull'immobile di proprietà della Ditta medesima, catastalmente censita al NCT al foglio n. 1 mappale/i n. 226, 227, 237 e 517 e verranno assolti con le modalità seguenti:

a) all'adozione della variante al P.I verrà corrisposto il 30% dell'importo di cui al precedente punto 1 lett. a) pari a 2.475,00 (Euro duemilaquattrocentosettancinquemila/00) a seguito di comunicazione da parte del Comune dell'intervenuta adozione della variante;
b) prima dell'approvazione della variante al P.I., sempre a seguito di comunicazione da parte del Comune, verrà corrisposto il 70% dell'importo di cui al precedente punto 1 lett. a) pari a € 5.775,00 (Euro tredicimilanovecentododicimila/00);
c) per quanto attiene la cessione di area di proprieta' ad accesso funzionale al vicino lotto libero "c" verrà concordata successivamente se è necessaria, comunque la ditta si impegna dare ampia disponibilità alla cessione stessa.

3. La somma versata di cui ai punti a) e b) rimarrà nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale anche se, approvata la variante al PI col recepimento dei contenuti urbanistici della proposta presentata dalla "ditta", la medesima "ditta" non darà corso all'intervento edilizio.

4. In caso di non approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale, verrà restituita alla "ditta" l'intera somma versata, senza interessi; l'intera somma sarà restituita alla "ditta" anche in caso di annullamento dell'intervento conseguente all'accoglimento di eventuali ricorsi, senza alcuna compensazione ulteriore.

## Art. 2

1. Le obbligazioni contenute nella presente proposta sono immediatamente impegnative per la "ditta" già al momento della sottoscrizione del presente atto.

2. La "ditta" si impegna a non esercitare rivalsa o pretesa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale per tutte le spese sostenute, qualora l'iter di approvazione della variante al Piano degli Interventi non fosse completato secondo quanto indicato nella presente proposta.

3. La "ditta" presta al Comune di Monteviale in modo esplicito e formale la più ampia ed illimitata garanzia per l'assunzione di tutte le spese e per l'assolvimento di tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente atto per sé stessa, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

4. La "ditta" presta al Comune di Monteviale in modo esplicito e formale la più ampia ed illimitata liberatoria ad annullare qualsiasi modifica urbanistica fosse intervenuta nell'area nel

caso di mancato pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 1 punto 2 lettera a) e b); il parziale pagamento eventualmente avvenuto verrà restituito alla ditta senza applicazione degli interessi.

## Art. 3

Tutte le clausole contenute nel presente atto d'obbligo si intendono vincolanti, non solo per la Ditta, ma anche per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente, la Ditta assume specifico obbligo di curare l'inserimento degli impegni assunti con il presente atto in ogni contratto di compravendita delle aree di sua proprietà indicate nelle premesse e nei precedenti articoli.

## Art. 4

Il presente atto d'obbligo sarà registrato in caso d'uso a cura e spese della Ditta.

Monteviale, 17/07/2025

I sottoscrittori

Baraffetto Ediziano

[Firma]